

서울남부지방법원 2021. 10. 20 선고 2021가단202549 판결 [소유권이전등기 등 청구]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 대지

담당변호사 이종근

피 고 C

소송대리인 변호사 성영주, 구자혜

변 론 종 결 2021. 8. 11.

판 결 선 고 2021. 10. 20.

주 문

1. 원고들의 피고에 대한 주위적, 예비적 청구를 각 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

1. 주위적으로, 피고는 원고들로부터 322,500,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 별지 목록 제2항 및 제3항 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 각 2011. 1. 8.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

2. 예비적으로, 피고는 원고들로부터 별지 목록 제1항 기재 부동산에 대한 각 원고별 해당 지분 중 각 1/3 지분에 관하여 각 2011. 10. 1.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행 받음과 동시에, 원고들에게 각 별지 목록 제2항 기재 부동산 3,471㎡ 및 제3항 기재 부동산 7,608㎡ 중 각 1/6 지분에 관하여 각 2011. 10. 1.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고와 D 사이의 이 사건 토지들 취득 경위

1) 피고는 E, F와 함께(이하 피고를 포함한 3인을 칭할 때에는 ‘피고 등’이라고 한다) 원고들의 중개로 2004. 6. 23. D 소유로 되어 있는 충주시 G 전 331㎡, H 전 662㎡, I 전 2,098㎡(이하 모두를 칭할 때에는 ‘종전 토지들’이라고 한다)를 매수한 다음 2004. 7. 2. 위 G 토지를 F 앞으로, 2004. 7. 1. 위 H 토지를 E 앞으로, 2004. 7. 9. I 전 2,098㎡ 토지(이하 ‘I 토지’라고 한다)를 피고 앞으로 각 소유권이전등기를 경료받았다.

2) 그런데 종전 토지들에 관하여 소외 J, K 등이 종전 소유자인 L를 상대로 L 명의의 소유권이전등기가 위조되었다고 하면서 소유권이전등기의 말소청구의 소를 제기하여 1992. 4. 23. 승소판결을 받았고, 다시 K 등이 위 판결의 주문에 말소대상인 K 등의 지분이 특정되지 않았다는 이유로 1993. 1. 7. L를 상대로 종전 토지들 중 K 등 명의의 각 지분에 관하여 L 앞으로 경료된 소유권이전등의 말소를 구하는 소송을 제기하여 1993. 3. 29. 승소하였는데 위 각 소송과정에서 법원의 촉탁에 의하여 종전토지들에 관하여 소유권말소예고등기가 경료되어 있었음에도 위 각 판결에 기한 말소등기가 이루어지지 아니한 상태에서 L는 1994. 10. 29. 종전 토지들에 관하여 매매를 원인으로 D에게 소유권이전등기를 경료하여 주었다.

3) 이러한 상황에서 D은 2005. 10. 20. 피고 등과 사이에 “2006. 1. 31.까지 소유권말소예고등기를

말소시키고, 이를 이행하지 않는 경우 대물변제로 M지구 내의 유사한 토지로 면적의 150% 변제(1안) 또는 D 소유의 충주시 N 답 4,443㎡, O 전 3,417㎡, P 임야 9,269㎡(이하 모두를 칭할 때에는 ‘이 사건 토지들’이라고 하고, 각 토지를 칭할 때에는 ‘Q리 00토지’라고 한다)를 피고 등 또는 피고 등이 지정하는 제3자에게 소유권이전등기(2안)를 경료하여 주기”로 약정하였다.

4) 이후 J 등 5인은 2006. 1. 9. L 및 D, 피고 등을 상대로 충주지방법원 2006가단176호로 종전 토지들에 관하여 각 그들 앞으로 경료된 소유권이전등기의 말소를 구하는 소송을 제기하였는데, 위 소송에서 2006. 7. 4. 피고는 J 등 5인에게 I토지 중 5/8 지분에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행한다는 내용의 화해권고결정이 확정되었다.

5) 피고 등은 2008년 D을 상대로 서울동부지방법원 2008가단64127호로 위 4)항 기재 약정에 따라 이 사건 토지들 중 피고가 소유권이전등기를 경료받았던 종전 면적 비율인 2098/3091 지분에 관하여 2005. 10. 20.자 대물변제 약정을 원인으로 하는 소유권이전등기의 소를 제기하여 2010. 9. 14. 승소판결을 받았고, 위 판결은 2011. 6. 30. 확정되었다(이하 ‘이 사건 대물변제 소송’이라고 한다). 이에 따라 피고는 2011. 10. 24. 이 사건 토지들 중 각 2098/3091지분에 관하여 대물변제를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료받았고, F은 331/3091지분, E은 662/3091지분에 관하여 각 소유권이전등기를 경료받았다.

