

대전지방법원 2018. 2. 9 선고 2016가단206755 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

재판경과

대전지방법원 2019. 6. 14 선고 2018나102544 판결

대전지방법원 2018. 2. 9 선고 2016가단206755 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 우정

담당변호사 김병구, 최정필

피고B

소송대리인 법무법인 한국

담당변호사 고일영

변론 종결 2017. 10. 27.

판결 선고 2018. 2. 9.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지2 목록 기재 부동산에 관하여 대전지방법원 천안지원 2014. 12. 5. 접수 제124531호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고로부터 2013. 10. 10. 5,000만 원을, 2014. 5. 26. 6,000만 원을 각 차용하였다. 나. 한편, 피고는 2014. 7.경 ~ 2014. 8.경 소외 C이 운영하는 전북 무주군 소재 스키샵(이하 '무주스키샵'이라 한다)에 대한 투자금 명목으로 C에게 합계 1억 8,000만 원을 지급한 바 있는데, 원고는 2014. 10.경 피고 대신 위 스키샵 동업에 참여하기로 하였다.

다. 이후 원고는 2014. 12. 5.경 피고와 사이에 별지1 기재와 같은 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 작성하고, 위 합의서에 기하여 원고 소유의 별지2 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 8억 5,000만 원에 매매하는 내용의 부동산매매계약을 작성한 후 피고에게 위 부동산에 관하여 위 같은 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다.).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1 내지 7호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 피고의 무주스키샵 동업지분을 양수받기로 하고, 그 양수대금 지급에 대한 담보로 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐 주었는데, 나중에 C에게 알아본 결과 무주스키샵에 피고의 투자지분이 존재하지 않았고, 실제로 피고는 무주스키샵 동업 지분을 양도해주기 위한 조합원 지위 양도절차도 이행해 준 바 없다.

따라서 원고는 피고의 기망을 이유로 위 스키샵 지분양도약정을 취소하고, 또한 피고의 채무불이행을 이유로 위 스키샵 지분양도약정을 해제하는 바이므로, 피고는 원고가 위 지분양도대금의 담보로 제공한 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 피고는 당초 원고와 함께 1억 5,000만 원씩을 무주스키샵에 투자하기로 하였으나 원고가 자금이 부족하여 피고가 먼저 C에게 1억 8,000만 원을 지급하였는데, 이후 피고 대신 원고만 위 사업에 참여하기로 하면서 2014. 10.경 원고로부터 3,000만 원을 변제받고, 나머지 1억 5,000만 원을 원고에 대한 대여금으로 처리하였다. 또한 2014. 12.경 당시 피고는 위 스키샵 관련 대여금 외에도 원·피고가 동업하던 대부업의 손실 분담분 8,000만 원의 채권, 위 2013. 10. 10.자 5,000만 원, 2014. 5. 26.자 6,000만 원의 각 대여금 채권이 있었는데, 이 사건 소유권이전등기는 위와 같은 합계 3억 4,000만 원의 채권 중 8,000만 원에 대한 대물변제로서 받은 것이지 무주스키샵 지분 양도대금에 관한 담보가 아니므로, 이를 반환할 의무가 없다.

2) 설사 이 사건 소유권이전등기가 양도담보약정에 기한 것이라고 하더라도, 원고는 이 사건 합의 이후 피고에게 채무를 전혀 변제한 바 없을 뿐만 아니라 이 사건 부동산은 그 근저당채무, 임대차보증금 반환채무 등을 공제하고 나면 실제 가치가 1억 원 남짓에 불과하여 피고의 채권액인 3억 4,000만 원에 미달하므로, 피고는 별도의 정산 절차 없이도 이 사건 부동산의 소유권을 유효하게 취득하였다.

3. 판단

원고는 이 사건 청구원인으로, 이 사건 합의 및 소유권이전등기가 무주스키샵 지분 양도대금 채무를 피담보채무로 하는 양도담보임을 전제로 위 약정의 취소 또는 해제를 주장하고 있는바, 이 사건 합의가 양도담보약정인지 여부 및 양도담보약정이라고 보는 경우 그 피담보채무의 범위가 무주스키샵 지분양도대금 채무에 한하는 것인지에 관하여 당사자 사이에 다툼이 있으므로, 먼저 이에 관하여 본다.

