

대구지방법원 안동지원 2023. 5. 23 선고 2021가단24325 판결 [소유권이전등기말소등기
말소청구]

재판경과

대구지방법원 2024. 4. 3 선고 2023나311267 판결

대구지방법원 안동지원 2023. 5. 23 선고 2021가단24325 판결

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 남원상

피고B

소송대리인 변호사 김희수

변론 종결2023. 3. 21.

판결 선고2023. 5. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고로부터 715,600,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 안동시 C 임야 10,155m²에 관하여 대구지방법원 안동지원 2021. 8. 11. 접수 제24955호로 말소등기된 2019. 1. 23. 접수 제1991호로 마친 소유권이전등기의 회복등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 1. 23. 피고로부터 다음과 같은 내용으로 안동시 C 임야 10,155m² (이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하였고(그 매매계약을 이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 같은 날 그 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.

제2조 매매대금 : 10억 원

계약금 : 1억 원 2019. 1. 23. 지급

중도금 : 2억 원 2019. 1. 23. 지급

잔금 : 7억 원 PF 자금 승인시 지급

특약사항 3) 기타 약정은 공증인가 D 법무법인 등부 2019년 제88호 약정을 준수한다.

나. 원고와 피고는 2019. 1. 23. 다음과 같은 약정을 체결하고, 공증인가 D 법무법인으로부터 사서증서 인증을 받았다(등부 2019년 제88호).

4. 피고는 원고의 공동주택 건축사업 관계상 잔금 지불 전 공부상 전 소유권으로 이전하여 주나, 약정한 날짜(PF완료시)에 매매대금을 지불하지 않을 경우 부동산 담보 신탁계약서 특약조건 제10조를 이행하여야 한다.

5. 위 항에 의거 매매대금 완불 전까지 약속한 대여금 이자(금 400만 원)는 매월 15일 원고가 피고에게 지불한다.

다. 원고는 2019. 1. 23. 피고와 다음과 같은 내용의 금전소비대차계약을 체결하였다.

1. 대여금액 : 7억 원 대주 피고

2. 대여금 용도 : 안동시 C 공동주택사업에 필요한 토지대 잔금

3. 대여원금 및 투자(대여)이자 지급기일

① 대여원금 : 7억 원

-대여원금 지급기일 : PF 완료시 지급(E 주식회사 담보신탁 등기일로부터 1년 限)

② 투자(대여)이자 : 월 400만 원

-투자(대여) 수익금 지급기일 : 매월 15일

라. E 주식회사(이하 'E'이라 한다)는 2019. 1. 23. 원고와 부동산담보신탁계약을 체결하고, E은 같은 날 이 사건 토지에 관하여 위 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고는 2020. 7. 2. 원고에게 잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 통지를 하였고, 위 통지는 2020. 7. 3. 원고에게 도달하였다.

바. 피고는 2020. 7. 27. 원고와 E을 상대로, 이 사건 매매계약 해제 및 원고와 E 사이의 신탁계약 해지를 원인으로 하여, 원고 명의의 이 사건 소유권이전등기 및 E 명의의 위 소유권이전등기의 각 말소를 구하는 소를 제기하였다(대구지방법원 안동지원 2020가단22407호, 이하 '선행 소송'이라 한다).

위 법원은 2021. 6. 9. 피고의 청구를 모두 인용하는 판결을 선고하였고, 이에 대하여 원고가 2021. 6. 28. 항소를 제기하였다.

사. 원고와 피고는 2021. 7. 13. 다음과 같은 내용의 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 작성하였다.

1. 원고는 선행 소송 판결에 불복하여 피고를 상대로 한 항소를 취하한다.

2. 원고는 매매대금 7억 원은 PF시 인출 당일 지불하고, 기타 토지 매입과 관련한 비용 및 소송비용 등 1억 1,560만 원을 PF시 인출 익일 피고에게 지불한다(기타 비용은 원고와 연대하여 시공사의 지불보증각서 첨부).

3. 원고는 추가비용 1억 원 중 5,000만 원은 F(대리인 G)의 지불보증각서를 한 2021. 8. 7.까지 지불한다.

4. 위 사항은 E의 담보신탁과 대리사무계약종료와 대주단의 관리형토지신탁계약 체결시 동시에 이루어져야 하며, 대주단과의 계약 체결 시 2항의 내용에 대한 지불금액을 동시에 지불하여야 한다.

