

서울중앙지방법원 2011. 6. 8 선고 2010가합21028 판결 [소유권이전등기절차이행청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2014. 10. 31 선고 2014나4868 판결

대법원 2013. 12. 26 선고 2012다1863 판결

서울고등법원 2011. 12. 9 선고 2011나52897 판결

서울중앙지방법원 2011. 6. 8 선고 2010가합21028 판결

전 문

원고 A

피고 B

변론종결 2011.4.29.

판결선고 2011.6.8

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 10,312분의 3,732 지분에 관하여 2003.6.16. 매매계약을 원인으로 한 토지거래허가 신청절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 3/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게, 선택적으로 별지 목록 기재 1, 2, 3, 4 부동산 및 별지 목록 기재 5 부동산 중 455/1085 지분에 관하여 2005.5.6.자 지분분배약정 또는 2003.6.16.자 매매계약을 원인으로 한 토지거래허가 신청절차를 이행하고, 135,000,000원 및 이에 대한 2010.7.15.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 등과 C 사이의 매매계약

1) 원고, D, E는 2003.6.16. C(피고의 어머니이다.)을 대리한 피고와 사이에 토지거래허가구역 내에 있는 C 소유의 용인시 F 임야 10,312㎡(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 위 매수목적물 중 원고는 1/2는 지분을, D, E는 각 1/4 지분을 취득하기로 하였고, 그밖에 이 사건 매매계약의 내용은 다음과 같다.

○ 계약금 200,000,000원은 계약시에 지불하고, 잔금 928,500,000원은 2003.10.20.에 지불한다.

○ 특약사항 : ② 계약과 동시에 토지거래허가 후 명의변경하고, 잔액부분은 근저당 설정한다.

2) 이 사건 매매계약에 따라 계약 당일 원고가 100,000,000원, D, E가 50,000,000원을 계약금으로 C을 대리한 피고에게 지급하였다.

3) 한편, 원고와 D은 이 사건 매매계약 체결 이전인 2003.3.11. 피고와 C에게 '① 분할 전 토지에 관한 형질변경허가자 명의를 피고로 변경되었음을 근거로 하여서는 피고와 C에게 지급함과 동시에 분할 전 토지의 일부에 관한 매매계약을 체결하여 형질변경허가자 명의를 변경할 것이고, ③ 위 ②에서 정한 사항을 지키기 못할 경우에는 피고와 C에게 어떠한 청구(금전적, 정식적 피해에 대한 보상청구 및 유익비 청구 등 포함)도 하지 아니할 것'이라는 취지의 각서를 작성하여 주었다.

나. 피고 명의의 소유권일부이전등기 및 토지의 분할

1) 이 사건 매매계약이 체결된 후 C이 피고에게 분할 전 토지 중 7,464㎡에 관하여 매매계약일을 이 사건 매매계약과 동일한 2003.6.16.로 하고, 매매대금도 이 사건 매매계약과 동일한 1,128,500,000원(계약금 150,000,000원은 계약시에 지불하고 영수한 것으로 기재되어 있고, 잔금 978,500,000원은 2003.12.29.에 지급하는 것으로 기재되어 있다.)으로 하여 매도하는 내용의 매매계약서가 작성되었다.

2) 이에 따라 C은 2003.10.20. 원고, D, E의 동의 하에 피고에게 2003.9.24.자 매매계약을 원인으로 분할 전 토지 중 7,464/10,312 지분에 관하여 소유권일부이전등기를 마쳐주었는데, 원고가 위 소유권일부이전등기에 관한 등록세, 취득세 등 합계 19,002,150원의 비용을 부담하였다.

3) 피고는 2003.10.20. 원고 및 원고의 처남 G에게 분할 전 토지에 관한 개발행위허가, 공사 및 택지개발 등과 관련한 권한을 위임하였다. 이에 원고는 2003.11.28. H와 사이에 용역대금 16,500,000원으로 정하여 분할 전 토지에 관한 토지형질변경 및 준공용역계약을 체결하였다.

4) 피고 및 C은 2005.7.1. 분할 전 토지를 14필지로 분할하여 용인시 기흥구 I내지 J, K의 12필지(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)를 피고 명의로, L 내지 M 등 3필지를 C 명의로 하기로

하였고, 이에 따라 2005.7.4. 각 공유자전원지분전부이전등기를 마쳤다. 이에 관하여 원고는 위 등기에 관한 등록세 및 교육세 등 합계 4,028,830원의 비용을 부담하였다.

