

수원지방법원 2016. 5. 27 선고 2013가합11020(본소), 2013가합16056(반소) 판결

[소유권이전등기 · 원상회복 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2016. 4. 8.

판결 선고 2016. 5. 27.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 129,645,174원 및 이에 대한 2010. 8. 18.부터 2013. 2. 7.까지는 연 5%의 그 다음날부터 2015. 9. 30.까지는 연 20%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구, 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주위적으로, 피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)에게 별지목록 기재 부동산에 관하여 2005. 2. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적으로, 피고는 원고에게 129,645,174원 및 이에 대한 2010. 8. 16.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
반소 : 원고는 피고에게 126,680,800원 및 이에 대한 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 토지의 매매

(1) 원고는 본인 또는 남편들이 고교 동창인 관계에 있는 소외 C, D, E과 공동으로 토지를 구매하여 전원주택단지를 구성하여 거주하기로 하고 2005. 2. 20. 피고와 토지거래허가구역 내에 있는 피고 소유의 화성시 F 전 3,117㎡와 G 전 1,815㎡(이하 '이 사건 분할 전 각 토지'라 한다)를 4억 3,000만 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결한 후, 2005. 3. 19. 매매대금을 모두 지급하였다.

(2) 위 F 토지는 2005. 6. 22. F 내지 H로, 위 G 토지는 같은 날 G, I 내지 J로 각 분할되었다.

(3) 원고는 K, I 각 토지에 관하여, D은 L 토지에 관하여, E은 M, G각 토지에 관하여, C은 F, N, O 각 토지에 관하여 각 2006. 3. 13. 피고로부터 이를 매수하는 내용의 토지거래허가를 받고, 2006. 5. 29. 그 소유권이전등기를 마쳤다(이하, 원고와 그 공동매수인인 위 소외인 3인을 이하 '원고 등'이라 하고, 원고 등이 소유권이전등기를 마친 위 각 토지들을 '이 사건 이전등기완료 토지'라 한다)

(4) 이 사건 각 분할 전 토지 중 이 사건 이전등기완료 토지를 제외한 나머지 토지인 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)는 소유권이전등기를 이전받지 아니한 상태로 피고의 소유명의로 남겨져 있었고, 이후 이 사건 각 토지는 토지거래허가구역에서 해제되었다.

나. 관련 소송의 진행

(1) 원고는 이 사건 토지 중 별지 목록 기재 3, 4 토지를 2008. 10.경 소외 P에게 매도하고, 피고에게

소외 P에게 직접 위 토지에 관한 소유권이전등기를 경료하여 줄 것을 요구하였으나 피고가 이를 거절하자 2009. 7. 9.경 피고를 상대로 '이 사건 각 토지에 관하여 2005. 2. 20. 체결한 매매계약에 기한 토지거래허가절차를 이행'할 것을 구하는 소를 이 법원 2009가단54481호로 제기하였다. 이 법원은 2010. 2. 10. '이 사건 분할 전 각 토지 중 일부 토지에 대하여는 공동매수인들 명의로 소유권이전등기가 경료되었으나, 이 사건 각 토지는 전매할 목적으로 이전등기를 하지 아니하고 피고 명의로 남겨두었다가 공동매수인이 아닌 제3자인 소외 P에게 전매하고 피고에게 P 명의로 소유권이전등기를 경료하여 줄 것을 요구함으로써 이 사건 매매계약에 대한 허가를 받지 아니할 의사를 명확히 표시하였으므로, 이 사건 각 토지부분에 대한 이 사건 매매계약은 확정적으로 무효가 되었다'는 이유로 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다. 원고가 위 판결에 대하여 같은 법원 2010나6687호로 항소를 제기하였으나, 2010. 7. 21. 항소기각 판결이 선고되었고, 위 판결은 2010. 8. 17. 확정되었다.

(2) 위와 같이 이 사건 각 토지 부분에 대한 이 사건 매매계약이 무효라는 취지의 판결이 확정되자 피고는 2010. 12. 17. 원고 등을 상대로 '이 사건 매매계약은 토지거래허가를 잠탈할 목적으로 체결된 것으로 무효이므로 이 사건 이전등기완료 토지에 관하여 경료된 원고 등의 소유권이전등기를 말소'할 것을 구하는 소를 이 법원 2010가단95723호로 제기하였다. 위 법원은 2010. 12. 17. '이 사건 이전등기완료 토지 부분은 원고 등이 고교동창관계에서 공동매수인으로서 원고를 대표로 삼아 매매계약을 체결한 것이므로 토지거래허가를 배제하거나 잠탈할 목적으로 체결한 것이라거나 원고가 이를 매수하여 원고의 동창들에게 이를 전매하고 중간생략등기를 마친것이라고 인정할 수 없다.'는 이유로 피고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다. 피고는 이 법원 2011나43683, 대법원 2012다83698호로 각 항소 및 상고하였으나, 모두 기각되어 위 판결은 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소 청구에 관한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

원고는 이 사건 매매계약에 기하여 피고에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 구하고 있다.

