

서울동부지방법원 2016. 10. 28 선고 2016가합100025 판결 [소유권이전등기 말소 등 청구]

재판경과

서울고등법원 2017. 5. 12 선고 2016나2079695 판결

서울동부지방법원 2016. 10. 28 선고 2016가합100025 판결

전문

원고 A

피고 학교법인 B

변론 종결 2016. 9. 23.

판결 선고 2016. 10. 28.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게, 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 수원지방법원

화성등기소 2010. 9. 8. 접수 제125860호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 18,824,109원 및 이에 대하여 2010. 9. 9.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2009. 4. 23. 피고에게 이 사건 토지 및 지상에 신축 중인 건물을 대금합계 18억 원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 매매 일시불로 18억 원을 받았다는 내용의 영수증을 작성해주었다.

나. 같은 날 원고는 피고에게 '차용금액 18억 원, 변제기 2009. 7. 23., 차용일부터 변제기까지 선이자 월 4%, 지연이자 월 3%'로 기재된 차용증(이하 '이 사건 차용증'이라 한다)을 작성해주었다.

다. 피고는 2009. 4. 24. 이 사건 토지에 관하여 설정원인 2009. 4. 23.자 설정계약,채권최고액 27억 원, 채무자 원고의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)를 마쳤다.

라. 피고 및 원고의 다른 채권자들의 신청에 의해 개시된 이 이 사건 토지에 관한 수원지방법원 C 부동산임의경매1), D(병합)2), E(중복)3), F(중복)4), G(중복)5) 부동산강제경매 사건에서, 피고는 최고가매수신고인으로서 이 사건 토지를 낙찰받아 2010. 9. 8.피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 위 경매법원의 2010. 9. 8. 열린 배당기일에서 피고가 2순위 근저당권자로서2,298,243,506원을 배당받는 것으로 배당표가 작성되자, 원고는 그 배당액 전부에 관하여 배당이의를 하였고, 원고가 제기한 배당이의의 소6)에서 원고 패소 판결이 확정되었다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제2, 3호증의 각 기재]

2. 원고의 주장

○ 위 2009. 4. 23.자 거래의 실질은 원고가 피고로부터 18억 원을 변제기 2009. 7.23.(쌍방 합의로

1개월 연장 가능), 2009. 7. 23.까지 이자 월 4%(선지급), 이후 이율월 3%로 정하여 차용하는 금전소비대차계약이고, 이 사건 매매계약은 대물변제의 예약에 불과하며, 위 차용금채무를 담보하기 위하여 이 사건 근저당권이 설정된 것이다.

○ 그런데 피고는 수익용 기본재산(공동예치금) 18억 원에 관하여 이 사건 토지 취득을 위한 매수자금 용도로 사용하는 것으로 서울특별시 교육감의 허가를 받았을 뿐이고, 위와 같은 고리의 금전소비대차에 대해서는 피고 이사회의 결의 및 서울특별시 교육감의 허가를 받은 사실이 없다.

○ 따라서 원고와 피고 사이의 2009. 4. 23.자 금전소비대차계약 및 이를 담보하기 위한 근저당권설정계약은 모두 무효이고, 무효인 근저당권의 실행으로 개시된 경매절차에서 피고가 이 사건 토지를 낙찰받았더라도 피고는 유효하게 소유권을 취득할 수없으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기의 말소절차를 이행할의무가 있다.

○ 또한 이 사건 금전소비대차에서 대여금 18억 원 중 이자제한법상 제한이율에 따라 적법하게 계산된 선이자(3개월분, 월 4% -> 연 30%)를 공제하면 이 사건 대여금원본은 1,702,800,000원임에도 피고는 대여원금을 18억 원으로 계산하여 실제 채권액2,279,419,397원보다 18,824,109원이 더 많은 2,298,243,506원을 배당받았으므로, 초과 배당된 18,824,109원 및 이에 대하여 2010. 9. 9.부터 다 갚는 날까지의 법정이자를 부당이득으로 반환하여야 한다.

3. 판단

원고의 이 사건 청구는, 원고가 2009. 4. 23. 피고와 사이에 변제기 및 이자를 정하여 18억 원을 차용하기로 하는 금전소비대차계약을 체결하였고, 이 사건 매매계약은 변제기에 이를 변제하지 못할 경우 부동산의 소유권을 이전하기로 하는 대물변제의 예약임을 전제로 하고 있으므로, 과연 원고와 피고 사이의 2009. 4. 23.자 거래가 금전소비대차계약에 해당하는지에 관하여 본다.

