

서울중앙지방법원 2021. 6. 3 선고 2019가합527673 판결 [소유권이전등기말소청구의소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 삼원

담당변호사 신현식

피 고 1. D

2. E

3. F

4. G

5. H

6. I

7. J

8. K

9. L

10. M

11. N

12. O

13. P

14. Q

15. R

16. S

17. T

18. U

19. V

20. W

21. X

22. Y

23. Z

24. AA

25. AB

26. AC

27. AD

28. AE

29. AF1)

30. AG

31. AH

32. AJ

33. AK

피고 1 내지 4, 6, 8 내지 33 소송대리인 법무법인 대서양

담당변호사 곽태철, 최홍국

변론 종결 2021. 4. 29.

판결 선고 2021. 6. 3.

주 문

1. 이 사건 소 중 각 매매계약 취소청구 부분을 각하한다.
2. 피고 H, J은 가. 원고 A에게 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 중 각 1/36 지분에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2017. 11. 14. 접수 제81285호로 마친,나. 원고 B에게 별지 목록 제3 내지 7항 기재 각 부동산 중 각 1/36 지분에 관하여 같은 등기소 2017. 11. 14. 접수 제81284호로 마친,다. 원고 C에게 별지 목록 제8항 기재 부동산 중 각 1/36 지분에 관하여 같은 등기소 2017. 11. 14. 접수 제81286호로 마친,각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
3. 원고들의 피고 D, E, F, G, I, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AJ, AK에 대한 각 나머지 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고들과 피고 H, J 사이에 생긴 부분의 50%는 원고들이, 나머지는 위피고들이 부담하고, 원고들과 나머지 피고들 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고들과,
가. 원고 A 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 중,
나. 원고 B와 사이에 별지 목록 제3 내지 7항 기재 각 부동산 중,
다. 원고 C와 사이에 별지 목록 제8항 기재 부동산 중
각 1/36 지분에 관하여 2017. 9. 14. 체결한 각 매매계약을 취소한다.
2. 피고들은,
가. 원고 A에게 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 중 각 1/36 지분에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2017. 11. 14. 접수 제81285호로 마친,
나. 원고 B에게 별지 목록 제3 내지 7항 기재 각 부동산 중 각 1/36 지분에 관하여 같은 등기소 2017. 11. 14. 접수 제81284호로 마친,
다. 원고 C에게 별지 목록 제8항 기재 부동산 중 각 1/36 지분에 관하여 같은 등기소 2017. 11. 14. 접수 제81286호로 마친

각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2017. 11. 14. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라하고, 특정하여 칭할 때는 '제○ 부동산'이라 한다) 중 각 1/36 지분에 관하여, 피고들앞으로 2017. 9. 14.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

나. 피고 Z은 2018. 12. 4. 이 사건 각 부동산 중 자신의 각 지분에 관하여, 소외AL과 AM 앞으로 2018. 9. 21.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳐주었다

다. 이에 현재 이 사건 각 부동산에 관한 공동명의인은 아래 [표] '현재 공동명의인'란 기재와 같다.

[표] 이 사건 각 부동산의 소유관계 등

별지 순번	이 사건 각 부동산 (광주시 AN)	전 소유자	현재 공동명의인 (별도 표기하지 않은 사람들의 공유지분은 모두 1/36임)
1	AO 도로 86㎡	원고 A	피고 D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AJ, AK, 원고 A, B(2/36), 소외 AL(0.5/36), AM(0.5/36)
2	AP 도로 641㎡		
3	AQ 도로 693㎡	원고 B	
4	AR 도로 100㎡		
5	AS 도로 989㎡		
6	AT 도로 277㎡		
7	AU 도로 1024㎡		
8	AV 도로 415㎡	원고 C	

라. 원고 A는 2019. 1. 9. 경기광주세무서장으로부터 양도소득세 19,876,010원을,
광주시장으로부터 지방소득세 1,987,600원을 각 부과, 고지 받았다.

[인정 근거] ○ 피고 H, J : 자백간주 ○ 나머지 피고들 : 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 소 중 각 매매계약 취소청구 부분의 적법 여부에 관한 판단

가. 원고들은, 원고들과 피고들 사이에 2017. 9. 14. 체결된 각 매매계약의 취소를 구하고 있는바, 그 적법 여부에 관하여 직권으로 살핀다.

나. 기존 법률관계의 변동 형성의 효과를 발생함을 목적으로 하는 형성의 소는 법률에 명문의 규정이 있는 경우에 한하여 인정되는 것이고 법률상의 근거가 없는 경우에는 허용될 수 없다(대법원 2001. 1. 16. 선고 2000다45020 판결 등 참조).