5. 위 모든 내용이 이행되지 않을 시는 피고는 선행 소송 판결 내용대로 소유권이전 말소등기절차를 집행하며, 원고는 이에 어떠한 이의도 제기하지 않는다.

6. 제척면적에 대한 개발행위 및 시공과 소유권이전은 공동인증서(등본 2019년 제88호)에 의거 반드시 이행하여야 하며, 만약 공증인증서와 같이 이행치 않을 시는 원고는 모든 민·형사적 책임은 물론 피해 및 손해배상을 하여야 한다.

피고는 2021. 7. 13. 원고에게, '피고는 5,000만 원을 이 사건 합의서 제3항에 의하여 정히 수령함'이라고 기재된 영수증을 작성·교부하였다.

아. 원고는 2021. 7. 27. 선행 소송에 관한 항소를 취하하였다.

자. 피고는 2021. 8. 11. 선행 소송의 판결에 기하여 이 사건 소유권이전등기 및 E 명의의 소유권이전등기를 각각 말소하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고와 피고는 이 사건 합의서에 따라, 원고가 선행 소송에 관한 항소를 취하하여 판결이 확정되더라도 그 판결에 따른 말소등기를 하지 아니하고 원고 명의의 소유권이전등기를 그대로 유지한 상태로 PF 대출을 추진하기로 합의하였는데, 원고는 그 합의를 위반하여 이 사건 소유권이전등기를 말소하였으므로, 위 말소등기의 회복등기를 구한다.

나. 피고

다음과 같은 이유로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기는 적법·유효하다.

1) 이 사건 합의서는 합의를 도출하는 과정에서 원고가 작성한 초안에 불과하다. 피고는 원고의 요청에 따라, 원고의 PF 대출 관련 대주단에 보여주기 위하여 이 사건 합의서에 서명한 것일 뿐, 원고와 피고 사이에 그 기재 내용과 같은 합의가 성립된 것이 아니다.

2) 설령 이 사건 합의서에 따른 합의가 유효하게 성립하였다고 하더라도, 원고가 진행하던 PF 대출이

무산되고, 2021. 8. 7.까지 지급하기로 한 5,000만 원의 지급의무가 이행되지 아니하였으며, 원고의 대리인인 G이 이 사건 소유권이전등기의 말소등기를 촉구하여 원고의 이 사건 합의 제5항에 따라 이 사건 소유권이전등기를 말소한 것이다.

3. 판단

가. 관련 법리

- 1) 말소회복등기란, 어떤 등기의 전부 또는 일부가 부적법하게 말소된 경우에 그 말소된 등기를 회복하여 말소 당시에 소급하여 말소가 없었던 것과 같은 효과를 생기게 하는 등기를 말하는 것으로서, 여기서 부적법이란 실체적 이유에 기한 것이건 절차적 하자에 기한 것임을 불문하고 말소등기나 기타의 처분이 무효인 경우를 의미하는 것이기 때문에 어떤 이유이건 당사자가 자발적으로 말소등기를 한 경우에는 말소회복등기를 할 수 없는 것이다(대법원 1993. 3. 9. 선고 92다39877 판결 참조).
- 2) 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소를 명한 판결이 확정되고 형식적으로라도 그 집행으로 소유권이전등기가 말소된 경우 그 말소등기의 원인은 위 확정판결이라고 할 것이고, 판결이 형식적으로 확정되면 그 내용에 따른 기판력이 생기므로 소유권이전등기의 말소등기절차를 명하는 확정판결에 의하여 소유권이전등기가 말소된 경우에 그 말소등기가 원인무효임을 내세워 그 회복등기절차의 이행을 청구하는 것은 확정된 말소등기청구권을 부인하는 것이어서 기판력에 저촉된다(대법원 1979. 10. 10. 선고 79다1447 판결, 대법원 1996. 2. 9. 선고 94다61649 판결 등 참조).

나. 이 사건 합의의 성립 및 그 해석

- 1) 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2017. 2. 15. 선고 2014다19776, 19783 판결 등 참조).

