

광주지방법원 순천지원 2022. 2. 10 선고 2021가단74638 판결 [소유권이전등기절차이행 청구의
소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김형수

피 고 B

소송대리인 변호사 설주완

소송복대리인 변호사 김대석

변 론 종 결 2022. 1. 13.

판 결 선 고 2022. 2. 10.

주 문

1. 피고는 원고에게 순천시 C 답 78㎡, D 답 1,614㎡에 관하여 2019. 3. 5.자 매매를 원인으로 한
소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 3. 5. 피고와 순천시 C 답 1,692㎡(2021. 2. 4. D 답 1,614㎡가 분할되었는데, 이하 위 각 토지를 합하여 ‘이 사건 각 토지’라 한다)에 관하여 매매대금 7억 3,000만 원{계약금 7,000만 원 계약시 지급, 잔금 6억 6,000만 원 2019. 5. 3. 지급}, ‘이 사건 각 토지상의 모든 지상물(개농장)은 2021. 3. 31.까지 매도인이 책임지고 철거한다.’는 특약을 한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 계약 당일인 2019. 3. 5. 피고에게 계약금 7,000만 원을 지급하였다.

다. 이 사건 매매계약의 잔금 지급일이 다가오자 피고는 개막사를 철거하고 농사를 직접 지은 다음 이 사건 각 토지에 관한 소유권을 이전하면 양도소득세를 감면 받을 수 있다고 하면서 잔금 수령 및 소유권이전등기절차이행의 유예를 요청하여 원고는 이를 수용하였다.

라. 그런데 피고는 2020. 3. 18. 원고에게 ‘원고가 이 사건 매매계약상 잔금지급기일인 2019. 5. 3.이 지났음에도 잔금을 지급하지 않는다고 매매계약을 해제하고, 계약금은 몰취되었다’는 취지의 통지를 하였다.

마. 이에 원고는 2020. 3. 26. 피고의 양도소득세감면을 위한 잔금수령 및 소유권이전등기절차이행 유예요청 때문에 잔금을 지급하지 않은 것이라며 잔금지급 절차를 이행하겠다는 취지의 통지를 하였다.

바. 피고는 2021. 11. 3. 원고에게 ‘이 사건 매매계약을 해제하며, 계약금의 배액인 1억 4,000만 원을 수령하기 바라며, 수령하지 않을시 변제공탁 하겠다’는 취지의 내용증명을 보냈으며, 같은 달 5. 원고를 피공탁자로 하여 이 법원 2021년금제2724호로 계약금의 배액인 1억 4,000만 원을 공탁하였다. 피고는 2021. 12. 1. 위 공탁금을 회수하였는데, 같은 날 다시 원고의 계좌로 140,008,452원을 이체하였고, 원고는 2021. 12. 8. 피고의 계좌로 위 돈을 반환하였다.

사. 원고는 2021. 11. 19. 피고의 주소지(순천시 E)를 방문하여 이 사건 매매계약의 잔금 6억

6,000만 원을 자기앞수표로 현실제공 하였으나(원고가 방문하였을 때 피고는 위 주소지에 있었으나 원고와의 만남을 거부하였다) 피고가 수령하지 않자 같은 날 이 법원 2021년금제2798호로 변제공탁 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 10 내지 12, 19 내지 23호증, 을 제4, 6, 11 내지 16호증(가지번호 포함하며 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 매매대금 7억 3,000만 원을 모두 변제하였으므로, 피고는 2019. 3. 5.자 매매계약을 원인으로 원고에게 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 명의신탁 주장에 대한 판단

