

광주고등법원 2016. 11. 23 선고 2015나372 판결 [소유권이전등기인수청구의 소등]

재판경과

광주고등법원 2016. 11. 23 선고 2015나372 판결

광주지방법원 2014. 10. 24 선고 2014가합5113 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론종결 2016. 10. 5.

판결 선고 2016. 11. 23.

제1심판결 광주지방법원 2014. 10. 24. 선고 2014가합5113 판결

주문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고로부터 별지 목록 제1항 기재 토지(이하, '이 사건 토지'라 한다)에 관한 소유권이전등기절차를 인수하고, 원고에게 20,480,670원과 이에 대한 이 사건 청구취지 변경신청서 부분 송달일부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[원고는 제1심에서는 이 사건 토지 및 그 지상 별지 목록 제2항 기재 건물(이하, '이 사건 건물'이라 한다)에 관한 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 인수청구 및 88,080,000원 상당의 손해배상청구를 하였다. 제1심 법원은 원고의 청구 중 소유권이전등기절차 인수청구 및 20,480,670원의 범위 내에서의 손해배상청구를 인용하고, 나머지 청구를 기각하는 제1심 판결을 선고하였다. 제1심 판결에 대하여 피고만이 자신의 패소부분에 대하여 불복, 항소하였는데, 원고는 당심 계속 중 청구취지 기재와 같이 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차의 인수청구 및 제1심에서 인용된 범위 내에서의 손해배상청구만을 구하는 것으로 자신의 청구를 감축하였다]

2. 항소취지

주문 제1, 2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 토지와 건물은 경매절차(광주지방법원 C)에서 원고에게 매각되었고, 2006. 9. 28. 이 사건 토지와 건물에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기(광주지방법원 등기국 접수 제197328호), 피고 명의의 전세금을 3억 원으로 하는 전세권설정등기(같은 등기국 접수 제197355호), 피고 명의의 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(같은 등기국 접수 제197356호)가 각각 마쳐졌다.

나. ① 2009. 3. 26. 피고 명의의 위 전세권설정등기에 관하여 D 명의의 이전등기(광주지방법원 등기국 접수 제54910호)가, ② 2013. 4. 23. 피고 명의의 위 소유권이전청구권가등기에 관하여 E(피고의 아들이다) 명의의 이전등기(같은 등기국 접수 제77534호)가, ③ 2011. 3. 8. 이 사건

건물에 관한 원고 명의의 위 소유권이전등기에 관하여 E 명의의 이전등기가 각각 마쳐졌다(같은 등기국 접수 제39072호).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 피고는 2006. 8.경 원고와 사이에 피고가 원고의 명의를 빌려 이 사건 토지와 건물을 경매절차에서 경락받은 후 3개월 안에 제3자에게 매각하거나 피고 자신이 그 소유권을 인수하기로 약정하였으므로, 피고는 위 약정에 따라 원고로부터 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 인수할 의무가 있다.

2) 피고가 위와 같이 원고와 체결한 약정에 위반하여 이 사건 토지와 건물의 소유권을 인수하지 않음으로 인하여 원고는 총 20,480,670원의 취득세, 등록세 및 재산세를 납부하는 손해를 입었으므로, 피고는 원고에게 위 금액 상당을 배상할 의무가 있다.

나. 판단

그러므로 과연 원고 주장과 같이 피고가 원고와 사이에 원고의 명의를 빌려 이 사건 토지와 건물을 경락받은 후, 3개월 안에 이를 제3자에게 매각하거나 피고 자신이 이 사건 토지와 건물의 소유권을 인수하기로 약정하였는지에 관하여 보건대, 갑 제11호증의 기재와 당심 증인 F의 증언만으로는 원고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제4 내지 6, 12호증, 을 제3 내지 7호증의 각 기재에 당심 증인 F, G의 각 증언에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고는 원고에게 이 사건 토지와 건물의 경락대금을 대여하였을 뿐이라고 봄이 상당하다.