나. 원고들과 피고 사이의 약정

1) 종전 토지들에 대한 가장 많은 매수대금을 부담하였던 피고는 J 등으로부터 위 가.의 4)항 기재 소송을 제기당하자 원고들에게 종전 토지들의 중개사고에 대한 책임부담을 요구하였다. 이에 원고들은 2006. 6. 1. 금전문제로 곤란을 겪고 있던 피고에게 피고가 딸인 T 명의로 U조합(이하 ‘U조합’이라고 한다)으로부터 1억 5,000만 원을 대출받는데 있어 원고들 소유의 충주시 V 토지와 원고 B 소유의 W 토지를 담보로 제공하였고, 위 각 토지에 관하여 채권최고액 169,000,000원, 채무자 T, 근저당권자 U조합인 근저당권설정등기가 경료되었다.

2) 그런데 피고와 함께 D을 상대로 이 사건 토지들에 대한 소유권이전등기 소송에서 승소한 F, E은 이 사건 토지들을 대물변제받는 대신 현금을 원하였고, 이에 피고와 원고들은 2011. 10.경 이 사건

토지들을 담보로 원고 A의 처남인 소외 X 명의로 금원을 대출받아 그 중 일부를 F, E에 대한 지분 매수대금으로 지급하고 나머지 금원을 위 소송의 변호사선임료, 기타 비용 등으로 사용하며, 원고들이 추후 위 F, E 지분을 이전받고 그에 관한 이자 등을 부담하기로 구두약정하였다. 이에 피고는 2011.

10. 24. 이 사건 토지들에 관하여 채권최고액 416,000,000원, 채무자 X으로 하는 근저당권을 설정하고 Y조합(이하 'Y조합'이라고 한다)으로부터 3억 2,000만 원을 대출받아 그 중 1억 5,300만 원을 F, E에게 지분 매수대금으로 지급한 다음 같은 날 이 사건 토지들 중 F, E 지분에 관하여 피고 명의로 지분소유권이전등기를 경료받았다(이하 '이 사건 대출금' 또는 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다).

3) 피고는 위 대출금의 잔액 중 600만 원을 X에게 대출알선료 명목으로 지급하였고, 위 D 등과의 소송에 따른 변호사 선임료 5,000만 원, 소송 및 가압류비용 등으로 14,475,000원을 각 사용하였다. 그리고 나머지 대출금 중 피고가 2011. 10. 25. 3,000만 원을 인출하여 사용하였고, 원고 B은 2011. 10. 31. 3,000만 원을 사용하였으며, 원고 A은 2011. 11. 1.부터 같은 해 12. 5.까지 사이에 합계 25,307,900원을 각 사용하였다. 위와 같이 위 3억 2,000만 원의 대출금 중 309,294,300원이 사용되고 약 1,000만 원이 남아있었는데 이는 대출금의 대출이자로 지급되었다. 이후 X 계좌의 잔고가 얼마 남지 않게 되자 피고와 원고들은 2012. 5.경부터 X 명의의 계좌에 대출이자를 분담하여 입금하였는데, 2012. 5. 22.부터 2014. 9. 29.까지 사이에 피고는 합계 23,239,000원을 입금하였고, 원고 B은 1,000만 원, 원고 A은 1,000만 원을 각 입금하였다.

다. 원고들 명의의 지분소유권이전등기 등

1) 피고는 원고들이 담보제공하였던 T 명의 대출금의 담보제공 연장기한이 다가오자 2014. 9.경 원고들과 사이에 다음과 같은 내용의 합의를 하였다(이하 '이 사건 2014. 9.경 합의'라고 한다, 갑 제7호증).

합의서

1. 피고는 N 4,443㎡를 2014. 12. 22. 원고들에게 소유권이전등기를 경료하여 주고, 위 지번과 함께 Y조합에 공동담보 근저당 설정되어 있는 금원 중 위 지번에 해당하는 담보금액만

인수자 쪽에서 부채를 책임지기로 한다.

2. 원고들은 V 2,519㎡를 2011. 11. 담보제공하여 준 피고의 대리인 T에게 담보제공을 연장하기로 한다.

3. V 담보제공한 금원 1억 6,900만 원과 압류되어 있는 3,000만 원에 대한 근저당을 P를 2억 4,000만 원에 설정기로 하되 V의 근저당설정 해제와 압류해제를 동시에 해지기로 한다.

4. 근저당 설정기간은 1년으로 하되 연장시 별도조건으로 상호협의하기로 한다.

