

서울북부지방법원

판 결

사 건 2018가단100042 소유권이전등기말소청구

원 고 A

소송대리인 변호사 김정한, 한영진

피 고 B

소송대리인 법무법인 서울제일

담당변호사 박재형

변 론 종 결 2018. 11. 29.

판 결 선 고 2019. 1. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 서울북부지방법원 도봉등기소 2010. 6. 10. 접수 제34165호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2005. 12. 16. 별지 목록 순번 제2 기재 토지에 관하여 2005. 12. 13. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를, 2006. 4. 27. 같은 목록 순번 제1 기재 토지에 관하여 2006. 4. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳤는데, 위 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)는 토지거래허가구역 내에 있다.

나. 원고의 부(父) C은 원고를 대리하여 2010. 4. 8. D 주식회사(이하 'D'이라 한다)의 사외이사로 위 회사를 대리한 E와 사이에, 원고 소유 이 사건 각 토지와 D이 수원시 권선구 F 토지 지상에 건축하는 33평형아파트 3채에 관한 수분양권을 교환하는 등 내용의 교환계약을 체결하였다.

다. D은 이 사건 각 토지에 관한 토지거래허가 요건을 갖추 수 없자, E에게 위 각 토지의 처분을 허락하여 주었다.

라. 이에 E는 2010. 5. 28. 피고와 사이에 이 사건 각 토지와 피고가 대표이사로 재직하는 G 주식회사(이하 'G'이라 한다) 소유 강원 평창군 H 및 I 각 토지 지상 J아파트 K, L, M호를 교환하고, 피고로부터 1억 원을 지급받기로 하는 등 내용의 교환계약을 체결하였는데, 그 계약서 특약사항 란에는 'E의 본건 소유권이전은 물건지가 토지거래허가구역이므로 G 명의 이전해야 하나 토지거래허가 결격사유로 부득이 대표이사 개인으로 명의 이전을 하기로 한다'는 기재가 있다.

마. 피고는 이 사건 각 토지에 관하여, 2010. 5. 28. 서울 도봉구청장에게 매수인을 피고로, 매도인을 원고로 하는 토지거래허가신청을 하여, 2010. 6. 10. 위 구청장으로부터 토지거래허가를 받았다.

바. 또한, 피고는 2010. 6. 10. 원고와 사이에 원고로부터 이 사건 각 토지를 매매대금 3억 2,060만 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결한 다음, 같은 날 위 각 토지에 관하여 주문 제1항 기재 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳤다.

바. G은 E의 지정에 따라, 2010. 6. 29. E의 아들인 N에게 위 J아파트 K호에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주는 한편, 그 무렵 E의 처 및 E의 지인인 법무사에게 위 아파트 L호 및 M호에 관한 각 소유권이전등기를 마쳐 주었고, E는 피고로부터 1억 원을 수령한 다음 D에게 그 중 9,500만 원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 제2, 4, 7호증, 을 제1, 2, 4, 7, 9 내지 12호증의 각 기재, 증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 토지거래허가구역 안에 있는 토지에 관한 매매계약을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 관할관청의 허가를 받아야 하는바, 토지거래허가구역 내의 토지를 그 소유자인 갑이 을에게 매도하고 이어 을이 병에게 순차 매도하였다면 위 각 매매계약의 당사자는 위 각각의 매매계약에 관하여 즉, 갑과 을은 갑을 매도인, 을을 매수인으로 하는 토지거래허가를 받아야 하고, 을과 병은 을을 매도인, 병을 매수인으로 하는 토지거래허가를 받아야 하는 것이며, 위 당사자들 사이에 최초의 매도인인 갑으로부터 최종 매수인인 병 앞으로 직접 소유권이전등기를 마치기로 하는 중간생략등기의 합의가 있었다고 하더라도 이러한 중간생략등기의 합의란 부동산이 전전 매도된 경우 각 매매계약이 유효하게 성립함을 전제로 그 이행의 편의상 최초의 매도인으로부터 최종의 매

수인 앞으로 소유권이전등기를 마치기로 한다는 당사자 사이의 합의에 불과할 뿐, 그러한 합의가 있었다고 하여 최초의 매도인과 최종의 매수인 사이에 매매계약이 체결되었다는 것을 의미하는 것은 아니므로 갑과 병 사이에 매매계약이 체결되었다고 볼 수 없고, 설령 병이 자신과 갑을 매매 당사자로 하는 토지거래허가를 받아 병 앞으로 소유권이전등기를 마쳤더라도 그러한 병 명의의 소유권이전등기는 적법한 토지거래허가 없이 마친 등기로서 무효라고 할 것이다(대법원 1997. 3. 14. 선고 96다22464 판결 참조).

