

전주지방법원 정읍지원 2021. 11. 10 선고 2019가합2259 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 건

담당변호사 김윤영, 전경령

피 고 1. B 주식회사

소송대리인 법무법인 호림

담당변호사 정제훈

2. 유한회사 C

소송대리인 변호사 이종기

변 론 종 결 2021. 10. 6.

판 결 선 고 2021. 11. 10.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

① 피고 B 주식회사는, ② 원고로부터 700,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 1 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 전주지방법원 부안등기소 2019. 2. 26. 접수 제3632호로 마친

소유권이전등기의, ㉞ 원고로부터 221,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 1 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 위 등기소 2019. 2. 26. 접수 제3652호로 마친 소유권이전등기의, ㉞ 원고로부터 450,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 1 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 위 등기소 2019. 2. 26. 접수 제3649호로 마친 소유권이전등기의, ㉞ 원고로부터 620,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 1 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 위 등기소 2019. 2. 26. 접수 제3638호로 마친 소유권이전등기의, ㉞ 원고로부터 300,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 1 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 위 등기소 2019. 2. 26. 접수 제3651호로 마친 소유권이전등기의, ㉞ 원고로부터 500,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 1 목록 제6항 기재 부동산에 관하여 위 등기소 2019. 2. 26. 접수 제3644호로 마친 소유권이전등기의, ㉞ 원고로부터 4,904,600원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 1 목록 제7항 내지 제15항 기재 각 부동산에 관하여 위 등기소 2019. 3. 6. 접수 제4029호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, ㉞ 피고 유한회사 C은, ㉞ 원고로부터 2,000,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 2 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 위 등기소 2019. 2. 26. 접수 제3626호로 마친 각 소유권이전등기의, ㉞ 원고로부터 800,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 2 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 위 등기소 2019. 2. 26. 접수 제3653호로 마친 소유권이전등기의, ㉞ 원고로부터 100,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 2 목록 제4, 5항 기재 각 부동산에 관하여 위 등기소 2019. 2. 26. 접수 제3641호로 마친 각 소유권이전등기의, ㉞ 원고로부터 620,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 2 목록 제6항 기재 부동산에 관하여 위 등기소 2019. 2. 26. 접수 제3635호로 마친 소유권이전등기의, ㉞ 원고로부터 400,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 2 목록 제7항 기재 부동산에 관하여 위 등기소 2019. 2. 26. 접수 제3647호로 마친 소유권이전등기의, ㉞ 원고로부터 750,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 2 목록 제8항 기재 부동산에 관하여 위 등기소 2019. 2. 26. 접수 제3629호로 마친 소유권이전등기의, ㉞ 원고로부터 7,235,400원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 2 목록 제9항 내지 제17항 기재 각 부동산에 관하여 위 등기소 2019. 3. 6. 접수 제4028호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를

이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 10. 23. D, E와 사이에, 원고 소유인 전북 부안군 F 유원지 47,269㎡(분할 전 토지임) 외 12필지 합계 75,644㎡(이하 ‘이 사건 전체 토지’라 하고, 해당 지번에 지상 건물이 있는 경우 그 건물을 포함한다)에 관하여 매매대금을 160억 원으로 정하되, 가계약금 1억 원은 계약예약 당일에, 본계약금 15억 원은 2018. 11. 12. 본계약일에 지급하기로 하는 내용의 ‘계약예약서’(이하 ‘이 사건 예약서’라 한다)를 작성하였는데, 이 사건 예약서의 ‘매수인’란에는 “D, E 외 8인”이라고 기재되어 있다.

나. E은 이 사건 예약서 기재 내용과 같이 2018. 10. 23. 가계약금 1억 원을 원고에게 지급하였고, 원고는 이 사건 전체 토지의 분할 및 합병에 관한 대리권과 함께 공동매수인 모집에 관한 권한을 D에게 부여하였다.

다. 2018. 11. 9. 이 사건 전체 토지 중 전북 부안군 F 유원지 47,269㎡(분할 전 토지임)에서 별지 1 목록 제1 내지 4항 각 토지, 별지 2 목록 제1 내지 4, 6, 7항 기재 각 토지 등 15 필지가 분할되어 나왔고, 같은 날 이 사건 전체 토지 중 전북 부안군 G 유원지 21,881㎡(분할 전 토지임)에서 별지 1 목록 제5, 6항 기재 각 토지, 별지 2 목록 제5, 8항 기재 각 토지 등 10 필지가 분할되어 나왔다.