다. 원고의 주택 신축 등

1) 피고는 이 사건 각 토지 중 2005.7.10. 용인시 기흥구 I토지(별지 목록 기재 제1토지)에 관하여, 2005.7.12. N 토지(별지 목록 기재 제2토지)에 관하여 건축허가를 받은 후 2005.8.22. 원고의 처 O 앞으로 건축허가명의를 변경하여 주었고, 원고는 위 각 토지상의 주택을 신축하여 그 각 주택에 관하여 2005.12.17. 및 2006.8.7. O 명의로 소유권보존등기를 마쳤다. 한편, O는 2005.9.29. 위 각 토지에 관하여 토지거래허가를 받았다.

2) O를 대리한 원고와 피고는 2007.10.7. 위 I 토지 및 그 지상 건물을 P에게 임대보증금 200,000,000원으로 정하여 임대하였고, O는 2007.11.26.경까지 P로부터 이에 따른 임대보증금 200,000,000원을 전액 지급받았다.

라. 근저당권 설정 및 대출과 원고의 대출이자 부담

1) 피고는 2005.8.10. 구성농업협동조합으로부터, 이 사건 각 토지 중 용인시 기흥구, J, K 토지를 제외한 10필지 토지에 관하여 각 채권최고액 140,000,000원으로 된 근저당권을 설정하여 주고 각 100,000,000원씩 합계 1,000,000,000원을 대출받았다.

2) 원고는 2006.1.17. 주식회사 한국외환은행에게 용인구 기흥구 N 및 그 지상주택에 관하여 채권최고액 351,000,000원, 채무자 O, 근저당권자 주식회사 한국외환은행으로 된 근저당권을, 2006.8.25. 농업협동조합중앙회에게 I 및 그 지상 주택에 관하여 채권최고액 389,000,000원, 채무자 O, 근저당권자 농업협동조합중앙회로 된 근저당권을 각 설정하여 주고, 농업협동조합중앙회

및 주식회사 한국외환은행으로부터 대출을 받아 위 I 토지 및 N 토지에 마쳐진 구성농업협동조합의 위 근저당권설정등기를 말소하였다.

3) 한편 Q 내지 R의 각 토지에 관하여 위 1)항과 같이 마쳐져 있던 각 근저당권 설정등기가 2006.9.12. 말소되고 그 대신 같은 날 각 채권최고액 120,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자 농업협동조합중앙회로 된 근저당권이 설정되었다.

4) 피고는 2007.2.21. 농업협동조합중앙회로부터 S 토지에 관하여 추가로 채권최고액 120,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자 농업협동조합중앙회로 된 근저당권을 설정하여 주고 100,000,000원을 대출받았다.

5) 한편 원고는 2005.11.경부터 2008.5.경까지 피고에게 이 사건 각 토지에 관하여 위와 같이 피고를 채무자로 한 근저당권을 설정하고 대출받은 금원에 대한 이자의 1/2에 상당하는 금원을 송금하였는데, 구체적인 내역은 다음 표와 같다.

순번	일자	송금액(단위 : 원)
1	2005. 11. 18.	2,750,600
2	2005. 12. 12.	2,750,600
3	2006. 1. 12.	2,570,600
4	2006. 3. 13.	2,200,000
5	2006. 4. 13.	2,200,000
6	2006. 5. 15.	2,200,000
7	2006. 6. 14.	2,200,000
8	2006. 7. 13.	2,200,000
9	2006. 8. 14.	2,200,000
10	2006. 9. 12.	1,180,000
11	2006. 10. 12.	1,658,712
12	2006. 11. 15.	1,658,000
13	2006. 12. 12.	1,650,000
14	2007. 1. 17.	1,651,200
15	2007. 2. 12.	1,650,000
16	2007. 3. 13.	1,650,000
17	2007. 3. 29.	550,000 ¹⁾
18	2007. 4. 19.	2,200,000
19	2007. 5. 25.	2,200,000
20	2007. 6. 29.	2,200,000
21	2007. 7. 26.	2,200,000
22	2007. 8. 29.	2,200,000
23	2007. 10. 1.	2,200,000
24	2007. 10. 29.	2,200,000
25	2007. 11. 28.	2,200,000
26	2007. 12. 28.	2,200,000
27	2008. 2. 5.	2,200,000
28	2008. 2. 28.	2,200,000
29	2008. 4. 7.	2,200,000
30	2008. 5. 1.	2,200,000
	합계	61,519,712

1)

마. 피고의 T, U, V에 대한 매도

1) 한편, 피고는 2008.12.24. T, U에게 용인시 기흥구 W 대 517㎡ 및 그 지상 2층 건물, J 도로 1,085㎡ 중 99㎡를 대금 700,000,000원에 매도하고, 2008.12.26. T, U에게 위 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

2) 피고는 2009.6.1. V에게 용인시 기흥구 X 임야 632㎡, Y 임야 496㎡, J 도로 1,085㎡ 중 200㎡를 대금 539,152,000원에 매도하고, 2009.6.16. V 명의로 위 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 9 내지 28호증, 을 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고와 원고와 C 사이에 체결된 이 사건 매매계약의 매도인 지위를 승계하였다.

