

서울서부지방법원 2020. 6. 4 선고 2019가합37229 판결 [소유권이전등기절차이행청구 등]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김영민

피 고 1. C

2. D

3. E

피고들 소송대리인 법무법인 태일

담당변호사 이경득, 정중호, 온채희

변론 종결 2020. 4. 16.

판결 선고 2020. 6. 4.

주 문

1. 피고들은 원고들에게 별지 부동산 목록 제1항 기재 부동산 중 같은 목록 제2의 가내지 다항 기재 각 지분에 관하여 2018. 8. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.
2. 피고 C는 원고들에게 45,555,555원 및 이에 대하여 2019. 8. 24.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 매매계약의 체결과 계약금, 중도금의 지급

1) 피고 C와 피고 C의 배우자인 망 F은 2018. 8. 3. 동인들이 각 1/2지분씩 소유한 별지 부동산 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 매매대금890,000,000원에 원고 A과 G에게 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이후 매수인 중 G는 원고 B로 변경되었다.

2) 이 사건 매매계약에서는 계약금 90,000,000원은 계약시에 지급하고, 중도금300,000,000원은 2018. 9. 20.까지, 잔금 500,000,000원은 2018. 10. 31.까지 지급하되,계약금 및 중도금은 우리은행 H 예금주 C 계좌로 입금하기로 정하였다. 원고들은 이 사건 매매계약에 따라 위 약정한 계좌로 계약금 및 중도금 합계 390,000,000원을 지급하였다.

나. 임대차보증금 수령으로 잔금 지급을 갈음하기로 한 합의

1) 망 F은 2018. 12. 4. 사망하였고, 망 F의 상속인들로는 배우자인 피고 C와 자녀들인 I , 피고 D,

E이 있었다. 피고들은 이 사건 매매계약에 따른 잔금정산 및 이전등기에 전부 협조·동의하였으나, I은 이 사건 아파트 중 자신의 상속지분에 관한 매매대금을 지급받지 했다는 이유로 응하지 않았다.

2) 원고들과 피고들은 피고 측이 이 사건 아파트를 임대하여 받은 임대차보증금으로 잔금 지급을 갈음하고, 위 임대차보증금 반환채무는 원고들이 승계하기로 합의하였다. 피고 C는 2019. 4. 9.경 위 합의에 따라 이미 사망한 망 F을 공동명의인으로 넣고 임대차보증금을 매매 잔금과 동일한 금액인 5억 원으로 정하여 이 사건 부동산을 J에게 임대하고, 임대차보증금 5억 원을 수령하였다.

3) 원고들은 이후 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기가 이뤄지지 않자 피고 측으로부터 1천만 원을 회수하였다. 피고 C는 2019. 5. 30. 피고 C, 망 F 명의로 임대차보증금으로 매매 잔금을 대체, 승계하였다는 취지로 4억 9천만 원에 대한 영수증(갑제6호증)을 원고들에게 작성해 주었다.

다. 이 사건 소제기 경위와 I에 대한 화해권고 결정의 확정

1) 피고 C는 잔금 중 I의 상속분 해당금액인 55,555,555원(250,000,000원×2/9, 원 미만 버림, 이하 같다)을 I에게 지급하지 않았다. 채무자를 피고 C로 하여 이 사건 아파트에 설정된 근저당권 피담보채무액 중 절반은 망 F의 상속채무인데 자신이 이를 다변제하였으므로, I에게 지급할 잔금에서 이를 공제하여야 한다는 이유에서였다. 피고들은 2019. 6. 3. I을 상대로 상속재산분할심판청구(서울가정법원 2019느합1271)를 제기하였다.

