

인천지방법원 2020. 10. 20 선고 2019가단275488 판결 [부동산매매대금반환 등 청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 일현

담당변호사 김성경

피고B

소송대리인 변호사 박진우

변론 종결 2020. 9. 22.

판결 선고 2020. 10. 20.

주 문

1. 원고의 주위적 청구를 기각한다.
2. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2009. 12. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 피고는 원고에게 62,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적 청구취지 : 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 망 C(이하 '망인'이라 한다)은 2008. 11. 21. 별지 목록 기재 부동산(당시 행정구역명칭이 'D동'이었는데 2013. 2. 22. 'E동'으로 변경되었다, 이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 원고는 2009. 12. 27. 망인과 사이에 이 사건 토지에 관하여 매매대금을 62,000,000원으로 정하여 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

다. 망인은 2017. 5. 28.경 사망하였고 상속인으로는 자녀인 피고가 있다. 피고는 2018. 6. 20. 이 사건 토지에 대하여 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증(매매계약서, 피고는 매도인 C 이름 옆의 서명을 망인이 하였는지 알 수 없다는 취지로 주장하나, 증인 F의 증언에 의하면 망인의 자필에 의한 것임이 인정되므로 그 진정성립을 인정할 수 있다), 갑 제2, 3, 13호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 주장

1) 원고 망인의 상속인인 피고는 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐야 할 의무가 있다. 그런데 이 사건 매매계약일로부터 10여 년이 경과하여 소멸시효가 임박한 현재까지 소유권이전등기절차를 이행하지 않고 있음은 물론 이 사건 토지에 대한 현행 등기부등본이 없어 피고는 원고에게 소유권이전등기절차를 이행할 수 없는 사정이 있는바 이에 따라 이 사건 매매계약은 해제되었다고 할 것이므로, 주위적으로 피고는 원고에게 이 사건 토지의 매매대금을 반환할 의무가 있다. 설령 그렇지 않다고 하더라도, 예비적으로 피고는 이 사건 토지에 대하여 원고에게 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 원고나 F이 망인이나 피고에게 이 사건 토지의 소유권이전등기를 요구한 바 없는 점, 매매대금이 F에게 지급된 점 등에 비추어 매매계약이 진정하게 성립된 것인지 믿기 어렵다.

나. 판단

1) 이 사건 매매계약이 진정한 매매계약인지 여부1) 살피건대, 앞서 든 증거들에 갑 제5 내지 13호증(가지번호 있는 호증 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제3호증의 각 기재 및 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① F은 G법률사무소 사무장으로서 망인의 이른바 '조상땅찾기' 소송 등에 관여하였고, 이 사건 토지도 그러한 과정에서 망인 명의로 소유권보존등기를 마친 토지인 점, ② 원고는 2009. 12. 28. 매매대금 62,000,000원을 원고를 대리하여 이 사건 매매계약을 체결한 F 계좌로 입금한 점, ③ 망인은 그 무렵 기아자동차를 구입하였는데, F은 위 매매대금 중 32,000,000원을 기아자동차 대금으로 지급하였던 점, ④ 위와 같은 매매계약 체결 및 대금 지급 경위가 다소 이례적이기는 하나, 망인이 자동차 구입 등을 위하여 급하게 이 사건 토지를 매도하였고 이 사건 매매계약 체결을 전후하여 망인이 F을 통하여 매매계약을 체결하고 대금을 지급받은 후 소유권이전등기를 마쳐주기도 한 점 등에 비추어 그 경위를 납득할 수 있는 점, ⑤ 원고는 이 사건 토지의 등기권리증 및 등기부등본(열람일시 : 2009. 12. 24. 오후 12시37분56초) 등 등기관계서류를 소지하고 있는 점2) 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 망인이 당사자로서 체결한 진정한 매매계약이라고 봄이 상당하다.

2) 주위적 청구에 관한 판단 이행불능으로 인한 매매계약 해제 여부에 관하여 보건대, 채무의 이행이 불능이라는 것은 단순히 절대적·물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활에 있어서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2000다22850 판결 등 참조).

원고는 소장에서 이 사건 토지의 등기부등본이 존재하지 않는다는 취지로 주장하였으나 실제로는 등기부등본이 존재하는 점(갑 제3호증의 기재를 보면, 원고는 행정구역명칭이 'D동'에서 'E동'으로 변경된 사실을 모르고 위와 같은 주장을 한 것으로 보인다), 망인이 소유권이전등기를 마쳐 주지 않았던 사정, 피고는 상속인으로서 구체적인 매매계약 등 경위를 알지 못하였을 것으로 보이는 점에 비추어 10년 가까이 소유권이전등기가 지체되고 있다는 사정만으로 이 사건 토지의

소유권이전등기의무가 이행불능이 되었다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

3) 예비적 청구에 관한 판단 위 인정사실에 의하면, 망인의 상속인인 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 청구는 이유 없어 기각하고, 예비적 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사남해인

별지

1) 앞서 갑 제1호증의 진정성립을 인정한 바 있으나, 피고가 주로 매매계약의 진정성을 다투어 그 진정성립 여부가 주된 쟁점으로 보이므로 이에 관하여 구체적으로 본다.

2) 피고는 망인이 이 사건 토지에 대하여 소유권보존등기를 한 날짜가 2008. 11. 21.이고 이 사건 매매계약 체결일은 같은 해 12. 28.로 불과 1달 10여 일 차이가 나므로 조상땅찾기 소송을 통해 등기를 대행한 뒤 법률사무소 측에서 등기권리증을 맡고 있었을 수 있다는 취지로 주장하나, 실제 매매계약 체결일은 2009. 12. 28.로서 소유권보존등기일과 1년 이상 차이가 나므로 위와 같은 주장을 받아들일 수 없다.