나. 그 후 피고는 2005.5.6. 원고에게 이 사건 각 토지 중 용인시 기흥구, I, N, W, Y, R의 5필지 토지를 분배하기로 하는 내용의 토지분배약정을 하였으나, 이후 위 5필지 토지 중 W 토지를 T, U에게 매도하여 원고에게 그 대금 중 1/2을 지급하기로 하고, Y 토지를 V에게 매도하는 대신 S 토지를 분배해주기로 하고, J 토지 중 도로로 사용하기 위하여 분배받은 토지의 면적에 따라 455/1085 지분을 분배하기로 하였다.

다. 따라서, 피고는 이 사건 매매계약 또는 위 2005.5.6. 약정에 기하여 원고에게 I, N, S R(별지 목록 기재 1 내지 4 토지) 및 J(별지 목록 기재 5 토지) 중 455/1085지분에 관하여 토지거래허가절차를 이행할 의무가 있고, 또한 원고에게 분배하기로 되어 있었던 같은 동 W 토지의 매각대금 중 135,000,000원(피고가 위 토지를 T 등에게 470,000,000원에2) 매도하고 위 토지의 담보대출금 100,000,000원을 공제한 370,000,000원 중 원고에게 그 1/2인 185,000,000원을 지급하기로 하였음에도 50,000,000원만을 지급하였으므로 나머지 대금 135,000,000원) 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 매도인 지위 승계여부에 관하여

살피건대, 앞서 본 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약 체결 시에도 피고가 미국에 거주하는 모친 C을 대리하여 계약을 체결하였고, 그 후 피고와 C 사이에 이 사건 매매계약과 매매계약일, 목적물, 매매대금을 동일하게 한 매매계약서가 작성된 점, ② 이에 피고는 2003.10.20. 분할 전 토지 중 7,464/10,312 지분에 관하여 소유권일부 이전등기를 마쳤는데, 원고가 위 소유권일부이전등기에 관한 등록세, 취득세 등 합계 19,002,150원의 비용을 부담하였고, 피고는 바로 같은 날 원고 및 원고의 처남 G에게 분할 전 토지에 관한 개발행위허가, 공사 및 택지개발 등과 관련한 권한을 위임한 점, ③ 비록 원고가 이 사건 매매계약에 따라 계약금을 지급하고 C으로부터 교부받은 영수증의 원본을 피고에게 반환하였으나, 실제로 계약금을 반환받지는 않았고 매매계약서도 폐기하거나 반환하지 않은 점, ④ 피고는 이 사건 각 토지 중 용인시 기흥구 I 및 N 각 토지에 관하여 건축허가를 받아 2005.8.22. 원고의 처 O 앞으로 건축허가명의를 변경하여 주었고, 원고는 위 각 토지상에 주택을 신축하여 그 각 주택에 관하여 2005.12.17. 및 2006.8.7. O 명의로 소유권 보존등기를 마쳤으며, O는 2005.9.29. 위 각 토지에 관하여 토지거래허가도 받은 점, ⑤ 이 사건 각 토지에 관하여 피고를 채무자로 하여 근저당권을 설정하고 대출받은 금원 중 이 사건 매매계약의 잔금 상당액이 피고에게 귀속되었고, 원고가 그 대출금에 대한 이자조의 일부 금원을 부담하였는데, 특히 그 부담액수에 관하여 원고는, 당초에는 원고가 분할 전 토지 중 7,464㎡의 1/2 지분을 취득하기로 하였으므로 그에 따라 대출금 1,000,000,000원의 1/2에 해당하는 500,000,000원에 대한 이자를 지급하다가, 2006.1.17. 위 N 토지에 관하여 채권최고액 351,000,000원의 근저당권을 설정한 후 기존 근저당권설정등기를 말소하여 100,000,000원이 감소한 400,000,000원에 대한 이자를 지급하기 시작하였고, 2006.8.25. I 토지에 관하여 채권최고액 389,000,000원의 근저당권을 설정하고 기존 근저당권설정등기를 말소하여 100,000,000원이 감소한 300,000,000원에 대한 이자를 지급하기 시작하였으며, 자금사정이 급하던 원고가 피고에게 요청하여 2007.2.21. 경 S 토지를 담보로 피고 명의로 추가로 100,000,000원을 대출받았기 때문에 다시 100,000,000원이 증가한 400,000,000원에 대한

