

수원지방법원 안산지원 2019. 1. 23 선고 2018가단59314 판결 [소유권이전등기 말소 등 청구의
소]

재판경과

수원지방법원 2019. 10. 16 선고 2019나54962 판결

수원지방법원 안산지원 2019. 1. 23 선고 2018가단59314 판결

전문

원고A

소송대리인 法務法人 로시스

담당변호사 최성욱

피고B

소송대리인 변호사 안세환

변론 종결 2019. 1. 9.

판결 선고 2019. 1. 23.

주문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 안산시 단원구 C 임야 349m²(이하 'C 임야')에 관하여 수원지방법원 안산지원 등기와 2015. 11. 3. 접수 제139285호로 마친 소유권이전등기의, 안산시 단원구 D 과수원 1,270m²(이하 'D 과수원')에 관하여 수원지방법원 안산지원 등기와 2015. 11. 3. 접수 제139284호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 다툼 없는 사실

- (1) 원고는 피고와 E의 아버지이다.
- (2) 원고는 2015. 11. 3. 피고에게, ① C 임야에 관하여 2015. 10. 29.자 매매(거래가액 1,700만 원)를 원인으로 한 소유권이전등기를, ② D 과수원에 관하여 2015. 10. 29.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 통틀어 '이 사건 각 소유권이전등기')를 마쳐 주었다.
- (3) 피고는 원고에게 2015. 10. 29. 1,700만 원을 계좌이체하였고, 5,300만 원을 현금으로 지급하였다.
- (4) 원고와 피고는 2015. 10. 29. 별지 기재와 같이 현금지불이행각서(이하 '이 사건 각서')를 작성하였다.

2. 주장 및 판단

가. 주장요지

- (1) 원고 : 부동산등기부상 등기원인에 불구하고, 이 사건 각 소유권이전등기의 원인이 된 법률행위는 원고와 피고 사이의 이 사건 각서 기재와 같은 '매매'이다. ① "2016년 12. 31.에 지급하기로 한 금액을 지급하지 못할시 위 등기이전 2건을 무효로 한다"는 약정(확정기한부 법률행위)에 따라 2016. 12. 31.의 경과로 등기이전이 무효가 되었거나, ② 그렇지 않더라도 피고가 매매잔금을 미지급했으므로 채무불이행을 원인으로 이 사건 소장부분 송달로 매매계약을 해제한다. 따라서

피고는 원상회복으로 각 소유권이전등기말소 절차를 이행하고, C 임야, D 과수원을 인도할 의무가 있다.

(2) 피고 : 피고는 C 임야에 관한 매매대금 1,700만 원을 원고에게 이미 지급하였다. 원고와 피고 사이의 D 과수원에 관한 법률행위 중 8,300만 원을 초과하는 부분에 대하여는 증여에 해당하고, 원고로부터 3,000만 원 지급의 유예를 받았으며, 2018. 5. 17. 3,000만 원을 공탁하였다. 따라서 원고의 청구는 부당하다.

나. 인정사실

갑 7~9호증, 을 5, 6, 12호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

- 원고 소유의 분할 전 안산시 단원구 C 임야 6,893㎡는 1996. 5. 3. C~F 토지로 분할되었다(이후 한국전력공사의 지분 협의취득, 공유물분할절차를 거쳐 현재에 이름).
- 원고는 2013. 6. 14. 피고에게 G[피고의 주소지] 대 524㎡와 H 대 196㎡를 증여하였다. 이에 대한 증여세는 납부되었다.
- 원고는 1993. 9. 15. 위 G에 전입한 이래 현재까지 위 주소지에 주민등록이 되어 있다.
- 원고는 2018. 5. 3. E에게 I 전 1330㎡², J 과수원 636㎡에 관하여 2018. 4. 30.자 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.
- ① C 임야의 2015. 5. 29.자 공시 개별공시지가는 38,500원, 2018. 5. 31.자 공시 개별공시지가는 332,100원이다. ② D 과수원의 2015. 5. 29.자 공시 개별공시지가는 119,200원, 2018. 5. 31.자 공시 개별공시지가는 137,700원이다.

다. 판단

(1) 원고의 ① 부분 주장에 관한 판단 : 관련 법리1) 에 따라 보건대, C 임야에 대한 부동산등기부상 거래가액 해당 금액이 원고의 계좌로 이체된 점(피고가 C 임야에 관한 실제 등기원인이 '매매'라는 사실을 다투지 않으므로 별도의 판단을 하지 않는다), 아래 (2)항에서 보는 바와 같이 D 과수원에 관한 등기원인이 '증여'라는 추정이 깨어졌다 보기 어려운 점, 그밖에 이 사건 각서의 문언이나 내용상 원고의 주장과 같이 피고가 2016. 12. 31.까지 3,000만 원을 지급하지 못하는 경우에 각 등기원인이

되는 법률행위의 효력이 소멸되도록 규정한 것이라고는 볼 수 없고, 달리 그와 같이 볼 만한 구체적인 사정이나 자료가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(2) 원고의 ② 부분 주장에 관한 판단 : ▷ 관련 법리2)에 따라 보건대, 다음과 같은 사정을 종합하면, 설령 원고와 피고 사이에 이 사건 각서 기재와 같은 법률행위가 있었고, 원고 주장대로 2016. 12. 31.까지 3,000만 원이 지급되지 않는 경우 원고가 위 법률행위를 해제할 수 있도록 약정해제권을 유보하는 취지였다 하더라도, 원고가 지급기한을 기한 없이 연기하여 주었다는 피고 주장이 보다 설득력이 있고, 피고가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없는 이상 이를 이유로 한 원고의 해제권 역시 발생하지 아니하였다고 봄이 옳다. ▷ ① 특별한 사정이 없는 한 등기의 추정력은 등기원인에도 미친다.3) 이 사건 각서에 "증여자" 및 "수증자" 기재가 있고, 2015. 10. 29.자 발행 수표(을 9호증)를 원고가 사용했다고 볼 뚜렷한 자료가 없으며, 피고도 D 과수원의 취득세 과세표준액 148,971,000원(을 5-2)에도 미치지 못 하는 부분은 증여라고 주장하고 있어(단, 8,300만 원 부담부 증여라고 주장함) 위 추정이 깨어졌다고 보기 어렵다. ② 원고가 2018. 5.경(E에게 농지 2필지 증여, 개별공시지가 공시) 이전까지 피고에게 7,000만 원을 반환하면서 C 임야, D 과수원의 인도를 요구하였다는 점에 관하여 믿을 만한 증거가 없고, 원고 스스로 위 각 농지 소재지4) 인근인 주민등록지에 거주하지 않는다고 주장하고 있다. ▷ 결국 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 기각한다.

판사김원목

별지

1) 당사자가 표시한 문언에 의하여 법률행위의 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 문언의 내용과 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원

1996. 10. 25. 선고 96다16049 판결, 대법원 2017. 4. 26. 선고 2017다200771 판결 등 참조).

2) 이행지체를 이유로 계약을 해제하기 위하여는 그 이행지체가 채무자의 귀책사유에 의한 경우여야만 한다(민법 제546조, 대법원 2002. 4. 26. 선고 2000다50497 판결 등 참조).

3) 대법원 2003. 2. 11. 선고 2002다66656 판결 등 참조

4) 조세특례제한법 제69~71조 참조