2) 살피건대, 이 사건 합의서의 피고 서명 부분에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없으므로 이 사건 합의서에 기한 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)가 성립하였다고 봄이 타당하고, 달리 이 사건 합의서가 대주단에게 보여주기 위한 목적으로 통정하여 허위로 작성되었다고 볼 증거가 없다. 따라서 이 사건 합의가 성립하지 않았다거나 그 효력이 없다는 취지의 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 을 제6호증의 기재, 을 제7호증의 1의 일부 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2021. 6. 24.경 이 사건 토지에 공동주택을 신축하는 사업에 관한 PF 대출을 위하여 주식회사 H, 주식회사 I, 주식회사 J, 주식회사 K, L 주식회사, 주식회사 M을 대주로 하여 대출 및 사업약정(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다)을 체결한 사실, 원고는 이 사건 대출약정에 기한 PF 대출 및 이 사건 토지에 관한 공동주택 신축사업을 시행하기 위하여 피고에게, 선행 소송에 관한 항소를 취하하되 선행 소송 판결에 기한 말소등기신청을 유예하여 줄 것을 요청하였고(원고에게 위 PF 대출을 위하여 이 사건 토지에 관한 분쟁이 종결되어야 할 필요성이 있었다), 이에 따라 이 사건 합의가 체결된 사실을 인정할 수 있다.

위와 같은 이 사건 합의 체결 경위 및 앞서 본 이 사건 합의에 기재된 문언과 그 내용대로 이행할 경우의 법적 효력을 고려하여 보면, 이 사건 합의에 나타난 당사자의 의사는 다음과 같이 해석함이 타당하다.

가) 이 사건 합의 제1항에 따라 선행 소송에 관한 항소를 취하함으로써 선행 소송의 판결은 그대로 확정되고, 그 기판력에 따라 이 사건 소유권이전등기가 원인무효임이 확정되는바, 원고와 피고 역시 항소취하로 인하여 위와 같은 효력이 발생됨을 인식하고 의욕하였다.

나) 나아가 소유권이전등기말소등기청구의 확정판결은 의사의 진술을 명하는 판결로서 그 확정으로 등기의무자인 원고가 말소등기신청을 한 것으로 간주되므로(민사집행법 제263조), 더 이상 집행의 문제가 발생하지 아니하나, 등기관리자인 피고가 그 말소등기신청을 일정기간 유보하여 PF 대출을 통하여 일정금액(이 사건 합의에서 정한 매매대금 7억 원 등)이 지급될 경우, 이 사건 소유권이전등기의 등기원인이 유효하게 되는 것으로 하는 약정, 즉, 위 금전 지급을 조건으로 무효등기를 유효하기로 하는 약정이 체결된 것이라고 해석함이 타당하다. 특히 PF 대출을 위해 이 사건 토지에 관한 분쟁(선행 소송)을 종결시키기 위해 '소취하'가 아닌 '항소취하' 방식을 선택한 점,

원고가 위 금전지급의무를 이행하지 않을 경우 선행 소송 판결에 기한 말소등기 신청을 하여도 이의를 하지 않는다는 조항(이 사건 합의 제5항)을 두어 위와 같은 조건의 불성취시 선행 소송의 판결이 여전히 유효함을 약정한 점은 위와 같은 정지조건부 유용 합의로 해석하는 유력한 근거가 된다.

4) 나아가 이 사건 합의에서 예정된 PF 대출은 특별한 사정이 없는 한 원고가 이 사건 합의 체결 당시 피고에게 설명한 이 사건 대출약정에 기한 PF 대출이라고 해석함이 타당하고, 달리 이 사건 토지에 관한 PF 대출을 위하여 말소등기신청을 무기한 유보하기로 약정한 것이라고 볼 증거가 없다.

결국 이 사건 대출약정에 따른 PF 대출이 이루어지기에 예상할 수 있는 합리적이고 상당한 기간이 경과한 때 또는 위 PF 대출이 불가능한 것으로 확정된 때 이 사건 합의 제2항의 금전 지급의무의 이행기가 도래한다고 봄이 타당하다.

다. 말소등기의 효력

1) 앞서 본 바와 같이 이 사건 합의에 따른 원고의 항소취하로 선행 소송 판결이 그대로 확정됨으로써 등기의무자인 원고가 말소등기를 신청한 것으로 간주되고, 피고가 권리자로서 말소등기를 신청한 것 역시 피고의 의사에 기한 것으로 그 의사를 무효로 볼 아무런 법적 근거가 없으므로, 위 확정판결에 기한 위 말소등기는 원인 무효라고 볼 수 없다.