1) G는 이 사건 건물의 인테리어 공사를 하였는바, 금액이 8억 원이 넘는 이 사건 토지와 건물이 경매절차에서 수차례 유찰되어 최저매각가격이 2억 원대로 낮아지자 이 사건 토지와 건물을 경락받은 후 매매차익을 남기고 되팔아 자신의 공사대금을 회수하려고 하였다.

2) G는 2006. 7.경 H를 통하여 소개받은 F에게 8억 원이 넘는 이 사건 토지와 건물이 경매절차에서

수차례 유찰되어 최저매각가가 2억 원대로 떨어졌으니 이를 경락받아 3개월 안에 되팔면 이익이 많이 남을 것이라고 하면서 낙찰자가 될 사람이 있는지를 물었고, F는 원고를 소개하여 주었다. 또한 G는 I를 통하여 알게 된 피고로부터 이 사건 토지와 건물을 경락받는 데 필요한 자금을 조달하기로 하였다.

3) 원고는 위 경매절차에서 이 사건 토지와 건물을 경락받았고, 이후 원고는 F, G와 함께 J 인근에 있는 I의 사무실에서 3억 원의 차용금액을 신청한다는 내용의 '차용금신청서', 차용기간을 2006. 12. 28.로 하고 이자는 월 4%로 하여 피고로부터 3억 원을 차용하는 내용의 '차용금약정서', 이 사건 토지와 건물을 담보로 피고로부터 3억 원을 차용하여 전액을 직접 수령하였음을 확인하는 '수령증', 3억 원의 '영수증', 액면금액 4억 5,000만 원, 발행인을 원고로 하는 '약속어음', 차용금 3억 원에 대한 담보로 제공된 이 사건 토지와 건물에 허위전입, 무단전입 또는 임대차를 하지 않을 것이고, 이를 위반할 경우 피고가 형사상 고소를 하더라도 이를 감수하겠다는 내용의 '이행각서'에 각 서명하고 자신의 인영을 날인하였고, K를 통하여 발급받은 인감증명서를 첨부하여 제출하였는바, 피고는 I 등을 통하여 위 서류들을 건네받고 3억 원에서 3개월간의 선이자를 공제한 금액을 지급하였으며, 그와 같이 피고가 대여한 돈으로 2006. 9. 28. 이 사건 토지와 건물의 매수잔금이 납부되었다.

4) 이에 2006. 9. 28. 이 사건 토지와 건물에 관하여 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 피고의 위 대여금채권을 담보하기 위하여 매매예약을 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전청구권가등기와 전세금을 3억 원으로 하는 전세권설정등기가 각 마쳐졌다.

5) 원고는 이후 이 사건 토지와 건물의 취득세와 등록세, 2007년부터 2013년까지의 재산세 등으로 총 20,480,670원을 납부하여 왔는바, 그럼에도 G 또는 G를 소개하여 준 F에게 항의를 하거나 어떠한 요구도 하지 않았다. 또한 원고는 G 이전에 이 사건 건물의 유치권자라고 주장하는 주식회사 상록종합건설을 상대로 자신의 비용으로 변호사를 선임하여 유치권부존재확인청구의 소를 제기하기도 하였다.

6) 원고는 자신 명의로 이 사건 토지와 건물을 경락받는 것과 관련하여 피고나 G로부터 어떠한 대가를 받은 바도 없었다.

7) 원고가 이 사건 토지와 건물을 매각하려 하였으나 이 사건 건물에 존재하는 유치권 때문에 매각이

쉽지 않고 피고에 대한 차용금변제를 위한 대출도 되지 않자 G와 협의하여 이 사건 토지와 건물을 피고에게 매매하고 그 매매대금채권과 피고의 대여금채권을 상계하려 하였으나 매매대금 액수에 관하여 합의가 이루어지지 않아 피고에게 이 사건 토지와 건물을 매각하지 못하였다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심 판결을 취소하고, 원고의 이 사건 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사홍동기

판사서영호

판사한종환

별지