라. E은 2018. 11. 13. 1억 원, 2018. 11. 21. 5,000만 원을 토지 매매계약의 계약금 명목으로 원고에게 지급하였고, H은 2018. 11. 29. 1억 원, 2018. 12. 7. 3억 원을 토지 매매계약의 계약금 명목으로 원고에게 지급하였다.

마. 한편, H은 2018. 12. 12. 주택 개발업 및 주택건설업 등을 목적으로 하는 피고 유한회사 C(이하 ‘피고 C’이라 한다)을 설립한 후 대표이사로 취임하였다.

바. 원고는 2019. 2. 26. D, E 및 이들이 모집한 공동매수인들과 이 사건 전체 토지에 관하여

매매계약을 체결하였는데, 이 사건 전체 토지 중 별지 1 목록 기재 각 토지(이하 ‘별지 1 토지’라 한다)에 관하여 피고 B 주식회사(이하 ‘피고 B’이라고 한다)가 매수하기로 하는 계약서가 작성되었고, 이 사건 전체 토지 중 별지 2 목록 기재 각 토지(이하 ‘별지 2 토지’라 하고, 별지 1 토지 및 별지 2 토지를 통틀어 ‘별지 각 토지’라 한다)에 관하여 피고 C이 매수하기로 하는 매매계약서(이하 별지 각 토지 매매에 관하여 작성된 위 매매계약서들을 통틀어 ‘이 사건 매매계약서’라 한다)가 작성되었으며, 이 사건 매매계약서에 기재된 별지 각 토지의 매매대금 합계액은 7,473,140,000원이다.

사. 피고들은 2019. 2. 26. 원고에게 이 사건 매매계약서상 매매대금 합계액 7,473,140,000원에서, ① 별지 각 토지에 관하여 원고가 이미 설정한 근저당권의 피담보채무액 6,018,789,040원, ② H이 원고에게 이미 지급한 계약금 400,000,000원, ③ 부동산 중개 수수료 30,000,000원을 뺀 나머지 1,024,350,960원(= 7,473,140,000원 - 6,018,789,040원 - 400,000,000원 - 30,000,000원)을 지급한 후, 원고는 2019. 2. 26. 및 2019. 3. 6.에 걸쳐 별지 1 토지에 관하여는 피고 B 앞으로, 별지 2 토지에 관하여는 피고 C 앞으로 각 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 6, 9, 11, 13 내지 16, 18, 19, 21, 23, 34호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을나 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 주위적 청구원인

원고와 별지 각 토지에 관하여 매매계약을 체결한 실제 매수인은 H이고, 피고들은 H과의 명의신탁 약정에 따라 원고와 이 사건 매매계약서를 작성하고 별지 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤으므로, H과 피고들 사이에 위 명의신탁 약정과 그에 따른 피고들 명의의 각 소유권이전등기는 무효이다. 따라서 피고 B은 별지 1 토지에 관하여, 피고 C은 별지 2 토지에 관하여 각 피고들 앞으로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 예비적 청구원인

설령 별지 각 토지의 매수인이 피고들이라고 하더라도, 원고는 2018. 10. 23. 이 사건 예약서를

작성하면서 D, E와 사이에 이 사건 전체 토지의 매매대금을 160억 원으로 하되, 그 중 30억 원은 현금으로 지급하고 매매계약서상 매매대금은 130억 원으로 하는 소위 다운계약서를 작성하기로 합의하였다. 피고들은 이와 같은 조건을 동의한다는 전제 하에 공동매수인으로 참여하였고, 피고들 및 그 대리인 H은 별지 각 토지에 관한 매매대금이 109억 7,000만 원(이 사건 전체 토지의 매매대금을 160억 원으로 할 때 별지 각 토지의 매매대금으로 배분산정되는 액수임)이고 그 중 30억 원을 피고들이 원고에게 현금으로 지급하기로 약정하였음에도, 피고들은 다운계약서인 이 사건 매매계약서를 기준으로 산정한 매매대금만을 원고에게 지급하였고, 나머지 대금의 지급을 거절하고 있다. 따라서 원고는 위와 같은 피고들의 채무불이행을 이유로 별지 각 토지에 관하여 피고들과 사이에 체결된 각 매매계약을 해제하고 그에 따른 원상회복으로 피고들을 상대로 소유권이전등기의 말소를 구한다.

