

대구지방법원 영덕지원 2022. 2. 8 선고 2020가단1214 판결 [소유권이전등기 청구]

재판경과

대구지방법원 2023. 2. 2 선고 2022나306459 판결

대구지방법원 영덕지원 2022. 2. 8 선고 2020가단1214 판결

전문

원 고 A

소송대리인 B

소송대리인 변호사 주재현

피 고 C영농조합법인

소송대리인 변호사 박태원

변론종결 2022. 1. 11.

판결선고 2022. 2. 8.

주문

1. 피고는 원고에게 경북 영덕군 D 임야 6600㎡에 관하여 2015. 8. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2015. 5.경 주식회사 E(대표이사 F, 이하 ‘E’이라 한다)과 사이에 피고의 사업에 관한 권리와 의무를 승계함을 목적으로 한 사업양도양수계약을 체결하였고, 영덕군 G 임야 외 5필지를 매매대금을 8억 5,000만 원으로 정한 매매예약계약을 체결하였다. 위 매매예약계약의 주된 내용은 다음과 같다.

부동산의 표시 : 가. 영덕군 G 임야 51046㎡

나. 영덕군 H 임야 37899㎡

다. 영덕군 I 전 2866㎡

라. 영덕군 J 전 902㎡

마. 영덕군 K 답 1269㎡

바. 영덕군 L 답 476㎡

제1조 피고는 E에게 위 부동산 표시 목록 기재 부동산에 대하여 선 매수인 M과의 거래가 파기될 수 후순위로 E과 대금 8억 5,000만 원에 매도할 것을 예약하며 이를 승낙한다.

제2조 본 매매예약의 잠정적 완결(대금지불)일자는 천재지변이 없는 한 우선적으로 2015. 7. 28.자로 정하고 쌍방 합의하여 단축 또는 연장할 수 있다.

제7조[특약]

② 본 예약에 의한 매매목적물 토지에 대하여 N조합 채권최고액 6억 5,000만 원의 근저당권설정에 따른 이행의무는 피고에게 있음을 원칙으로 하나, 쌍방합의에 의하여 피고의 채무를 E이 인수받는 경우는 E의 의무로 한다.

⑦ 영덕군 H 임야 37899㎡ 중 쌍방 합의하에 묘지로부터 2000평 가량은 위 계약에서 제외한다.

나. E의 대표이사 F는 2015. 8. 10. 피고의 대표이사로 취임하였고, B은 같은 날 피고의 대표이사에서 사임하였다.

다. 피고는 2015. 8. 17. 영덕군 H 임야 37899㎡에서 영덕군 D 임야 6600㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 분할하였고, 같은 날 원고와 사이에 위 토지에 관하여 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

제1조 위 부동산을 매도인과 매수인 쌍방 합의하에 아래와 같이 매매계약을 체결한다.

제2조 위 부동산의 매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불기로 한다.

매매대금 500만 원, 계약금 500만 원 2015. 8. 17. 지급

제3조 위 부동산의 명도는 2015. 8. 17. 한다.

제4조 매도인은 잔금 지급일 현재의 위 부동산에 관련된 채무 및 제세공과금을 변제기로 한다.

제5조 매도인은 잔금 수령시 소유권(등기)에 필요한 서류를 매수인에게 교부하고 이전등기에 협력기로 한다.

라. F는 2015. 8. 24. 이 사건 토지 등에 2013. 8. 30. 설정된 채권최고액 6억 5,000만 원, 채무자 B, 근저당권자 N조합으로 된 근저당권(이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다)에 관하여 2015. 8. 24.자 계약인수를 원인으로 하여 채무자를 F로 변경하는 내용의 근저당권변경등기를 마쳤다.

마. 원고는 2015. 8. 26. 영덕군에 이 사건 토지에 관한 부동산거래계약 신고를 하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6 내지 9, 14, 15호증의 각 기재, 이 법원의 O에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지 [피고는 제2회 변론기일에서 갑 제14호증(부동산매매계약서)의 인영부분을 인정하고, 피고의 대표이사 F가 날인하지 않았다고 주장하였다. 그 후 3회 변론기일에서 위 매매계약서의 피고의 인영이 2015. 8. 17. 폐인신고된 피고의 인장에 의한 인영으로, B이 위 매매계약서를 위조하였다며 증거항변을 하였다. 문서의 성립에 관한 자백은 보조사실에 관한 자백이기는 하나 그 취소에 관하여는 다른 간접사실에 관한 자백취소와는 달리 주요사실의

자백취소와 동일하게 처리하여야 하므로 문서의 진정성립을 인정한 당사자는 자유롭게 이를 철회할 수 없고, 이는 인영이나 서명의 진정함을 인정하였다가 나중에 이를 철회하는 경우에도 마찬가지이다(대법원 2001. 4. 24. 선고 2001다5654 판결 등 참조). 문서에 찍힌 인영이 그 명의인의 인장에 의하여 현출된 인영임이 인정되는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 인영의 성립, 즉 날인행위가 작성명의인의 의사에 기하여 이루어진 것으로 추정되고, 일단 인영의 진정성립이 추정되면 민사소송법 제329조의 규정에 의하여 그 문서 전체의 진정성립까지 추정되는 것이므로, 문서가 위조된 것임을 주장하는 자는 적극적으로 위 인영이 명의인의 의사에 반하여 날인된 것임을 입증할 필요가 있다(대법원 2002. 2. 5. 선고 2001다72029 판결 등 참조). 대구지방법원 영덕지원에 대한 사실조회결과에 의하면, 피고가 2015. 8. 17. 법인의 인감을 개폐신청한 사실은 인정되나, 위 인정사실 및 을 제1호증의 기재만으로는 피고가 제2회 변론기일에 한 인영부분 인정 진술이 진실에 어긋나고 착오로 말미암은 것이라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 결국 피고의 위 매매계약서에 대한 자백취소는 효력이 없으므로, 위 매매계약서의 진정성립은 인정된다. 따라서 피고의 증거항변은 이유 없다(한편, 증인 P에 증언에 의하더라도, 위 매매계약서의 진정성립은 인정된다)]

2. 청구원인에 관한 판단

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 한다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 토지에 관하여 2015. 8. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고 주장 및 판단

가. 피고 주장의 요지

피고의 전 대표이사 B은 F가 책임질 이유가 없는 6억 5,000만 원의 이 사건 근저당권부 피담보채무를 변제하여 이 사건 각 토지에 관하여 설정된 근저당권을 말소하고, 일종의 정산금조로 토지매매대금

500만 원도 지급하여야 함에도 원고 및 B은 이를 지급하지 않았다. 따라서 원고는 선이행 내지 동시이행관계에 있는 위와 같은 매매대금을 지급할 의무 및 이 사건 근저당권을 말소할 의무가 있다.

나. 구체적 판단

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 매매계약서에는 피고가 주장하는 이 사건 근저당권 말소의무에 대하여 전혀 기재가 없는 점, B은 이 사건 매매계약의 당사자가 아닌바, 가사 피고 주장과 같은 의무를 B이 부담한다고 할지라도 원고에게 이를 주장할 수 없는 것으로 보이는 점, 이 사건 매매계약서에 매매대금은 2015. 8. 17. 지급하였다고 기재되어 있는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 매매대금지급의무와 위 근저당권 말소의무를 부담한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

4. 결 론

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

판사 김선역