

춘천지방법원 2023. 4. 18 선고 2022가단1407 판결 [소유권이전등기말소등기]

---

## 전 문

원 고 1. A

2. B

소송대리인 A

피 고 1. C

소송대리인 법무법인 예화 담당변호사 김우석, 윤범준

2. 대한민국

3. D

변 론 종 결 2023. 3. 21.

판 결 선 고 2023. 4. 18.

## 주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

## 청 구 취 지

원고 A에게, 피고 C은 별지 부동산목록 기재 제1 내지 5항 부동산에 관하여 춘천지방법원

인제등기소 2019. 6. 25. 접수 제4736호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 대한민국, D은 위 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라. 원고 B에게, 피고 C은 별지 부동산목록 기재 제6항 부동산에 관하여 춘천지방법원 인제등기소 2019. 6. 25. 접수 제4735호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 대한민국, D은 위 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 각 승낙의 의사표시를 하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고 A은 2019. 6. 21. 피고 C과 사이에 피고 C에게 강원 인제군 E 토지(별지 부동산 목록 기재 제1항 부동산, 이하 '제1항 토지'라고 하고, 이후 별지 부동산 목록 기재 각 부동산을 개별적으로 칭할 때는 '별지 부동산 목록 기재'를 생략하고 '별지 부동산 목록 기재 제○항 토지'를 '제○항 토지'라고만 한다. 별지 부동산 목록 기재 각 토지를 통칭할 때에는 '이 사건 각 토지'라고 한다. 필요한 경우가 아니면 '강원 인제군 F면'을 생략하고 'G리 이하 지번'으로 특정한다), H 토지(제2항 토지), I 토지(제3항 토지), J 토지(제4항 토지) 중 피고 C 지분(12/42)(이하에서는 위 지분을 '제4항 토지'라고 한다), K 토지 중 피고 C 지분(12/42)(제5항 토지)을 포함하여 총 7필지를 총 2억 5,000만 원에 매도하되 별지로 특약사항을 두는 매매계약(이하 '제1매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고 B은 2019. 6. 21. 피고 C과 사이에 피고 C에게 L 토지(제6항 토지)를 2,000만 원에 매도하되 별지로 특약사항을 두는 매매계약(이하 '제2매매계약'이라 하고, 제1, 2매매계약을 통칭할 때 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고 A은 제1매매계약에 따라 제1 내지 5항 토지에 관하여 피고 C 앞으로 춘천지방법원 인제등기소 2019. 6. 25. 접수 제4736호로 소유권이전등기를 마쳐주고, 원고 B은 제2매매계약에 따라 제6항 토지에 관하여 피고 C 앞으로 춘천지방법원 인제등기소 2019. 6. 25. 접수 제4735호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 피고 대한민국은 2019. 11. 4. 이 사건 각 토지에 관하여 압류등기를 마쳤다. 피고 C은 2019. 6. 25. 위 각 토지에 관하여 근저당권자를 M로 하는 근저당권설정등기를 마쳤는데 위 근저당권은 2020. 4. 3. 피고 D 앞으로 이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증(특별히 표시하지 않는 경우 가지번호를 포함한다, 이하 같다), 을가 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 피고 C에 대한 청구

### 가. 당사자의 주장

#### 1) 원고들의 주장

원고들은 피고 C와 사이에 각 매매계약서(갑 제1호증의 1, 2)와 같이 이 사건 각 매매계약을 체결하면서 피고 C으로부터 각 매매계약일 당일인 2019. 6. 21. 매매대금을 모두 현금으로 지급받기로 하였는데 피고 C이 현금을 준비하지 못하여 당일 약속어음을 발행하고 공증을 받아 원고들에게 교부하였다. 피고 C이 매매대금을 현금으로 2019. 6. 25. 즉시 지급할 테니 등기이전을 먼저 해달라고 하여 원고들은 이를 믿고 이 사건 각 매매계약에 따라 피고 C에게 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다. 그러나 피고 C은 소유권이전등기가 되자마자 매매대금을 지급하지 않고 행방을 감추었는바, 이는 원고들에 대한 사기행위에 해당하며 이러한 사기행위로 인하여 마쳐진 피고 C 명의의 위 각 소유권이전등기는 원인무효이므로 말소되어야 한다.