3. 판단

가. 주위적 청구원인에 대한 판단

1) 부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되고, 타인에게 명의를 신탁하여 등기하였다고 주장하는 사람은 그 명의신탁 사실에 대하여 증명할 책임을 진다(대법원 2017. 6. 19. 선고 2017다215070 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제16, 17, 21, 24 내지 26호증의 각 기재, 증인 I, D의 각 증언만으로는 H이 별지 각 토지를 실제로 매수하면서 그 명의만 피고들에게 신탁하기로 하는 명의신탁약정이 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 특히 피고 C에 대한 부분을 보면, 오히려 앞서 든 증거들과 아울러 을나 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 볼 때, H은 피고 C의 50% 지분을 보유한 사원이자 대표이사로서 매매계약 체결교섭에 관여하였고, 피고 C이 설립된 2018. 12. 12. 이전 및 피고 C의 대표이사직을 사임한 2019. 2. 11. 이후에는 그 대리인으로서 매매계약 체결교섭에 관여한 사실을 인정할 수 있다.

3) 따라서 H과 피고들 사이에 별지 각 토지에 관하여 명의신탁 약정이 있었음을 전제로 한 원고의 주위적 청구원인에 관한 주장은 이유 없다.

나. 예비적 청구원인에 대한 판단

1) 앞서 든 증거들과 아울러 갑 제20, 24호증, 을나 제4, 7, 10호증의 각 기재, 증인 H, I, D의 각 일부 증언, 원고 본인신문 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고들 사이에 별지 각 토지의 매매대금 합계액을 이 사건 매매계약서에 기재된 7,473,140,000원이 아닌 109억 7,000만 원으로 정하는 의사의 합치가 있었음을 인정하기에 부족하다.

가) 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없으면 처분문서에 기재된 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 할 것인데(대법원 2019. 2. 14. 선고 2018다275727 판결 등 참조), 원고와 피고들 사이에 작성된 별지 각 토지에 관한 계약서는 매매대금이 7,473,140,000원으로 기재된 이 사건 매매계약서가 유일하고 원고가 이 사건 매매계약서에 도장을 날인한 것은 당사자 사이에 다툼이 없으며, 별지 각 토지의 매매대금 합계액이 109억 7,000만 원으로 기재된 매매계약서는 존재하지 않는다.

나) 원고가 D에게 원고를 대리하여 다른 공동매수인들과 매매계약을 체결할 수 있는 권한을 부여하였음을 입증할 객관적인 자료도 제출되지 않았고, 오히려 원고는 원고에 대한 본인신문 과정에서, 원고가 D에게 원고를 대리하여 다른 공동매수인들과 매매계약을 체결할 수 있는 권한까지 부여한 적은 없으며, 다만 이 사건 전체 토지의 실제 매매대금은 160억 원으로 하되 계약서상 매매대금은 130억 원으로 기재하는 소위 다운계약서를 작성하는 조건에 동의하는 사람을 공동매수인으로 참여하게 할 수 있는 권한만 D에게 부여하였다고 하면서, 원고가 피고들 또는 H과 사이에서 별지 각 토지의 매매대금 합계액을 109억 7,000만 원으로 하는데 대한 의견을 교환하거나 합의를 한 적이 없다고 진술하였다.

다) 이 사건 전체 토지의 공동매수인인 D, I(D와 I는 이 사건 전체 토지 매매에 관한 공동매수인으로 참여하면서 I가 D에게 H를 소개하여 준 관계이다)가 H에게 이 사건 전체 토지의 실제 매매대금은 160억 원이고 130억 원을 매매대금으로 한 다운계약서를 작성해야 한다는 언급을 한 적은 있으나,

