

수원지방법원 안양지원 2015. 10. 15 선고 2014가합104266, 2015가합101813(병합) 판결
[소유권이전등기 · 소유권이전등기말소 등 청구의소]

재판경과

서울고등법원 2016. 6. 14 선고 2015나2064146, 2015나2064153(병합) 판결
수원지방법원 안양지원 2015. 10. 15 선고 2014가합104266, 2015가합101813 판결

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

변론 종결 2015. 9. 24.

판결 선고 2015. 10. 15.

주 문

1. 원고의 피고 C, D에 대한 소를 각 각하한다.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 B에게, 피고 C은 별지 목록 제1, 2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원안양등기소 2014. 10. 17. 접수 제144775호로 마친 소유권이전등기의, 피고 D은 같은 목록 제4, 5항 기재 각 부동산에 관하여 같은 등기소 같은 날 접수 제144776호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라. 피고 B은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2014. 7. 17.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B의 이 사건 각 부동산 낙찰

1) 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)은 E가 2012.5. 24. 매수한 부동산들인데, 그중 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 근저당권자인 F의 신청에 의하여 2013. 1. 21. 이 법원 G로 부동산 임의경매절차가 개시되었고, 이 사건 각 부동산 전부에 관하여 근저당권자인 시흥지역산림조합의 신청에 의하여 2013. 8. 20. 이 법원 H로 부동산 임의경매절차가 개시되어 위 사건에 병합되었다(이하 '이 사건 경매절차'라고 한다).

2) 원고는 2014. 2. 24. 이 사건 각 부동산의 실제 소유자이자 E의 남편으로서 E를 대리한 I 과 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 다음과 같이 합의하고 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)과 임대차계약을 각 체결하였다.

가) 합의

(1) 이 사건 각 부동산에 관한 계약은 매매계약을 우선으로 하고, 중도금 중 은행융자금 약 8억 5000만 원을 원고가 승계한다.

(2) 매매가 경매 등으로 불가능해지면 임대차계약으로 전환하고 원고가 E에게 지급한 돈을

임대차보증금으로 전환하여 매매계약서와 임대차계약서를 별도 작성한다.

나) 매매계약

(1) 매매대금을 14억 원으로 하고, 계약금 3000만 원을 계약 체결시에, 중도금 11억7000만 원을 2014. 4. 14.에, 잔금 2억 원을 2014. 8. 10.에 각 지급한다.

(2) 원고는 중도금 지급기일 전까지 책임지고 이 사건 경매절차를 취소시키되 취소시키지 못하면 본 매매계약이 이행불능되더라도 E에게 책임을 물을 수 없다.

다) 임대차계약

임대보증금 3000만 원, 월차임 400만 원

3) 원고는 이 사건 매매계약 체결일인 2014. 2. 24. I의 요청에 따라 F에게 1200만 원을 송금하는 등 그 무렵 E에게 위 매매계약금 3000만 원을 지급하고 E로부터 이 사건 각 부동산을 인도받아 리모델링 공사를 마친 후 2014. 3. 28.경부터 이 사건 각 부동산에서 J이라는 상호로 커피숍 영업을 하였다.

4) E는 2014. 3. 5. 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 같은 일자 매매예약을 원인으로 하는 소유권이전청구권보전의 가등기를 마쳐주었다.

5) E는 원고가 중도금 지급을 지체하자 그 이행을 촉구하다가, 2014. 5. 30. 원고에게 '원고의 채무불이행을 이유로 위 매매계약과 임대차계약을 해지하고 원고로부터 수령한 계약금을 포함한 3500만 원을 몰취한다.'는 통보를 하였다.

6) 그 후 원고는 이 사건 경매절차를 중단시키는 데 소요되는 자금으로 2014. 6.9. I에게 500만 원을, 2014. 6. 16.경 I의 자녀 K에게 합계 3000만 원을 각 송금하였으나 신청채권자와의 협의가 이루어지지 아니하여 경매절차가 그대로 진행되자, 이 사건 각 부동산을 낙찰 받을 의사로 매각기일인 2014. 6. 17. 액면금 2400만 원의 수표를 지참하여 이 사건 경매절차의 매각기일에 참석하였다.