2) 원고들은 2019. 7. 17. I과 피고들을 상대로 이 사건 아파트 각 지분에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하고, 피고 C를 상대로 45,555,555원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

3) 이 사건 소송절차에서 2020. 3. 11. 피고 C가 2020. 4. 10.까지 원고들에게 45,555,555원을 지급하고, 피고들이 원고들에게 이 사건 아파트 각 지분에 관한 소유권이전등기절차 이행하도록 하며, I의 원고들에 대한 이 사건 아파트에 대한 지분의 이전등기의무와 원고들의 I에 대한 55,555,555원의 지급의무를 2020. 4. 13.까지 동시에 각이행하도록 하는 취지의 화해권고 결정이 내려졌다. 위 화해권고 결정에 대하여 피고들은 이의하였으나, 원고들과 I은 이의하지 않아서 위 화해권고 결정 중 원고들과 I 사이에 관한 부분만 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을나 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고들에 대한 소유권이전등기청구

가. 청구원인에 관한 판단

원고들과 피고 C, 망 F 사이에 이 사건 매매계약이 체결된 사실, 피고들이 망 F으로 부터 이 사건 아파트에 관한 별지 부동산 목록 제2의 가 내지 다항 기재 각 지분을 상속받은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 앞선 증거에 의하면 이를 인정할 수 있다

그렇다면, 피고들은 원고들에게 이 사건 아파트 중 별지 부동산 목록 제2의 가 내지 다항 기재 각 지분에 관하여 2018. 8. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 소유권이전등기의무 이행기의 미도래 주장

가) 피고들의 주장

원고들과 피고들이 이 사건 매매 잔금을 임대차보증금을 수령하여 갈음하기로 합의 할 합의 당시 망 F의 상속인들 사이에 분쟁이 진행되고 있다는 사실은 원고들도 분명히 알고 있었다. 피고들이 의무를 이행할 시점은 피고들과 I과의 상속재산분할에 대한 분쟁이 종료된 때인데, 아직 상속재판분할심판이 진행 중이므로 소유권이전등기의무의 이행기가 도래하지 않았다.

나) 판단

살피건대, 임대차보증금을 수령하여 잔금 지급을 갈음하기로 할 당시 원고들과 피고들 사이에 소유권이전등기의무의 이행기 자체를 피고들과 I 사이의 상속재산분할에 관한 분쟁이 종료될 때까지 미루기로 합의한 사실을 인정할 증거가 없다. 피고들의 위주장은 이유 없다.

2) 1천만 원과의 동시이행 주장

가) 피고들의 주장

원고들은 피고들에게 매매대금 중 1천만 원을 지급하지 않았으므로 피고들은 위 1천만 원을 지급받을

때까지는 소유권이전등기의무의 이행을 거절할 수 있다.

나) 판단

이 사건 매매계약에서 피고 C의 당초 지분과 피고들이 망 F으로부터 상속받은 지분을 고려하면, 피고들이 수령할 수 있는 매매 잔금은 444,444,444원(2억 5천만원 + 2억5천만 원×7/9)인데, 피고들은 이를 초과한 4억 9천만 원을 이미 수령하였다. 또한 앞서 본 바와 같이 매매 잔금 5억 원 중 1천만 원이 미지급된 것이 아니라, 잔금 5억 원이 지급되었다가, I와의 상속분쟁으로 소유권이전등기가 이뤄지지 않자 이행확보 차원에서 1천만 원을 피고 C가 원고들에게 지급한 것은 앞선 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다. 동시에 아래에서 보는 바와 같이 I 지분에 상응하는 잔금을 I에게 지급하라는 원고들의 위임을 피고 C가 명시적으로 거부하여 더 이상 그러한 위임관계가 유지되기 어려운 상황에서, 원고들은 피고 C에게 위 1천만 원을 공제한 45,555,555원만을 부당이득으로 반환할 것을 구하고 있다.

이런 사정들을 고려하면, 원고들이 I이 아닌 피고들에게 1천 만 원을 지급할 의무가 있다고 보기 어렵다. 피고들의 위 주장은 이유 없다.