이자를 지급하기 시작하였다고 주장하고 있는데, 원고가 피고에게 실제로 송금한 내역이 원고의 위 주장과 거의 일치하는 점, ⑥ 원고는 이 사건 각 토지에 관한 2007년도 종합부동산세 중 14,983,682원을 부담한 점, ⑦ 원고가 T로부터 계약금 중 50,000,000원을 수령한 점, ⑧ 분할 전 토지를 분할할 때에도 원고는 위 분할등기에 관한 등록세 및 교육세 등 합계 4,028,830원의 비용을 부담한 점, ⑨ O를 대리한 원고와 피고는 2007.10.7. P와 사이에 I 토지 및 지상 건물에 관하여 임대차계약을 체결하였는데, 그 임대보증금 200,000,000원을 O가 수령하여 이를 사용한 점 등에 비추어 보면, 형식상 피고가 C으로부터 분할 전 토지 중 7,464/10,312 지분을 매수한 것처럼 매매계약서가 작성되었다고 하더라도 그 실질에 있어서는 피고가 이 사건 매매계약상의 매도인 지위를 승계하였다고 봄이 상당하다.

이에 대하여 피고는, 피고가 매도인 지위를 인수하기로 하였다고 하더라도, C와 원고 사이의 토지거래허가가 있어야만 피고의 지위인수가 유효하게 되는데 C와 원고 사이의 매매계약에 대한 토지거래허가는 없었으므로 이 사건 매매계약은 확정적으로 무효가 되었다고 주장하나, C와 원고 사이의 토지거래허가가 없다고 하여 이 사건 매매계약이 무효라고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 2005.5.6.자 지분분배약정이 있었는지 여부에 관하여

살피건대, 위 각 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고가 토지분배약정의 근거로 제출한 갑 제8호증에는 2005.5.6. 이 사건 각 토지를 원고의 주장과 같이 분배하는 내용이 기재되어 있으나 여기에는 E의 서명만이 있을 뿐 피고의 서명, 날인은 되어 있지 않고, 그 외에 원고와 피고 사이에 원고가 주장하는 토지분배 약정이 기재된 서류는 없는 점, ② 증인 E의 증언에 의하더라도 사전에 피고로부터 위와 같은 토지분배약정에 관하여 위임을 받거나 승낙을 받은 것으로 보이지 않는 점 등에 비추어 보면, 갑 제8호증의 기재 및 증인 E의 증언만으로는 원.피고 사이에 원고 주장과 같은 내용의 지분분배약정이 있었다고 보기 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다. 135,000,000원 청구 부분에 관하여

살피건대, 증인 E의 증언만으로는 피고가 원고에게 위 W 토지의 매각대금 중 135,000,000원을 지급하기로 약정하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

라. 소결론

따라서, 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 10,312분의 3,732 지분($=7,464/10,312$ (분할 전 토지 중 이 사건 매매계약상의 목적물에 해당하는 지분) $\times 1/2$ (이 사건 매매계약의 목적물 중 원고의 지분))에 관하여 2003.6.16.자 매매계약을 원인으로 한 토지거래허가 신청절차를 이행할 의무가 있다(한편, 피고는 2003.3.11.자 각서의 내용에 반하여 형질변경허가자 명의변경이 이루어지지 않았으므로 원고는 위 각서에 따라 피고에게 어떠한 청구도 할 수 없는 것이어서 원고의 청구는 이유 없는 것이라는 취지로 주장하나, 갑 제11호증의 기재만으로는 위 2003.3.11.자 각서의 내용이 형질변경허가자 명의를 변경하지 않은 경우 그 이후의 이 사건 매매계약에 따른 토지거래허가 신청절차의 이행도 구할 수 없는 것으로 약정한 것이라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 이를 전제로 하는 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.).

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강00 판사 박00 판사 김00 목록

1. 용인시 기흥구 I 대 674㎡
2. 용인시 기흥구 N 대 646㎡
3. 용인시 기흥구 S 임야 539㎡
4. 용인시 기흥구 R 임야 502㎡

5. 용인시 기흥구 J 도로 1085㎡. 끝

1)1) 같은 표 순번 16의 금액과 합하면 2,200,000원이 된다.

2)2) 매매계약서상 매매대금은 700,000,000원으로 되어 있다.