다. 원고들이 구하는 위 취소소송은 성질상 형성의 소에 해당하는데, 원고들이 위각 매매계약에 관하여 취소소송을 제기할 법적 근거가 없는바, 이 사건 소 중 각 매매계약 취소청구 부분은 법률상 근거가 없는 형성소송으로서 부적법하다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고들의 주장 요지

1) 주위적 주장

원고들은 2017. 9. 14. 피고들에게, 향후 이 사건 각 부동산과 관련된 세금이 부과되면, 피고들이 위 세금을 납부할 것을 조건 또는 부담으로 하여 이 사건 각부동산을 증여하였다. 그런데 이 사건 각 부동산과 관련하여 양도소득세 등이 원고 A에게 부과되었음에도, 피고들은 이를 납부하지 않고 있는바, 원고들은 피고들의 조건또는 부담 불이행을 이유로 이 사건 각 부동산에 관한 증여계약을 해제한다.

2) 예비적 주장

원고들은 2017. 9. 14. 이 사건 각 부동산 중 각 1/36 지분씩을 피고들에게 각 매도하되, 피고들은 ① 원고 A에게 제1, ② 부동산에 관한 총 매매대금으로 128,294,480원을, ② 원고 B에게 제3 내지 ⑦

부동산에 관한 총 매매대금으로 113,144,400원을, ③ 원고 C에게 제8 부동산에 관한 총 매매대금으로 6,266,500원을 지급하기로 하였다. 그러나 피고들은 원고들에게 위 매매대금을 전혀 지급하지 않았고, 현재에도 그 지급의무를 부정하며 그 이행을 거절하고 있는바, 원고들은 피고들의 채무불이행을 이유로 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 해제한다.

나. 판단

1) 피고 H, J에 대한 판단(주위적 청구를 인용한다)

자백간주에 의한 판결 (민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항)

2) 나머지 피고들의 주장 요지

가) 주위적 주장에 대하여: 원고들은 2017. 9. 14. 이 사건 각 부동산 중 각 1/36 지분씩을 아무런 조건 또는 부담 없이 무상으로 피고들에게 이전해 준 것이고, 세금 납부를 조건 또는 부담으로 하여 이전해 준 것이 아니다.

나) 예비적 주장에 대하여: 원고들은 2017. 9. 14. 아무 대금 수수 없이 이 사건 각 부동산 중 각 1/36 지분씩을 피고들에게 이전한 것이지, 이를 매도한 것이 아니다.

다) 원고들과 피고들 사이에 이루어진 2017. 9. 14.자 계약의 법적 성격이 무엇이건 간에, 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기는 원고들과 피고들 사이에 명백히 일치하였으므로, 피고들 앞으로 이루어진 이 사건 각 소유권이전등기는 실체적권리관계에 부합하는 유효한 등기이다.

3) 나머지 피고들에 대한 판단

가) 2017. 9. 14.자 계약의 법적 성격

(1) 원고들과 피고들이 2017. 9. 14.자 계약의 법적 성격에 관하여 다투므로, 위 계약의 법적 성격이 '매매'인지 '증여'인지에 관하여 먼저 보건대, 이 사건 각 소유권이전등기의 등기원인이 2017. 9. 14.자 매매로 기재되어 있는 사실은 앞서 기초사실에서 살핀 바와 같고, 이 사건 각 소유권이전등기 신청 당시 수원지방법원 성남지원 광주등기소에 제출된 각 매매계약서2)에 의하면, 피고들과 ① 원고 A 사이에 제1, 2부동산에 관하여 작성된 매매계약서에 그 매매대금이 128,294,480원인 것으로, ② 원고 B 사이에 제3 내지 ⑦ 부동산에 관하여 작성된 매매계약서에 그 매매대금이 113,144,400원인

것으로, ③ 원고 C 사이에 제8 부동산에 관하여 작성된 매매계약서(이하 통틀어 '이 사건 각 매매계약서'라 한다)에 그 매매대금이 6,266,500원인 것으로 각 기재되어 있는 사실이 인정되기는 한다.