3. 피고 C에 대한 부당이득 반환 청구

가. 청구원인에 관한 판단

① 피고 C가 원고들과의 합의에 따라 임대차보증금 수령으로 잔금 지급을 갈음하는 형식으로 매매 잔금 전액 5억 원을 수령한 사실, 2 거기에 포함된 I에게 지급되어야 할 매매 잔금 55,555,555원과 관련하여 I은 피고 C에게 그 수령권한을 위임하지 않은 사실, 3 피고 C가 위 잔금 55,555,555원을 I에게 전액 지급하지는 않겠다는 의사를 원고들에게 명시적으로 표시한 사실, 4 원고들이 직접 I에게 매매 잔금을 지급하겠다는 이유로 피고 C를 상대로 피고 C가 수령한 I 지분에 해당하는 매매잔금의 반환을 구하는 이 사건 소를 제기한 사실은 앞선 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

살피건대, 원고들이 피고 C가 수령한 피고 I 지분에 해당하는 매매 잔금의 반환을 피고 C에게 청구한 것은, 피고 C에 대하여 I 지분에 해당하는 매매 잔금의 대리수령 및 전달에 관한 위임의 의사를

철회한 것으로, 원고들과 피고 C 사이의 위임관계를 소멸시키는 해지의 의사를 표시한 것이라고 보아야 한다. 원고들과 피고 C 사이의 위임관계가 소멸한 이상 피고 C는 더 이상 I의 지분에 해당하는 매매 잔금을 보유할 유효한 권원을 갖지 못한다.

따라서, 피고 C는 원고들에게 I 지분에 해당하는 매매 잔금 55,555,555원에서 원고들이 피고 C로부터 회수하였음을 자인하는 1천만 원을 공제한 45,555,555원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2019. 8. 24.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C의 주장에 관한 판단

1) 명의신탁으로 인하여 대금 전액을 수령할 권한이 있다는 주장

가) 피고 C의 주장

이 사건 아파트는 피고 C의 단독 소유인데 그 중 1/2 지분에 관하여 망 F 앞으로 명의신탁을 하여 둔 것이다. 피고 C는 이 사건 매매계약에 따른 대금 전체를 수령할 권한이 있다. 따라서 I은 이 사건 부동산에 대하여 아무런 권리와 의무를 가질 수 없다.

나) 판단

I이 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 수령할 권한을 전혀 갖지 못한다는 피고 C의 주장은, I에게 매매 잔금을 지급하기 위하여 원고들이 피고 C에게 부당이득의 반환을 구하는 이 사건 청구원인을 부인하는 취지의 주장이다.

살피건대, 피고 C가 주장하는 명의신탁 사실을 인정할 증거가 없다.

따라서 피고 C의 위 주장은 받아들이지 않는다.

2) 원고들과 피고 C 사이의 잔금 수령에 관한 합의는 유효하다는 주장

가) 피고 C의 주장

원고들과 피고 C 사이에 잔금 수령 및 소유권이전등기 합의는 일종의 타인의 권리의 처분행위에 해당하므로 양자 사이에서 위 합의는 유효하다. 피고 C는 I의 협력을 받아 원고들에게 그

소유권이전등기를 마쳐주어야 할 의무를 부담하는 것이지, 그 합의 자체가 무효이거나 취소의 대상이

되는 것은 아니다. 이 사건에서 원고들과 피고들의 합의가 유효한 이상 피고 C는 부당이득을 얻은 사실 자체가 존재하지 아니하고, 소유권이전등기의무의 이행기도 아직 도래하지 아니하였다 할 것이어서 원고들이 이를 이유로 당시의 합의를 취소하거나 해지할 사유도 존재하지 않는다.

나) 판단

살피건대, 원고들과 피고 C 사이의 잔금 수령에 관한 합의가 존재한 사실은 당사자사이에 다툼이 없으나, 앞서 인정한 바와 같이 원고들이 이 사건 소로서 잔금 수령액중 1 지분 해당 부분의 반환을 피고 C에게 구하는 것은 그러한 합의의 해지를 구한 것으로서, 잔금 수령에 관한 합의는 그 효력을 상실하여 더 이상 유효하지 않다고 보아야 한다.