#### 2) 피고 C의 주장

피고 C은 원고들과 사이에 각 매매계약서(을가 제3호증의 1, 2)와 같이 이 사건 각 매매계약을 체결하면서 특약사항으로 매매대금 전액을 주식회사 N 주식 27만 주로 지급하기로 하였다. 원고 A은 나중에 주식을 못받게 될 것에 대비하여 어음공증을 요구하였고, 이에 피고 C은 원고 A에게 약속어음을 발행하고 공증을 하여 주었다. 그런데 원고들은 그 후 피고 C에게 위 특약사항과 달리 현금으로 지급하여 달라고 하면서 주식 수령을 거절하면서 이 사건 각 매매계약 대로의 이행을 거절하였다. 설령 원고들에게 주식교부가 되지 않은 것에 피고 C의 책임이 일부 있다고 하더라도 피고 C의 채무불이행 문제일 뿐이고 사기에 해당하지 않는다.

## 나. 판단

위 인정사실 및 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 사정에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로 피고 C이 이 사건 각 매매계약 당시 원고들에게 매매대금을 현금으로 지급하겠다고 하면서 사기행위를 저질렀음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없는바, 이를 전제로 피고 C 앞으로 마쳐진 위 각 소유권이전등기가 원인무효라는 원고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 원고들은 피고 C이 매매대금을 현금으로 지급하기로 하였다고 주장하면서 그 증거로 각 매매계약서(갑 제1호증의 1, 2)를 제출하였는데, 위 각 매매계약서에는 ‘특약사항: 특약사항은 별지와 같음’이라고 기재되어 있음에도 위 각 매매계약서는 별지가 누락되어 있는바, 위 각 매매계약서는 이 사건 각 매매계약 당시 작성된 것 중 일부에 불과한 것으로 보인다.

② 각 매매계약서(을가 제3호증의 1, 2)는 특약사항이 별지로 첨부되어 있고 이 사건 각 매매계약에 따른 소유권이전등기신청 당시 등기소에 제출된 것인바, 이 사건 각 매매계약서의 전체 겸 최종본으로 보이는데, 그 별지에는 ‘매도인 A(원고 A)이 받을 토지 매매대금 2억 7,000만 원은 주식회사 N의 대표이사 C(피고 C)이 가지고 있는 회사 주식(기명식 보통주식, 주당 1,000원 합계 27만 주)을 명의개서하는 것으로 대체하며, 또한 매수인 C(피고 C)은 매도인 A(원고 A)에게 주주출자확인서 및 주권미발행확인서를 발행하여 주기로 한다’고 기재되어 있는바, 이 사건 각 매매계약 당시부터 총 매매대금 2억 7,000만 원(제1매매계약 매매대금 2억 5,000만 원 + 제2매매계약 매매대금 2,000만 원) 지급을 주식 명의개서로 대체하기로 한 것으로 봄이 타당하다.

③ 이 사건 각 매매계약서는 계약금란 및 중도금란이 공란으로 되어 있고 잔금란에는 매매대금 전액을 매매계약일 당일에 일시불로 지급한다고 되어 있어(갑 제1호증의 1, 2도 이 부분은 을가 제3호증의 1, 2와 동일하다) 상당히 이례적이고, 매매대금을 현금으로 지급하는 통상의 부동산 매매계약과 다른 것으로 보인다.

## 3. 피고 대한민국, D에 대한 청구

### 가. 원고들의 주장

이 사건 각 토지에 관하여 피고 C 앞으로 마쳐진 위 각 소유권이전등기는 원인무효로서 말소되어야 하는바, 위 각 소유권이전등기에 관하여 압류등기를 마친 피고 대한민국과 근저당권이전등기를 마친 피고 D은 각각 위 말소에 관하여 이해관계 있는 제3자로서 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

#### 나. 판단

이 사건 각 토지에 관하여 피고 C 앞으로 마쳐진 위 각 소유권이전등기가 원인무효가 아님은 앞서 본 바와 같으므로 이를 전제로 한 원고들의 주장은 이유 없다.

#### 4. 결론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 진원두

별지