피고는 F 등 또는 주식회사 G이 명의신탁자이고, 원고가 명의수탁자로서 이 사건 매매계약은 명의신탁약정에 기한 계약으로서 부동산 실권자명의의 등기에 관한 법률에 의해 무효라고 주장한다. 계약을 체결하는 행위자가 타인의 이름으로 법률행위를 한 경우 행위자 또는 명의인 가운데 누가 계약의 당사자인지 문제 될 수 있는데, 우선 행위자와 상대방의 의사가 일치한 경우에는 그 일치한 의사대로 행위자 또는 명의인을 계약의 당사자로 확정하여야 할 것이고, 행위자와 상대방의 의사가 일치하지 않는 경우에는 그 계약의 성질 · 내용 · 목적 · 체결 경위 등 그 계약 체결 전후의 구체적인 제반 사정을 토대로 상대방이 합리적인 사람이라면 행위자와 명의자 중 누구를 계약당사자로 이해할 것인지에 의하여 당사자를 결정하여야 한다[대법원 2003. 12. 12. 선고 2003다44059 판결, 대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다97670(본소), 2013다97687(반소) 판결 등 참조]. 또한 처분문서의 진정성립이 인정되는 이상 법원은 당사자의 내심적 의사에 관계없이 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의

객관적인 의미가 명확하다면 그 기재내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다[대법원 2002. 6. 11. 선고 2002다6753 판결, 위 대법원 2013다97670(본소), 2013다97687(반소) 판결 등 참조].

갑 제1, 3 내지 5, 7, 8호증, 을 제4호증 및 변론 전체의 취지에 의해 인정되는, ① 이 사건 매매계약서상 원고를 매수인으로 특정하여 작성하였고, 피고는 이 사건 소 제기 이전에 매수인의 특정에 관하여 아무런 이의를 제기하지 않은 점, ② 원고가 이 사건 매매계약 체결일인 2019. 3. 5. 자신명의의 계좌에서 피고에게 계약금 7,000만 원을 이체한 점(피고는 원고가 주식회사 G으로부터 13억 1,900만 원을 입금 받았음을 근거로 드나, 타인으로부터 차용하거나 투자를 받는 등 방법으로 매매대금을 마련한 사실만으로 명의신탁이라고 보기는 어렵다), ③ 피고도 2020. 3. 18. 원고를 매수인으로 특정하여 계약해제의 통지를 한 점, ④ 이 사건 매매계약과 같이 F 등이 대리 또는 대행한 순천시 H, I, J 토지의 경우 피고가 각 매매계약서상 매수인에게 각 소유권이전등기를 마쳐준 점 등에 비추어 보면, F 등이 원고의 대리인 또는 대행으로서 이 사건 매매계약을 체결하였다고 판단되므로, 이 사건 매매계약이 명의신탁에 기해 체결되었음을 전제로 한 위 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

2) 계약해제 주장에 대한 판단

가) 피고는 이 사건 매매계약은 피고의 2020. 3. 18.자 계약해제 통지에 의해 해제되었다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 피고의 요청에 의해 잔금지급의무와 피고의 소유권이전등기절차이행의무의 이행이 유예되었고, 위 각 의무가 동시이행의 관계에 있는 이상, 피고가 상당한 기간을 정한 이행의 최고 및 이행의 제공을 하였음에 대한 주장·입증이 없으므로, 피고의 계약해제 주장은 그 주장 자체로 이유 없다.

나) 피고는 2021. 11. 3. 원고에게 보낸 2차 매매계약 해제통지 및 같은 달 5.자 변제공탁에 의해 해제되었다고 주장하나, 피고가 원고에게 1억 4,000만 원을 현실제공한 사실에 대한 주장·입증이 없어 1억 4,000만 원의 변제공탁은 적법하지 않으므로{피고도 금전공탁서(을 제11호증)에 피공탁자(원고)에게 현실제공하고 매매계약 해제의 뜻을 통지하였으나 그 수령을 거부하여 공탁한

것으로 공탁원인사실을 기재하였다}, 위 변제공탁이 유효함을 전제로 한 피고의 해약금 규정에 의한 해제주장 또한 이유 없다(피고가 2021. 12. 1. 원고의 계좌로 140,008,452원을 일방적으로 이체하여 원고가 같은 달 8. 위 돈을 반환한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 매매계약서상 계약의 이행에 착수한 이후에도 계약금의 배액을 지급하고 매매계약을 해제할 수 있다 하더라도, 원고가 잔금 6억 6,000만 원을 변제공탁 하여 매수인으로서 의무를 모두 이행한 이후까지 계약금의 배액을 지급하고 계약을 해제할 수 있다고 볼 수는 없으므로, 결국 위 주장은 이유 없다).

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로, 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 빈태욱