2) 피고는 2014. 12. 22. 이 사건 2014. 9.경 합의에 따라 피고 명의로 되어 있던 N 토지(위 나.항 기재 당초 약정에 따르면 이 사건 토지들 중 각 1/3지분을 원고들에게 이전하여 주어야 하나 전체토지면적 중 1/3에 해당하는 N 토지 전부를 원고들에게 이전하여 주었다) 중 4443분의 1818지분을 원고 B에게 거래가액 52,000,000원으로 하여, 4443분의 1633지분을 원고 A에게 거래가액 47,000,000원으로 하여, 소외 Z에게 4443분의 992지분을 거래가액 28,000,000원으로 하여 각 지분소유권이전등기를 경료하여 주었다. 그리고 원고 B 소유의 W 토지에 관하여 설정되어 있던 채무자 T으로 하는 위 근저당권설정등기는 2014. 12. 23. 일부 해지를 이유로 해지되고 원고들 소유의 V 토지에 관하여 채무자 T으로 하는 근저당권설정등기만 남았으며, 피고 소유의 P 토지에 관하여 2014. 12. 22. 설정계약을 원인으로 2014. 12. 31. 채무자 피고, 근저당권자 원고 B, 채권최고액 2억 4,000만 원으로 하는 근저당권설정등기가 경료되었다.

3) 이후 원고들 소유의 V 토지에 관하여 설정되어 있던 채무자 T으로 하는 근저당권설정등기는 2016. 1. 22. 해지를 이유로 말소되었다.

4) 한편 피고의 신용카드채무를 양수받은 소외 주식회사 AA(이하 'AA'이라고 한다)은 2015. 7. 23. 서울중앙지방법원 2015가단5253347호로 원고 B를 상대로 피고와 B 사이에 2014. 12. 22. 체결된 P 토지에 관한 근저당권설정계약이 사해행위라는 이유로 위 근저당권설정계약의 취소 및 그 등기의 말소를 구하는 소를 제기하여 2016. 8. 11. 승소하였고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다. 이에 따라 AA의 대위신청에 의하여 피고 소유의 P 토지에 관한 원고 B 명의의 근저당권설정등기도 2016. 10. 18. 말소되었다.

5) 위와 같이 원고들 및 피고 소유의 각 토지에 설정되어 있던 각 근저당권설정등기가 모두 말소되자

피고와 원고들은 이 사건 근저당권설정등기 및 대출금을 나누어 정리하기로 하였다. 이에 따라 이 사건 토지들에 설정되어 있던 이 사건 근저당권설정등기는 2016. 10. 21. 일부포기 또는 해지를 이유로 각 말소되고, 2016. 10. 21. 원고들 및 소외 Z 명의로 이전되었던 N토지에 관하여 채권최고액 171,000,000원, 채무자 AB, 근저당권자 Y조합으로 하는 근저당설정등기가 경료되었으며(대출금 112,000,000원), 피고 소유의 P 토지, O 토지에 관하여 채권최고액 336,000,000원, 채무자 T, 근저당권자 Y조합으로 하는 근저당권설정등기가 경료되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장 요지

가. 이 사건 대물변제소송이 진행되던 도중 2011. 1. 8. 원고들은 피고, F, E과의 사이에 아래와 같은 이 사건 제1약정을 체결하였다.

D에 대한 대물변제소송에서 승소한 이후 피고, F, E이 판결에 따라 이 사건 토지들의 취득을 원하지 않는다면 당초 피고, F, E이 종전토지들을 매입하기 위하여 지급하였던 매수대금의 150%에 상응하는 금액을 원고들이 변제해주거나 종전 토지들 총 면적의 1.5배에 상응하는 원고들 소유의 다른 토지로 제공하기로 한다.

나. 이 사건 대물변제소송 이후 F, E은 당초의 의도 및 합의된 내용에 따라 이 사건 제1약정과 같이 이 사건 토지들을 대물변제 받는 대신 현금으로 지급해 줄 것을 요구하였으나 이와 달리 피고는 이 사건 토지들을 취득하기를 원했고, 이에 따라 원고들은 2011. 10. 1. 피고와 다음과 같이 추가로 약정하였다(이하 ‘이 사건 제2약정’이라 한다).