원고들과 피고 C 사이의 1 지분에 해당하는 매매 잔금 수령에 관한 합의는, 원고들이 이 사건 아파트 전체에 대한 소유권이전등기를 마치는 것에 지장을 주지 않는 한도에서의 합의로 봐야 하지, 피고 C가 위 합의에 따른 잔금 수령 권한을 자신과 1과의 상속분쟁 문제에 활용하여 소유권이전등기 자체를 위태롭게 만드는 것까지 허용하는 합의라고 보기는 어렵다. 왜냐하면, 피고 C와 1 사이의 상속분쟁과 관련하여, 원고들에 게는 아무런 귀책사유가 없고, 피고들과 1은 모두 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무를 지는 의무자들로서 그 내부의 상속분쟁을 들어 원고들에 대한 의무이행을 거부할 수 없기 때문이다.

이런 점을 고려하면, 원고들과 피고 C 사이의 1 지분에 해당하는 잔금 수령에 관한 합의는, 원고들이 피고 C에게 1 지분에 해당하는 잔금 지급 사무의 처리를 위탁하고 피고 C가 이를 승낙한 것으로서 민법상 위임계약에 가깝다고 할 것이다(민법 제680조). 위임계약은 각 당사자가 언제든지 해지할 수 있는 것이므로(민법 제689조), 원고들은 특별한 취소, 해지 사유의 입증 없이 피고 C와의 1 지분에 해당하는 잔금 수령합의를 해지할 수 있다.

따라서 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고들의 각 청구는 이유 있어 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다(피고들은 을나 제1호증에 기재된 바와 같이 2019. 5. 27. 이 사건 아파트 중 피고들의 지분에 관한 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하여 원고들의 소유권이전등기절차에 협력하였는데, 이제 와서 이 사건 소로서

소유권이전등기절차의 이행을 구하는 것은 부당하다는 취지로 주장한다. 살피건대, 부동산 매도인이 매매계약 후에 사망한 경우 부동산등기법 제27조에 의하여 상속받은 상속인들의 신청으로 사망한 매도인 명의에서 매수인 명의로 바로 소유권이전등기를 하려면 상속인들 전원 동의에 의한 공동신청이 필요하다. 그와 달리 일부 상속인들의 신청만으로 동의하는 상속인들 지분에 관하여만매도인 명의에서 매수인 명의로의 직접 이전등기를 할 수는 없다. 그 외에 피고들이나 I 중 누군가가 일단 이 사건 아파트에 관하여 법정상속 지분에 따른 이전등기를 신청하여 마치면, 원고가 그 개별 지분에 관하여 이전등기를 신청하는 방법이 있기는 하다.그러나 당시 이러한 취지의 법정상속 지분에 따른 이전등기가 이뤄진 바가 없고 피고들도 그러한 절차에 필요한 서류를 원고에게 교부해 준 바도 없다. 오히려 피고들은 7일 만에 I 을 상대로 상속재판분할심판 청구를 하였다. 이 사건 소송에서의 변론내용에 의하면, 위 심판절차에서 피고 C는 I의 법정상속 지분을 그대로 인정하지 않는 것을 전제로 한 주장을 하고 있는 것으로 보인다. 따라서 피고들이 법정상속 지분에 따른 이전등기절차에 협력해 주었다고 보기도 어렵다. 그렇다면, 원고들의 피고들과 I 모두를 상대로 한 이 사건 소제기는 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기절차를 이행받기 위하여 필요한 청구라고 할 것이어서, 소송비용은 피고들이 부담하는 것으로 정하였다).

재판장 판사 이종민, 판사 차성안, 판사 박태수

부동산 목록

1. 서울 서대문구 의 4필지 동 제14층
호

[1동의 건물의 표시]

서울 서대문구 , , , , 동

(도로명 주소)

서울 서대문구

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 서대문구 대 114020.2㎡
2. 서울 서대문구 대 7885.3㎡
3. 서울 서대문구 대 3287.8㎡
4. 서울 서대문구 대 61163.4㎡
5. 서울 서대문구 대 14660.7㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제14층 호

철근콘크리트구조 84.968㎡

[대지권의 표시]

4 소유권대지권

61163.4분의 49.77

2. 피고별 지분의 표시

가. 피고 18분의 12

나. 피고 18분의 2

다. 피고 18분의 2

끝.