2) 나아가 선행 소송의 기판력 표준시(변론종결시) 이후 이 사건 소유권이전등기가 유효하게 되었다는 사정이 있어야 이 사건 회복등기청구가 선행 소송 판결의 기판력에 저촉되지 않고, 이 사건의 경우 이 사건 합의에서 정한 조건(금전지급)이 성취되어야 하는데, 그와 같은 조건이 성취되었다고 볼 아무런 증거가 없다.

또한, 앞서 본 사실, 을 제7호증의 1의 일부 기재, 을 제20호증의 4의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 신의성실의 원칙에 반하여 위 조건 성취를 방해하였다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 확정판결에 의한 이 사건 소유권이전등기의 말소등기가 원인무효임을 내세워 그 회복등기를 구하는 원고의 이 사건 청구는 기판력에 저촉되어 허용될 수 없다.

다.

가) 2021. 6. 24.경 체결된 이 사건 대출약정 이후 PF 대출을 위하여 원고가 항소취하서를 조속한 시일내에 제출하였어야 함에도, 원고는 2021. 7. 27.에 이르러서야 항소취하서를 제출하였다. 그로 인하여 이 사건 대출약정에 기한 PF 대출의 재심의가 야기되는 등 PF 대출이 무산되었다.

나) 피고가 2021. 8. 2. 원고의 대표이사 N에게 2021. 8. 7.까지 금전지급의무를 이행할 것을 촉구하고, 그 불이행시 이 사건 소유권이전등기를 말소할 것임을 통지하였음에도 N은 별다른 이의를 제기하지 아니하였다. 그 대화 내용은 다음과 같다.

피고 : 아니 뭐 어떻게 돼가는 거예요? 뭐 20일이 돼가는데도 1) 어떻게 뭐,

N: 아니요, 그, 그 회장님 거 주신거 하고 해서 좀, 그게 좀 늦게 돼서. 그거 저희가 약정한 날짜가 6월 24일인데 한 달이 지났다고 그 회사별로 재심의를, 일단 심의는 한번 더 해야 된다고 그래서 그 일정을 좀 기다리고 있습니다. 그래서, 오늘도 그래서 좀 빨리 좀 해달라고 아까 그 미팅중이었었거든요, 예.

피고 : 그 8월 7일까지, 지난번에 G이하고 얘기했는 8월 7일까지 안 하면은, 예?

N: 예, 예.

피고 : 나 그, 저거 합니다.

N: 일단 뭐 재심의한다고 그러니까,

피고 : 아, 재심의하고 안 하고 간에,

N: 예, 예. 그래서 좀,

피고 : 하여튼 나는 8월 7일까지 안하면은 그 소유권 넘길 거예요. 그렇게, 그렇게 알고

N: 그래서 그렇게 좀 양해 좀 부탁드립니다. 저희 빨리하고 있는데요, 예.

피고 : 그렇게 알고 계시라고. 뭐 내가 맨날 미룰 수가 없잖아요 이게.

N: 아니 알고 있는데요, 뭐 저희가 또 늦게 그 대주단한테 준 부분도 있어가지고 그래서 자기네들도 그런 절차가 있으니까. 예 빨리하려고 하더라도 그런 절차가 있으니까 좀 양해해달라고 하니까요, 예.

피고 : 그게 뭐 하루이틀 내가, 내한테 그 얘기한 거예요? 아니잖아요.

N: 그래도 이번에는 약, 약정까지 다 했으니까요, 회장님.

피고 : 그래 하여튼 모르겠어. 나는 8월 7일까지 안 하면은 저거 할 거예요.

N: 일단 뭐 그렇게 진행하고 있으니까 기다려주십시오. 죄송합니다, 회장님.

피고 : 아니아니 기다릴, 8월 7일까지 밖에 안 기다릴 거예요. 그 사이에 해결하세요.

N: 좀 빨리 해결하겠습니다, 회장님. 예.

다) 이 사건 소유권이전등기의 말소등기 이전에 이미 이 사건 대출약정에 기한 PF 대출이 불가능하게 되었고, 이에 따라 등기신청을 유예하기로 한 기한은 이미 경과하였으므로, 피고의 말소등기신청이 이 사건 합의에 반하는 것이라고 볼 수도 없고, 원고의 주장과 같이 2021. 8. 20.까지 금전 지급기한이 연장되었다고 볼 증거도 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이인경

1) 이 사건 합의 체결일로부터 20일이 경과하였다는 의미로 해석된다.