가. 이 사건 합의 및 소유권이전등기의 해석

1) 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도

수급할 수 있는 반증이 없는 한 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하고(대법원 2017. 2. 15. 선고 2014다19776, 19783 판결 등 참조), 기존의 채무를 정리하는 방법으로 다른 재산을 이전하기로 하면서 일정기간 내에 채무원리금을 변제할 때에는 그 재산을 반환받기로 하는 약정이 이루어졌다면 다른 특단의 사정이 없는 한 당사자 간에는 그 재산을 담보의 목적으로 이전하고 변제기내에 변제가 이루어지지 않으면 담보권행사에 의한 정산절차를 거쳐 원리금을 변제받기로 하는 약정이 이루어진 것으로 해석하여야 할 것이다(대법원 1991. 12. 24. 선고 91다11223 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 살피건대, 갑 제1, 10호증, 을 제5 내지 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음의 사정들, 즉 ① 이 사건 합의서에는 "채무이행을 위해 담보로 설정할 경우 현실적으로 발생하는 애로사항을 감안하여, 담보설정을 대신해 매매계약한 것이다."라고 하여 이 사건 부동산의 매매계약 및 소유권이전등기가 담보 목적임을 명시하고 있는 점, ② 또한 이 사건 합의서에는 원고가 채무를 전부 이행하는 경우 이 사건 부동산을 다시 매수할 권리가 있고, 원고가 원하는 경우 피고는 무조건 부동산 매매에 응하여야 한다고 하여 채무를 변제하는 경우 원고가 이 사건 부동산의 소유권을 반환받을 것임을 예정하고 있는 점, ③ 피고는 이 사건 소유권이전등기 이후 자신이 이 사건 부동산의 대출금 이자, 재산세 등을 납부하여 왔음을 이유로 위 부동산 소유권을 대물변제로 취득하였다는 취지로 주장하나, 이 사건 합의서에는 피고 명의로 소유권이전등기가 되어 있는 동안 발생하는 세금, 임대차보증금 반환 부분, 대출이자 등 각종 소요비용을 원고의 채무에 합산하기로 한다는 내용이 명시되어 있으므로, 피고는 위 비용을 자신이 부담하는 것에 그치는 것이 아니라 이를 원고에 대한 채무에 합산하여 청구할 수 있는 점, ④ 이 사건 부동산의 매매계약서에 의하면, 피고는 이 사건 부동산에 설정되어 있는 D조합의 근저당채무를 인수하기로 하였으나 위 매매계약일로부터 1년 8개월 이상 위 근저당채무를 인수하지 않다가 원고가 2016. 3. 31. 그 피담보채무의 존재를 부인하면서 이 사건 소를 제기하자 비로소 이 사건 부동산의 소유권을 주장하면서 위 근저당채무를 인수한 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 합의는 원고가 피고에 대한 금전채무를 담보하기 위하여 이 사건 부동산을 이전하여 주고, 향후 원고가 채무를 변제하는 경우 그 소유명의를 환원하기로 하는 양도담보약정이라고 봄이 상당하다.

나. 피담보채무의 범위

나아가 위 양도담보약정의 피담보채무의 범위에 관하여 살피건대, 우선 무주스키샵 투자 관련 채무가 포함되어 있음은 당사자 사이에 다툼이 없고, 나아가 이 사건 합의서에 무주스키샵 관련 채무에 한한 약정임을 명시한 바 없는 점, 오히려 이 사건 합의서 말미에는 "12월 4일 기준으로 피고에 대해 2억 6,000만 원의 채무가 남아있음을 확인한다."라고 기재하였는바, 위 2억 6,000만 원은 무주스키샵 관련 1억 5,000만 원(원고가 2014. 10.경 피고에게 1억 8,000만원 중 3,000만 원을 변제한 사실은 앞서 본 바와 같다), 2013. 10. 10.자 대여금 5,000만 원, 2014. 5. 26.자 대여금 6,000만 원을 합친 금액인 점, 또한 이 사건 합의서에 피고가 이 사건 소유권이전등기에 관하여 지출하는 각종 비용을 원고의 채무에 합산하기로 명시되어 있는 점 등을 모두 종합하면, 결국 위 양도담보약정의 피담보채무는 무주스키샵 관련 1억 5,000만 원, 2013. 10. 10.자 대여금 5,000만 원, 2014. 5. 26.자 대여금 6,000만 원 및 피고가 그 동안 원고 대신 지출한 이 사건 부동산에 관한 세금, 임대차보증금, 대출이자 등 각종 비용 상당액이 모두 포함된다 할 것이다(피고는 원고에 대한 대부업 손실 분담 부분 채권 8,000만 원도 이에 포함된다고 주장하나, 위 채권의 존재사실을 인정할 아무런 증거가 없다.).

다. 피고의 이 사건 소유권이전등기말소 의무의 판단

- 1) 결국 이 사건 합의가 무주스키샵 지분양도대금 채무에 한하는 양도담보약정임을 전제로 한 원고의 이 사건 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.
- 2) 설사 원고의 주장을 이 사건 합의 전체에 대한 기망 또는 약정불이행을 주장하는 것으로 선택하여 판단하더라도, ① 갑 제6 내지 8호증의 각 기재만으로는 피고가 원고를 기망하여 이 사건 합의를 하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, ② 피고가 그 귀책사유로 자신의 약정상 채무를 불이행하였다는 점에 관하여 아무런 주장, 입증이 없으므로(원고는 피고가 스키샵 투자 지분 양도절차를 이행해주지 않았다는 취지로 주장하나, 피고가 구체적으로 어떤 지분양도절차를 이행해주어야 하는지에 대해 아무런 주장, 입증이 없다), 결국 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김은엽

별지