갑 제3호증의 1(차용증), 갑 제3호증의 2(금전소비대차계약 공정증서)의 기재만 보면, 원고 주장과 같은 18억 원의 금전소비대차계약이 체결된 것으로 볼 수도 있다. 그러나 아래에서 보는 각 사정들에 비추어보면, 위 각 증거 및 원고의 주장에 부합하는 갑 제15 내지 18호증의 각 기재만으로는 원고와 피고의 2009. 4. 23.자 계약을 부동산매매계약이라고 볼 만한 개연성을 무시하고 오로지

금전소비대차계약이라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

- 원고와 피고 사이에서 이 사건 계약을 중개한 K, L는 이 사건 계약을 체결하게 된경위에 관하여, 피고가 소속 학교 골프부 학생들의 연습장 확보 및 수익사업을 위해골프연습장을 물색하던 중 K가 원고를 L에게 소개해주었고 L가 다시 피고에게 이를 소개해주어 계약을 하게 된 것이고, 당시 이 사건 토지 중 별지 목록 제1항 기재 토지(M 임야) 및 지상 건물에 대해 강제경매가 진행 중이고 최저매각가격이 12억 원 대까지 떨어진 상황에서 위 토지 및 지상 건물을 16억 원에 매수하기로 하였다가 진입로 등의 용도로 인근 4필지의 토지(별지 목록 제2 내지 5항 기재 토지)까지 매수하기로 하고 매매대금을 18억 원으로 정하여 매매계약을 체결한 것이라고 진술하고 있다(을제11, 36, 41호증의 각 기재).

- 이 사건 매매계약 당시 원고와 피고는 별도 특약사항으로 토지거래계약 허가의 신청 및 필요 서류를 교부할 것, 지상에 신축 중인 건물에 대한 건축관계자변경신고 및산지전용허가자 명의변경 등 각종 인허가자 명의를 피고로 변경하는 절차를 이행할것, 공사업자의 유치권 포기 및 건물공사 관련 가압류 · 경매개시결정 · 근저당권을 모두 말소할 것 등을 정하고, 원고는 위 약정한 서류들을 모두 피고에게 교부하였으며,피고는 토지거래계약허가절차 협력의무를 피보전권리로 하는 가처분결정을 받아 이를 집행하였는 바, 이는 피고가 단순한 담보 확보를 넘어 적극적으로 이 사건 토지 및 건물의 소유권을 취득할 의사를 가지고 이를 준비하기 위한 사전절차를 밟은 것으로 보인다(갑 제3호증의 3, 을 제38 내지 40호증의 각 기재).

- 원고는 2009. 4. 23. 피고에게 '매매 일시불' 명목으로 18억 원을 영수하였다는 내용의 영수증(을 제44호증)을 작성해주었고, 2009. 4. 23.자 거래 관련 추가로 작성된 약정서(을 제33호증)의 기재에 의하면, 원고와 피고는 차용금 18억 원이라 기재하면서도스스로를 매도인, 매수인으로 칭하고 있고, '4개월 이내에 차용금 및 약정이자를 전액변제하면 이 사건 매매계약은 무효로 하고, 변제기일까지 변제하지 못할 경우 매매계약은 확정적으로 유효하며 매도인이 수령한 차용금은 매매대금으로 자동 충당된다'고정하고 있는 바, 이는 매매계약임을 전제로 4개월 이내에 18억 원 및 약정이자의 반환을 해제조건으로 정한 것으로 해석된다.

- L, K는 부동산 중개사무소 등록 없이 이 사건 부동산 거래를 중개하였다는 범죄사실로 기소되어

유죄판결(서울동부지방법원 2012고단3144호)을 받아 확정되었다(을제9호증의 1, 2).

- 피고는 L를 통하여 18억 원을 모두 원고 측에게 지급하였고, 3개월간 월 4%로계산된 선이자
피고에게 귀속되었음을 인정할 자료는 없다.

4. 결론

그렇다면 원고와 피고 사이의 2009. 4. 23.자 계약이 금전소비대차계약임을 전제로 하는 이 사건
청구는 다른 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이
판결한다.

재판장 판사 조건주, 판사 정수경, 판사 김준영

[별지]

부동산 목록

1. 경기도 화성시 M 임야 9,223㎡
2. N 공장용지 1,170㎡ 중 27/1170 지분
3. O 도로 106㎡
4. P 공장용지 101㎡ 중 82/101 지분
5. Q 도록 41㎡. 끝.

1) 피고의 신청에 의함, 2009. 11. 23.자 개시결정 (이 사건 토지)

2) 채권자 H, I, 2009. 8. 26.자 개시결정 (별지 목록 제1항 부동산)

3) 채권자 원형철강 주식회사, 2009. 9. 21.자 개시결정 (별지 목록 제1항 부동산)

4) 채권자 J, 2009. 9. 25.자 개시결정 (별지 목록 제1항 부동산)

5) 채권자 원형철강 주식회사, 2010. 1. 12.자 개시결정 (별지 목록 제2 내지 4항 부동산)

6) 제1심 수원지방법원 2010가단69953호, 항소심 수원지방법원 2011나40912, 상고심 대법원
2012다115557