또한, 국토이용관리법에 의하여 허가를 받아야 하는 토지거래계약이 처음부터 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약인 경우에는 허가 여부를 기다릴 것도 없이 확정적으로 무효로서 유효화될 여지가 없고(대법원 1996. 6. 28. 선고 96다3982 판결 참조), 이러한 허가의 배제나 잠탈 행위에는 토지거래허가가 필요한 계약을 허가가 필요하지 않은 것에 해당하도록 계약서를 허위로 작성하는 행위뿐만 아니라, 정상적으로는 토지거래허가를 받을 수 없는 계약을 허가를 받을 수 있도록 계약서를 허위로 작성하는 행위도 포함된다(대법원 1990. 12. 11. 선고 90다8121 판결, 대법원 2010. 6. 10. 선고 2009다96328 판결 참조).

2) 돌이켜 이 사건에 대하여 보건대, 위 인정사실에 의하면, 토지거래허가구역 내의 이 사건 각 토지에 관하여 그 소유자인 원고와 D 사이의 교환계약이, D과 피고 사이의 교환계약이 순차로 체결되었으므로, 원고와 피고는 위 각각의 교환계약에 대하여 각 토지거래허가를 받아야 함에도, 각 허가를 받지 아니한 채 원고로부터 피고 앞으로 직접 소유권이전등기를 마치기로 하는 중간생략등기의 합의 아래 원·피고를 매매 당사자로 하는 토지거래허가를 받아 피고 앞으로 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳤는

바, 위 각 소유권이전등기는 적법한 토지거래허가 없이 마친 등기라고 할 것이다.

뿐만 아니라, 위 인정사실에 피고 스스로 '피고는 G을 운영하던 중 이 사건 각 토지를 매수하여 그 지상에 건물을 신축하고자 하였고, 이에 G 명의로 소유권 취득을 희망하였으나 법인 명의로는 토지거래허가를 득할 수 없어, 부득이 대표자 개인인 피고 명의로 위 각 토지의 소유권을 취득하게 되었다'고 진술하고 있는 점 등을 더하여 보면, 이 사건 매매계약은 위 각 토지를 취득하려던 G이 토지거래허가 요건을 갖추지 못하여 토지거래허가를 잠탈할 목적으로 허가요건을 갖춘 피고 개인 명의로 체결된 것으로서, 허가 여부를 기다릴 것도 없이 처음부터 확정적으로 무효라고 할 것이다.

3) 따라서, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 토지에 관한 이 사건 각 소유권이전등기는 원인무효로서 말소되어야 한다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

피고는, 원고는 E를 대리인으로 하여 제1의 라.항 기재 교환계약을 체결한 다음, 피고로부터 1억 원을 수령하고, 같은 항 기재 J아파트 K, L, M호의 소유권을 이전받았으므로, 이 사건 각 소유권이전등기가 원인무효에 해당한다면, 원고는 피고에게 위 1억 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환하고, 위 J아파트 K, L, M호에 관한 소유권을 회복시켜 주어야 하며, 이와 같은 원고의 의무는 피고의 소유권이전등기의무와 서로 동시 이행관계에 있다는 취지로 주장한다.

그러나, 피고가 제출한 증거들만으로는 E가 원고를 대리하여 위 교환계약을 체결하였다거나, 원고가 피고로부터 1억 원을 수령하고 위 J아파트 3채에 관한 소유권을 이전받았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 앞서 인정한 바와 같이 피고는 E와 사이에 위 교환계약을 체결한 다음, E에게 1억 원을 지

급하는 한편, E가 지정하는 사람들에게 위 J아파트 K, L, M호의 소유권이전등기를 마쳐 준 것으로 보일 뿐인바, 위 교환계약 당사자가 아닌 원고에게 피고에 대한 위 돈 및 위 각 아파트의 반환의무가 있다 할 수 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 소결론

따라서, 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 마친 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(원고의 청구원인 중 원인무효를 원인으로 한 위 각 소유권이전등기 말소청구를 인용한 이상, 선택적 청구원인인 계약해제를 원인으로 한 위 각 소유권이전등기 말소청구에 대하여는 별도로 판단하지 아니 한다).

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사

박진영

부동산 목록

1. 서울 도봉구 O 전 37m²
2. 서울 도봉구 P 전 920m². 끝.