7) 원고는 위 매각기일에 I에게 입찰보증금 명목으로 위 수표를 교부하였는데 I이 I의 부탁으로 매각기일에 참석한 피고 B 명의로 입찰서를 작성하자 위 수표의 지급을 정지시켰고, 이에 I이 원고에게 '이 사건 각 부동산을 피고 B 앞으로 낙찰 받고 원고가 이 사건 매매계약을 이행하면 원고에게 그 소유권을 이전하도록 하겠다.'고 제의하고 피고 B도 이에 동의하자, 원고도 이에

동의하고 위 수표지급정지를 해제하였다.

8) 피고 B은 같은 날 자신의 명의로 이 사건 각 부동산을 927,100,000원에 낙찰받고서 I로부터 건네받은 수표 및 자금을 입찰보증금으로 납입하였다.

9) 그 후 피고 B은 2014. 7. 17. L 입회 하에 원고에게 다음과 같은 내용의 확인서(갑 제9호증의 1)를 작성하여 주었다.

가) 이 사건 각 부동산의 낙찰자는 피고 B이며, 실제 권리자는 I이다.

피고 B은 명의대여자이며, 경락계약금은 I의 금원이다.

나) 등기완료 후 실제 권리 및 소유자는 I이다.

다) 피고 B은 등기 완료 후, I이 지정하는 I 본인 및 제3자에게 명의 양도 및 매매를 할 시 이전서류를 제공한다.

라) I은 위 주소지의 등기 및 양도에 따른 일체의 비용과 세금을 책임진다.

마) 등기완료 후 제3자 매각시까지 은행대출금 및 이자는 I이 책임진다(단 매각은 5개월 이내에 한다. 이자 연체는 한 달 이상 할 수 없다).

바) 위 라), 마)를 어길시 I은 모든 권리를 상실하고 피고 B이 임의로 위 부동산을 처분한다(I은 경락계약금도 포기한다).

사) 위 당사자들은 위 부동산의 매매에 대하여 L에게 위임처리하기로 한다. 단 향후 협의하여 철회할 수 있다.

아) 위 부동산 매매 전후시 쌍방간 협의하였던 비용 및 피고 B, M의 채권금(채무자 I,E)을 최우선 변제받거나 처리할 수 있다.

자) 상기 사항 이외의 내용은 L이 확인하고 처리할 수 있다. (후략)

10) 피고 B은 이 사건 각 부동산에 관하여, 2014. 7. 25. 자신 명의로 이 사건 임의경매로 인한 매각을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마치고, 같은 날 중소기업은행에 채권최고액 10억 80만 원의 근저당권을 설정하고 8억 4000만 원을 대출받아 2014.

8. 1. 위 경매법원에 매각잔금을 완납하였다.

나. 피고 B의 이 사건 각 부동산 매도

피고 B은 2014. 8. 20. 피고 C와 사이에 별지 목록 제1, 2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 매매대금 7억 1600만 원으로 정하여, 피고 C의 동생인 피고 D와 사이에 같은 목록 제4, 5항 기재 각 부동산에 관하여 매매대금 2억 8400만 원으로 정하여 각 매매계약을 체결하였고, 2014. 10. 17. 피고 C와 피고 D에게 위 각 매매계약에 따라 청구취지 기재의 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳐주었다.

【인정근거】 일부 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3호증, 갑 제4호증의 1, 2, 갑 제6호증의 4, 6, 7, 8, 갑 제7, 8호증, 갑 제9호증의 1, 갑 제16호증의 1, 2, 갑 제19호증의 1 내지5, 을가 제2호증의 2, 3, 을가 제5호증의 1, 을가 제6호증의 1, 2의 각 기재, 갑 제5호증의 영상, 증인 I, N의 각 일부 증언 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고 B은 2014. 7. 17. 원고에게 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전하겠다고 약정하였으므로 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

그리고 피고 C, D와 피고 B 사이의 이 사건 각 해당 부동산에 관한 매매계약은 통정허위표시로서 무효이므로 이를 원인으로 한 피고 C, D 명의의 이 사건 각 소유권이 전등기는 무효로서 말소되어야 하는바, 피고 C, D은 피고 B에 대한 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구권자로서 피고 B을 대위한 원고의 청구에 따라 피고 B에 게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고 C, D에 대한 소의 적법 여부에 관한 판단

원고의 피고 B에 대한 2014. 7. 17.자 약정에 기한 소유권이전등기청구권이 인정되지 아니함은 아래 제4항에서 보는 바와 같으므로, 원고가 피고 B을 대위하여 피고 C, D을 상대로 제기한 소는 피보전채권이 존재하지 아니하여 부적법하다.

4. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. I이 2014. 6. 17. 원고에게 '이 사건 각 부동산을 피고 B 앞으로 낙찰받고 원고가 이 사건 매매계약을 이행하면 원고에게 그 소유권을 이전하도록 하겠다.'고 확약하였고 피고 B도 이에 동의한 사실, 피고 B이 2014. 7. 17. 원고에게 '이 사건 각 부동산의 실제 권리자는 I이므로 I 이 지시하는

자에게 소유권이전등기를 하는 데 협조하겠다.'는 내용의 확인서(갑 제9호증의 1)를 작성하여 준 사실은 앞에서 본 바와 같다.

그리고 갑 제10호증의 2, 갑 제11호증의 1, 2, 갑 제21호증의 각 기재 및 변론전체의 취지에 의하면, 피고 B은 2014. 7. 초순경 및 2014. 7. 17. 원고의 남편 N과 사이에 이 사건 각 부동산의 매각잔금 납부 후 원고에게 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전하는 데 대한 논의를 한 사실, 피고 B은 2014. 7. 25. N과 사이에 원고가 중소기업은행의 대출금채무를 인수하고 피고 B에게 피고 B이 지출한 등기비용 등 7000만 원에 일정 금원을 얹어서 지급하는 조건으로 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전할 의사가 있다고 제안한 사실을 인정할 수는 있다.

나. 그러나 피고 B이 2014. 7. 17. 작성한 확인서는 원고를 약정 당사자로 한 것이 아니고, 그 내용상 이 사건 각 부동산의 실제 소유자가 I임을 확인하고 I이 지시하는 자에게 그 소유권을 이전하겠다는 것에 불과하여 원고에게 무조건적인 소유권이전을 약정한 것으로 볼 수 없으며, 반면 을가 제1, 10호증의 각 기재, 증인 O의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고 B은 2014. 8. 12. N에게 '원고가 매수자금이 준비되지 않았다는 이유로 피고 B이 요구하는 금전의 지급을 미루면서 이에 관한 약정서면의 작성조차 거절하고 이 사건 각 부동산의 우선적인 소유권이전을 요구한다.'는 이유로 소유권이전 논의를 없던 것으로 하겠다는 의사를 표명한 사실, ② 피고 B은 원고로부터 중소기업은행에 대한 대출금채무의 인수와 피고 B에게 지급할 금원의 수액에 관하여 논의를 마무리 짓고서야 원고에게 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전하여 주려고 하였는데, 원고가 이를 회피하자 더 이상의 논의를 중단하고 2014. 9. 12. 원고등을 상대로 하여 이 법원 P로 이 사건 각 부동산에 관한 인도명령을 받아 이를 집행한 후 이 사건 각 부동산을 피고 C, D에게 매도한 사실, ③ 피고 C, D의 모 O은 피고C, D이 이 사건 각 부동산을 매수하려고 하자 원고를 만나 원고가 이 사건 각 부동산소유권이전에 관하여 피고 B에 대한 채무를 이행할 의사가 없음을 확인한 사실을 인정할 수 있는바, 증인 N의 증언만으로는 피고 B이 2014. 7. 17. 원고에게 확정적으로 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전하기로 약정하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 주장은 이유 없다.

5. 결 론

그렇다면 원고의 피고 C, D에 대한 소는 부적법하므로 이를 각 각하하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이일엽, 판사 권수아, 판사 주은아

별지

부동산의 표시

1. 안양시 동안구 Q 대 329.5㎡
2. 위 지상 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 2층 제2종 근린생활시설(일반음식점)
1층 132.26㎡
2층 57㎡
3. 안양시 동안구 R 입야 474㎡
4. 안양시 동안구 S 주차장 200㎡
5. 안양시 동안구 T 입야 723.1㎡ 끝.

