

서울남부지방법원 2017. 7. 18 선고 2016가단218687 판결 [부동산소유권이전등기말소 청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2017. 5. 30.

판결 선고 2017. 7. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울남부지방법원 강서등기소2016. 3. 2. 접수 제12139호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 7,500,000원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 매매 사이인 원고와 피고는 2016. 2. 26. 원고가 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 증여하고 피고가 위 증여로 인한 소유권이전등기 완료일로부터 10일 이내에 원고에게 8,000만 원을 지급하는 내용의 부담부 증여계약(이하 '이 사건 증여계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2016. 3. 2. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 서울남부지방법원 강서등기소 2016. 3. 2. 접수 제12139호로 위 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 원고의 남편인 C은 피고가 위 8,000만 원을 지급하지 아니하자 2016. 3. 30. 피고에게 '원고와 피고의 사이가 좋지 않아 자신이 원고를 대신하여 피고에게 2016. 4.10.까지 위 8,000만 원을 지급할 것을 최고한다'는 내용이 포함된 내용증명 우편물을 발송하였고, 피고는 2016. 4. 1. 원고에게 위 내용증명을 받았다는 메시지를 전송하였다.

라. 원고 소송대리인은 2016. 4. 19. 피고에게 위 8,000만 원 지급채무의 불이행을 이유로 이 사건 증여계약을 해제한다는 내용이 포함된 내용증명 우편물을 발송하였고 위 우편물은 2016. 4. 26. 최종배달되었다가 기타 사유로 반송되었다.

마. 피고는 2016. 4. 21. 09:35경 원고 소송대리인의 담당자와 전화통화를 한 다음같은 날 10:41경 원고에게 '계좌번호를 보내주면 8,000만 원을 송금해 주겠다'는 문자를 보냈다가 원고로부터 '계약은 이미 해제되었고 연락은 대리인을 통해서 해 달라'는 문자를 수신하였다.

바. 피고는 2016. 4. 27. 수원지방법원 평택지원에 원고를 피공탁자로 하여 위 8,000만 원과 이에 대하여 변제기 다음날인 2016. 3. 13.부터 공탁일까지 연 5%의 비율로 계산한 이자 504,110원을 공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3 내지 7호증, 을 제12호증, 변론 전체의 취지2.

소유권이전등기말소 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대하여

민법 제544조 제1항에서 정한 최고는 당사자 일방이 채무를 이행하지 아니하는 경우 기간을 정하여 그 이행을 구하는 채권자의 의사통지(준법률행위)로서 이에 대하여 대리에 관한 규정이 유추적용 된다고 할 것인데, 위 인정사실에 의하면, C은 원고의 대리인으로서 피고에게 위 8,000만 원의 이행을 최고하였다고 할 것이므로, 이는 적법한 이행의 최고로서 위 최고에서 정한 기간이 경과한 2016. 4. 11. 원고는 이 사건증여계약에 대한 해제권을 취득하였다.

비록 이 사건 증여계약 해제의 의사표시가 기재된 내용증명이 기타의 사유로 반송되기는 하였으나 피고는 위 내용증명이 원고 소송대리인에 의하여 발송된 것임을 확인하고 2016. 4. 21. 원고 소송대리인의 담당직원과 전화연락을 하거나 그 직후 원고에게 이행을 지체하던 위 8,000만 원에 대한 지급의사를 표시한 점 등의 사정에 비추어보면, 이 사건 증여계약 해제의 의사표시는 늦어도 피고가 위 담당자와 전화연락을 할무렵에는 피고에게 도달하였다고 할 것이고 이로써 이 사건 증여계약은 해제되었다(결국 피고가 이 사건 증여계약이 해제된 이후에 한 위 공탁은 변제로서의 효력이 발생하지 않는다).

따라서 피고는 이 사건 증여계약 해제에 따른 원상회복의무의 이행으로 원고에게 이 사건 부동산에 관한 위 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대하여

피고는 이 사건 부동산은 원고 및 피고의 어머니 D이 원고에게 명의신탁한 것인데, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라 한다)에 따라 위명의신탁약정과 위 약정에 따라 마쳐진 원고 명의 소유권이전등기는 모두 무효이므로, 원고는 피고 명의 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 청구할 권리가 없다고 주장한다.

살피건대, 부동산실명법 제4조 제2항 본문은 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물건변동은 무효로 하되 그 단서에서 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 어느 한쪽 당사자가 되고 상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 위 물건변동이 유효한 것으로 규정하고 있고, 갑 제2호증, 을 제6호증에 의하면, 2002. 12. 23. 매도인 E, 매수인 원고, 매매대금 4,500만 원으로 된 이 사건 부동산에 관한 매매계약서가 작성된 사실,

원고는 2003. 1.9. 위 매매를 원인으로 위 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 사실을 각 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 설령 D이 원고에게 이 사건 부동산을 명의신탁 하였다고하더라도 이는 부동산실명법 제4조 제2항 단서에서 정한 계약명의신탁으로서 매도인을 보호하려는 위 단서 규정의 취지를 고려할 때 계약명의신탁에 있어 매도인이 명의신탁약정을 알고 있었다는 사실에 대한 입증책임은 이를 주장하는 자가 부담한다고 할 것인데, 이 사건 부동산을 매도한 E이 위 매매계약 체결 당시 원고와 D 사이의 명의신탁약정을 알고 있었다는 사실을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 나아가 살필필요 없이 이유 없다.

3. 부당이득반환청구에 대한 판단

원고는 피고가 이 사건 부동산을 임대하여 2016. 4. 22.부터 2017. 2. 21.까지 10개월 동안 차임으로 월 75만 원을 지급받아 왔는데, 이 사건 증여계약이 해제되었으므로, 피고는 원고에게 법률상 원인 없이 취득한 위 차임 상당의 부당이득금 합계 750만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 을 제10호증에 의하면, 피고가 2016. 3. 9. F에게 이 사건 부동산을 보증금 3,000만 원, 차임 월 75만 원, 임대차기간 2016. 3. 26.부터 2018. 3. 25.까지로 정하여 임대한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 을 제8호증의 6, 을 제10호증의 각 기재에 의하면, 피고와 F은 위 임대차계약 체결 당시 차임을 원고 및 피고의 아버지인 G의 계좌로 입금하기로 약정하였고, F은 위 약정에 따라 매월 75만 원을 G의 계좌로 송금한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고가 위 차임을 지급받았음을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 소유권이전등기 말소등기절차 이행 청구는 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 안복열

[별지 1]

부동산의 표시

1동 건물의 표시

서울특별시 강서구

철근콘크리트조 평층래브지붕

4층 다세대주택 및 근원생활시설

전유부분 건물의 표시

전유부분 제2층 제202호 철근콘크리트조 68.62㎡

공용부분 주차장, 계단실 등 10.96㎡

대지권 목적인 토지의 표시

서울특별시 강서구

대 321.6㎡

대지권의 표시

소유권 321.6분의 34.44 갈.