1. 이 사건 토지들의 소유권은 우선 피고, F, E의 명의로 각 이전시킨다.
2. 다음으로 F과 E 지분을 피고에게로 이전시켜 피고 단독소유로 정리한 후, 이 사건 토지들을 담보로 원고 A의 처남인 소외 X 명의로 금원을 대출받아 그 중 일부를 F, E에 대한 지분매수대금으로 지급하고 나머지 금원을 위 소송의 변호사 선임료, 기타 비용 등으로 지급하며 추후 원고들이 F, E 지분비율만큼을 이전받고 그에 관한 대출이자 등을 공동 부담하기로 한다.
3. 대출액 중 여유분에서 피고와 원고들이 각 3,000만 원을 사용한다.

다. 피고는 이 사건 제1약정에 따라 원고들로부터 종전 토지들 매수대금의 150%에 상응하는

322,500,000원(= 215,900,000원× 150%)을 지급받음과 동시에 이 사건 토지들 중 원고들 명의로 이전되지 않은 별지 제2항 및 제3항 기재 부동산의 각 1/2 지분의 비율에 관하여 각 원고들에게 소유권 이전등기절차를 이행해줄 의무가 있다.

라. 피고에게 이 사건 제1약정에 따른 소유권이전등기의무가 인정되지 않는다 하더라도, 예비적으로 원고들로부터 별지 제1항 기재 토지의 1/3에 해당하는 지분에 관하여 소유권을 이전받음과 동시에 나머지 별지 제2항 및 제3항 기재 부동산 중 각 1/3 지분에 관하여 원고들에게 각 이 사건 제2약정에 따른 소유권이전등기절차의 이행을 할 의무가 있다.

3. 판 단

가. 살피건대, 위 기초사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음의 사정에 의하면, 원고들 주장의 이 사건 제1약정 및 제2약정이 있었음을 인정하기 어려우므로, 원고들의 피고에 대한 주위적예비적 청구는 받아들이기 어렵다.

○ 원고들이 주장하는 이 사건 제1약정 및 제2약정과 관련하여 서면 약정서 등 이를 인정할 직접적인 증거가 전혀 없다(제3회 변론기일).

○ 앞서 본 기초사항에서 본 바와 같이 피고 등과 D을 비롯한 다수인 사이에 복잡한 법적 문제가 발생하였다. 2005. 10. 20. D이 피고 등에게 이행합의서를 작성하여 주고도 이행하지 않아 2008년 이 사건 대물변제소송을 제기하여, 2011. 10. 24.경에야 이 사건 토지들에 관하여 소유권이전등기를 경료받는 등 수년에 걸친 송사를 겪었다.

○ 원고들이 주장하는 이 사건 제1약정은 2011. 1. 8.경, 이 사건 제2약정은 2011. 10. 1.경 체결되었다는 것인데, 피고 등이 D 등과 복잡한 법적 문제를 겪고 소송을 진행하는 상황에서 토지의 소유권을 원고들에게 이전해주는 등의 내용이 포함된 약정을 “구두”로 체결하였다는 것은 납득하기 어렵다.

○ 이 사건 소송 제기 전에 9년이 넘는 기간 동안 원고들이 피고에 대하여 이 사건 제1약정 및 이 사건 제2약정이 있다면서 이를 적시하여 내용증명을 보내는 등 이행을 최고하였다고 볼 아무런 증거가 없다.

○ 위 2011. 1. 8. 및 2011. 10. 1. 이후인 2014. 9.경 원고들과 피고는 갑 제7호증(2014.

9. 합의서)을 작성하였는데, 이 사건 제1약정 및 이 사건 제2약정이 있었다면 이에 관하여 기재하였음이 상당함에도 위 합의서에는 원고들이 주장하는 이 사건 제1약정 및 이 사건 제2약정에 관하여 아무런 기재가 없다.

나. 원고들의 주장에 의하더라도 이 사건 제1약정은 피고가 이 사건 토지의 취득을 원하지 않을 경우에 관한 것인데 피고가 이 사건 토지의 취득을 원하였다는 것인바, 원고들의 주장 자체로 이 사건 제1약정이 적용되지 않게 되므로, 주위적 청구는 이러한 점에서도 이유 없다.

4. 결 론

원고들의 피고에 대한 주위적, 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 안현정

【별지】

목 록

1. 충청북도 충주시

답 4443㎡

2. 충청북도 충주시

전 3471㎡

3. 충청북도 충주시

임야 7608㎡. 끝.

1) 2015. 4. 8. P 임야 7,884㎡와 R 임야 1,385㎡로 분할되었고, 위 P 임야 7,884㎡는 2020. 1. 9. P 임야 7,608㎡와 S 임야 276㎡로 분할되었다.