(2) 그러나 처분문서라 할지라도 그 기재 내용과 다른 명시적, 묵시적약정이 있는 사실이 인정될 경우에는 그 기재 내용과 다른 사실을 인정할 수 있고, 작성자의 법률행위를 해석함에 있어서도 경험법칙과 논리법칙에 어긋나지 않는 범위 내에서 자유로운 심증으로 판단할 수 있으며(대법원 2006. 4. 13. 선고 2005다34643 판결 등 참조), 계약의 법적 성격은 계약의 명칭이나 형식만이 아니라 그 실질도 함께 고려하여 판단해야 하는데, 앞서 채택한 각 증거들 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 위 인정사실만으로 원고들과 피고들 사이에 이루어진 2017. 9. 14.자 계약의 법적 성격이 매매계약이라고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 위 계약은 원고들이 이 사건 각 부동산중 각 1/36 지분씩을 피고들에게 각 무상으로 이전해 주기로 하는 것을 그 내용으로 하는 것으로서, 증여계약에 해당한다고 봄이 상당하다.

① 이 사건 각 매매계약서에는 원고들과 피고들의 서명이 없고, 그날인 또한 모두 막도장에 의하여 이루어졌으며, 인감증명서 역시 첨부되어 있지 않은 바, 그 형식에 있어 일반적인 매매계약서의 그것과는 큰 차이가 있다.

② 또한, 이 사건 각 매매계약서에는 앞서 살핀 바와 같이 매매대금액수가 각 기재되어 있기는 하나, 다른 한편 위 대금을 이 사건 각 매매계약서 작성일인 2017. 9. 14. 일시불로 지급하는 것으로 정하였는데, 피고들은 원고들에게 이 사건 각 부동산과 관련하여 어떠한 돈도 지급한 사실이 없다. 그럼에도 원고들은 아무런 이의 제기 없이 2017. 11. 14. 피고들 앞으로 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳐주었다.

③ 나아가 원고들은 2017. 9. 14.자 계약 체결시부터 이 사건 2020.12. 16.자 청구원인변경신청서 제출 전까지 약 3년 3개월이라는 시간 동안 피고들에게 이 사건 각 부동산과 관련된 매매대금의 지급을 요구한 바 없다.

④ 원고들은 2019. 4. 30. 이 사건 소 제기 당시에도 '이 사건 각 소유권이전등기는 피고들이 관련

세금을 납부할 것을 그 조건 또는 부담으로 하는 증여계약에 따라 이루어진 것'이라는 취지로만 주장하였을 뿐, 원고들과 피고들 사이에 매매계약이 있었다거나, 피고들로부터 지급받지 못한 매매대금이 있다는 주장은 하지 않았다.

⑤ 그러다가 이 사건 2020. 12. 16.자 청구원인변경신청서를 통하여 2017. 9. 14.자 계약이 매매계약이었다고 주장하면서, 피고들의 매매대금 미지급을 문제 삼기 시작하였는데, 원고들은 위 신청서 제출 당시 원고들이 피고들로부터 지급받지 못한 매매대금이 구체적으로 얼마인지 특정하지도 못하였다.

⑥ 또한, 원고들과 피고들 중 그 누구도 이 사건 각 매매계약서를 보관하고 있지 않았다. 이에 원고들은 이 사건 소송 계속 중 수원지방법원 성남지원광주등기소에 대한 문서송부촉탁신청을 통하여 비로소 이 사건 각 매매계약서를 확보하였고, 그 기재를 통하여 원고들이 피고들로부터 지급받지 못한 매매대금 액수를 특정하여 주장하기 시작하였는데, 위 2 내지 5항에서 살핀 것과 같은 원고들의 일련의 행동들은 통상의 매도인이 취하였을 행동이라고 보기 어렵다.

나) 2017. 9. 14.자 계약이 조건 또는 부담부 증여계약인지

원고들은, 주위적으로 2017. 9. 14.자 계약이 증여계약이라면, 이는 피고들이 이 사건 부동산과 관련하여 부과되는 세금을 납부할 것을 조건 또는 부담으로 하여 이루어진 것이라고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 위 주장은 이유 없다.

다) 원고들은 위 일자의 계약이 매매계약임을 전제로 앞서 본 바와 같은 예비적 주장을 하나, 위 계약은 매매계약이 아닌 증여계약이라 할 것이므로, 원고들의 예비적 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 각 매매계약 취소청구 부분은 부적법하여 각하하고, 원고들의 피고 H, J에 대한 각 나머지 청구는 이유 있어 이를 각 인용하며, 원고들의 피고D, E, F, G, I, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AJ, AK에 대한 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이오영, 판사 서효성, 판사 이지희

1) 소장 피고란에는 "AI"이라고 기재되어 있으나, 소장 첨부 별지와 갑 제2호증의 1 내지 8의 각

기재에 의하면, 이는 "AF"의 오기임이 분명한바, 이를 위와 같이 정정한다.

2) 이 법원의 문서송부촉탁에 따라 위 등기소가 제출한 문서. 원고는 이를 증거로 제출하지는 아니하였다.