① H은 I로부터, 이 사건 예약서가 작성되기 전인 2018. 9.경부터 이 사건 전체 토지에 관하여

공동매수인으로 참여하는 것을 권유받았고, 그 무렵부터 이 사건 전체 토지의 매매대금에 관하여 160억 원 이외에도 220억 원, 150억 원 등 다른 액수의 매매금액을 들은 점, ② H이 계약금 명목으로 3억 원을 송금하기 하루 전인 2018. 12. 6.까지도 이 사건 전체 토지의 소유자인 원고와 대면하거나 연락한 적도 없는 상태에서 계약서도 없이 계약금 명목으로 3억 원을 송금하는 것에 대하여 불안감을 표시하자 I는 H에게 이 사건 예약서를 문자메시지로 보내주었으나, 이 사건 예약서는 매매계약서가 아니라 ‘계약예약서’라는 제목의 매매예약서였고, ‘매수인’란에는 “D, E 외 8인”이라는 기재와 함께 E의 인영만 날인되어 있으며, 이 사건 예약서에 본계약일자로 기재된 2018. 11. 12.을 이미 경과한 시점이었고 본계약금 15억 원도 본계약일자로 기재된 2018. 11. 12.까지 지급하지 못한 상태였으므로, H은 이 사건 예약서를 문자메시지로 전송받은 이후에도 이 사건 예약서의 기재 내용을 믿지 못하면서 I, D에게 전화통화로 불안감을 표시한 점, ③ H은 2019. 2. 12. 및 2019. 2. 13.에도 I와 통화하면서 자신은 아직도 이 사건 전체 토지의 매매대금 액수 및 다운계약서 작성 조건을 알지 못한다고 말한 점, ④ 원고가 이 사건 매매계약서를 작성하고 매매 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 다음 날인 2019. 2. 27. 피고 B 관계자가 원고에게 이 사건 전체 토지의 매매대금 액수를 묻기도 한 점 등에 비추어 보면, 피고들 또는 그 대리인 역할을 한 H은 이 사건 전체 토지의 실제 매매대금은 160억 원이고 130억 원의 다운계약서를 작성하는 조건으로 공동매수에 참여한다는 확정적인 인식이 없었던 것으로 보인다.

라) 게다가, ① 이 사건 전체 토지의 실제 매매대금 액수 중에서, 다른 매수인들과 비교하여 피고들이 별지 각 토지에 관한 매매대금액으로 얼마를 부담하는지는 피고들 및 H에게 큰 이해관계가 있는 문제였던 점, ② H은 이 사건 전체 토지의 매매대금 액수 뿐만 아니라 피고들이 부담하게 될 매매대금 액수 및 다른 공동매수인들이 부담하게 될 매매대금 액수에 관하여 계속 궁금해 하는 모습을 보인 점, ③ 특히 H은 피고들이 다른 공동매수인들에 비하여 높은 가격에 매수하거나 또는 D 등이 다운계약서라고 속이고 실제 매매대금과의 차액을 D 등이 가져가는 것에 대하여는 수용할 수 없다는 의사표시를 I, D에게 하였는데, 별지 각 토지의 매매대금 합계액이 109억 7,000만 원이라면 피고들의 매수단가는 $277,911\text{원}/\text{m}^2 [= 10,970,000,000\text{원} \div \text{별지 각 토지 면적 합계(도로 지분 제외)} 39,473\text{m}^2]$, 원 미만 버림, 다른 공동매수인들의 매수단가는 $172,313\text{원}/\text{m}^2 [=$

5,030,000,000원 ÷ 공동매수인들이 매수한 토지 면적 합계(도로 지분 제외) 29,191㎡, 원 미만 버림]이 되어 피고들이 I, D를 비롯한 다른 공동매수인들에 비하여 60% 이상 높은 가격에 매수하는 결과가 되는바, 특별한 사정이 없이 피고들이나 H이 이 사건 매매계약서의 매매대금 액수와 달리 위와 같은 내용으로 이면계약을 통해 구두 합의하였다고는 쉽사리 인정하기 곤란한 점, ④ 이 사건 매매계약서 작성일인 2019. 2. 26.로부터 불과 4일 전인 2019. 2. 22.에서야 D는 I에게 별지 각 토지의 매매대금 액수를 10,970,794,000원으로 산출한 계산내역을 문자메시지로 전송하자, I는 “딱맞네”라고 답변한 점으로 미루어 보아, D와 I 사이에서조차도 그 때서야 별지 각 토지의 매매대금 액수를 서로 확인한 것으로 보이는데, 그 직후에 D와 I는 위 문자메시지를 H 또는 피고들에게 전송하지 않은 점 등에 비추어 보면, 별지 각 토지에 관한 매매 교섭에 참여한 D, I, H 사이에서 별지 각 토지에 관한 매매대금을 109억 7,000만 원으로 정하기로 하는 내용의 합의가 있었다고도 보기 어렵다.

2) 따라서 원고와 피고들 사이에 별지 각 토지의 매매대금 합계액을 109억 7,000만 원으로 정하는 의사 합의가 있었음을 전제로 한 원고의 예비적 청구원인에 관한 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박근정, 판사 함철환, 판사 고석범

