

서울고등법원 2017. 6. 2 선고 2016나2074614(본소), 2016나2075457(반소) 판결
[소유권이전등기청구권 시효소멸 확인청구 · 소유권이전등기]

재판경과

서울고등법원 2017. 6. 2 선고 2016나2074614(본소), 2016나2075457(반소) 판결
서울남부지방법원 2016. 9. 30 선고 2016가합102796 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인B

피고(반소원고), 피항소인C

변론 종결 2017. 5. 26.

판결 선고 2017. 6. 2.

제1심판결 서울남부지방법원 2016. 9. 30. 선고 2016가합102796(본소),
2016가합102802(반소) 판결

주 문

1. 이 법원에서 교환적으로 변경한 본소청구에 따라, 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 파주시 D 임야 2,286m² 중 2,286분의 1,236 지분에 관하여 2004. 8. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고에게 4,000만 원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.
3. 본소에 대한 소송 총비용 및 반소에 대한 항소비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)로부터 파주시 D 임야 2,286m² 중 2,286분의 1,236 지분에 관하여 2004. 8. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고에게 1억 1,000만 원을 지급하라(원고는 이 법원에서 본소청구를 교환적으로 변경하였다).

나. 반소

원고는 피고로부터 4,000만 원을 지급받음과 동시에 피고에게 파주시 D 임야 2,286m² 중 2,286분의 1,236 지분에 관하여 2004. 8. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 반소에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다. 원고는 피고로부터 1억 1,000만 원을 지급받음과 동시에 피고에게 파주시 D 임야 2,286m² 중 2,286분의 1,236 지분에 관하여 2004. 8. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. E은 2004. 8. 20. 피고에게 파주시 G리(2011. 7. 26. 행정구역 변경으로 '파주시 H동'이

되었다) D 임야 2,485㎡(이하 '이 사건 임야'라 한다) 중 1,323㎡를 4억 8,000만 원에 매도하되, 계약금 7,000만 원은 계약 체결일에, 중도금 1억 7,000만 원은 2004. 9. 9.에, 잔금 2억 4,000만 원은 2004. 10. 12.에 각 지급받기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 임야는 2009. 8. 26. 파주시 D 임야 2,286㎡(이하 '이 사건 분할 후 임야'라 한다)와 I 임야 199㎡로 분할되었고, I 임야는 그 무렵 한국토지개발공사에 수용되었는데, I 임야에는 이 사건 매매계약의 대상인 1,323㎡ 중 87㎡가 포함되어 있었다.

다. E은 그 후 2010. 11. 23. 사망하였는데, E의 처인 원고는 이 사건 분할 후 임야 중 이 사건 매매계약의 대상에 해당하는 1,236㎡를, E의 아들인 A은 나머지 1,050㎡를 각 상속하기로 하여, 2011. 1. 6. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 이 사건 분할 후 임야 중 2,286분의 1,236 지분에 관하여는 원고 명의로, 나머지 2,286분의 1,050 지분에 관하여는 A 명의로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 이 사건 임야는 2003. 5. 20. 토지거래허가구역으로 지정되었다가 그 후 2013. 5. 24. 그 지정이 해제되었다.

마. 한편 E의 상속인으로는 원고, A 외에도 E의 딸인 K이 있었는데, A과 K은 2017. 5. 17.경 E의 피고에 대한 이 사건 매매대금채권 중 자신들의 각 상속분 해당액을 원고에게 양도하고, 그 무렵 피고에게 그 사실을 통보하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~5, 12호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1~6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구 및 반소청구에 관한 판단

가. 피고가 이 사건 매매계약에 따라 E에게 2004. 9. 9. 중도금 1억 7,000만 원을, 2004. 10. 12. 잔금 중 2억 원을 각 지급한 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나, 앞서 든 증거에 의해 이를 인정할 수 있다.

나. 본소청구 및 반소청구의 쟁점은 피고가 이 사건 매매계약에 따라 E에게 계약금 7,000만 원을 지급하였는지 여부이다.

그런데 앞서 든 증거 및 제1심 증인 J의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매계약 체결일인 2004. 8. 20.경 E 또는 그의 요구에 따라 그의 동생인 J에게 계약금 7,000만 원을 지급한 사실을 인정할 수 있고, 갑 제9호증의 기재만으로는 위와 같은 사실인정을 뒤집기에 부족하며, 달리 반증이 없다.

1) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 임야는 토지거래허가구역 안에 위치해 있어 E이 피고에게 곧바로 소유권이전등기를 마쳐줄 수 없었으므로, E은 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무 이행의 담보로 2004. 10. 28. 이 사건 임야에 관하여 근저당권자 F(E의 동생으로서 이 사건 매매계약을 중개하였다), 채무자 E, 채권최고액 4억 8,000만 원인 근저당권설정등기를 마쳐주었는데, 만약 E이 피고로부터 계약금 7,000만 원을 지급받지 못하였다면 위와 같이 이 사건 매매계약상 총 매매대금을 채권최고액으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐주었을 것인지 의문이다.

2) E은 이 사건 임야에서 분할된 파주시 I 임야에 대한 토지수용보상금을 받은 후 2009. 12. 18. 그중 이 사건 매매계약의 대상인 87m²에 해당하는 32,175,200원을 F 명의의 예금계좌에 입금하였다.

3) 경험칙에 비추어 매수인인 피고가 이 사건 매매계약 체결일에 지급하기로 한 계약금을 지급하지 않고, 그 후 매도인인 E에게 중도금 1억 7,000만 원과 잔금 중 2억 원만을 지급하였을 것이라고 보기 어렵다.

4) E이나 원고 등 그의 상속인들이 이 사건 분할 후 임야에 대한 토지거래허가구역 지정 해제 전후를 통틀어 피고에게 계약금의 지급을 독촉하였다는 객관적인 자료를 찾을 수 없다.

5) 원고는 F가 E을 대리해 이 사건 매매계약을 체결하였다고 주장한 바 있는데(2015. 12. 7.자 준비서면), 이 사건 매매계약서(갑 제1호증)의 계약금란에는 '일금 7,000만 원정은 계약 시 지불하고'라는 문구와 '영수함 代 F'라는 문구가 기재되어 있고, 그 옆에 F의 인영이 찍혀 있다.

6) E의 또 다른 동생 J은 제1심 법원에 증인으로 출석하여 'J이 캐나다 유학을 마치고 귀국한 후 상속재산의 대부분을 분배받은 E에게 J의 아파트 매수자금을 보조해 달라고 부탁하였고, 이에 E이 승낙하여 피고로부터 이 사건 매매계약상 계약금 7,000만 원을 J 자신이 직접 지급받았다'고 증언하였는데, J이 피고로부터 7,000만 원을 수령하게 된 이유 및 경위가 매우 구체적인 점, J이 이 사건 매매계약 체결일 무렵인 2004. 12. 13. 파주시 L아파트 116동 1301호에 관한

소유권이전등기를 마치거나, 2004. 9. 13. 위 아파트로의 전입신고를 마친 사실이 J의 위 증언에 부합하는 점, J이 형사 처벌까지 감수하면서 형수인 원고에게 불리하도록 위증을 할 특별한 이유를 찾기 어려운 점 등에 비추어, J의 위 증언과 그가 작성한 사실확인서(을 제4호증)의 내용이 'J이 이 사건 매매계약 체결 장소에 직접 참석하였는지 여부'에 관해 일치하지 않는다는 사정만을 들어 J이 피고로부터 7,000만 원을 수령하였다는 위 증언의 주된 내용에 관한 신빙성을 부정하기는 어렵다. 원고의 이 사건 매매계약 대상 지분에 관한 소유권이전등기절차 이행의무와 피고의 미지급 매매대금 지급의무는 동시이행의 관계에 있으므로, ① 피고는 원고로부터 이 사건 분할 후 임야 중 2,286분의 1,236 지분에 관하여 2004. 8. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고에게 미지급 매매대금 4,000만 원(= 총 매매대금 4억 8,000만 원 - 계약금 7,000만 원 - 중도금 1억 7,000만 원 - 잔금 2억 원)을 지급할 의무가 있고, ② 원고는 피고로부터 4,000만 원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 분할 후 임야 중 2,286분의 1,236 지분에 관하여 위와 같이 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

이 법원에서 교환적으로 변경한 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소청구는 이유 없어 기각한다. 피고의 반소청구는 이유 있어 인용할 것인데, 제1심은 이와 결론이 같아 정당하므로, 반소에 대한 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사 오석준

판사 권순민

판사 최항석