살피건대, 앞서 인정사실에서 본 바와 같이 원고가 이 사건 분할 전 각 토지를 매수하면서 이 사건 이전등기완료 토지와는 달리 이 사건 각 토지에 관하여는 전매할 목적으로 피고로부터 그 등기를 이전받지 않고 있었고, 이후 원고는 실제로 이 사건 각 토지 중 일부를 소외 P에게 전매한 후 피고에게 직접 소유권이전등기를 경료하여 줄 것을 요구하였던 것을 고려하면, 원고와 피고는 이 사건 각 토지에 관하여는 처음부터 허가를 배제하는 내용의 계약을 체결하였거나, 위와 같이 전매 후 매수인에게 직접 소유권이전등기를 하여 줄 것을 요구함으로써 허가신청을 하지 아니할 의사를 명백히 표시함으로 인해, 이 사건 각 분할 전 토지 중 이 사건 각 토지 부분에 대한 이 사건 매매계약은 확정적으로 무효가 되었다 할 것이고, 이후 이 사건 각 토지가 토지거래허가구역에서 해제되었다 하더라도, 위와 같이 확정적으로 무효가 된 매매계약이 다시 유효하게 된다고 볼 수도 없으므로, 이 사건 각 토지에 대한 매매계약이 유효함을 전제로 그 소유권이전등기를 구하는 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

이 사건 각 토지 부분에 관한 이 사건 매매계약이 무효임은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 각 토지 부분에 대한 매매대금이 129,645,174원임은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고는 부당이득으로 매매대금 상당액 129,645,174원 및 이 사건 매매계약이 확정적으로 무효가 되어 원고가 그 반환을 구할 수 있게 된 전소 판결 확정일 다음날인 2010. 8. 18.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2013. 2. 7.까지는 민법이 정한 연 5%의 그 다음날부터 2015. 9. 30.까지는 구 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 반소 청구에 관한 판단

가. 임료상당 부당이득 반환 청구

피고는 이 사건 각 토지의 매매계약이 무효이므로 원고는 이 사건 각 토지를 점유한 2005. 2. 20.부터 이 사건 각 토지의 임료 상당액인 34,056,000원을 피고에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 주장한다. 살피건대, 피고가 제출한 제7호증, 제8호증의 각 기재는 원고가 이 사건 각 토지를 매수한 후 토목공사를 실시하였다는 것으로 그와 같은 사정만으로는 토목공사의 완료 이후

원고가 이 사건 각 토지를 계속 점유하면서 사용하였다고 인정할 수 없고, 달리 원고가 이 사건 각 토지를 점유함으로써 그 사용이익인 임료상당의 이익을 얻었다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 자두나무 벌목 손해배상 청구

피고는 원고가 이 사건 각 토지 위에 있던 피고 소유의 자두나무 75두를 무단으로 벌목하여 피고에게 2,250만 원(75두 × 30만 원)의 손해를 입혔으므로 이를 배상할 책임이 있다고 주장하나, 을 제4, 5, 11호증의 각 기재 및 영상만으로는 원고가 피고의 자두나무를 벌목하였다거나 피고가 그로 인해 2,250만 원 상당의 손해를 입었다고 인정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 지상물 철거 및 원상회복비용 청구

피고는 이 사건 각 토지에 존재하는 지하수 탱크, 통신맨홀, 전기맨홀, 조경석, 전주 및 콘크리트 옹벽은 원고가 설치한 것이므로, 원고는 이를 철거하고 원상회복할 의무가 있는데 그 철거 후 원상회복 비용이 9,404,800원이므로 이를 피고에게 지급하여야 한다고 주장하나, 갑 제7, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 바와 같이 피고가 주장하는 위 지하수 탱크는 피고 명의로 개발 및 이용신고를 하고 준공확인 필증을 받은 후 원고 등이 사용하고 있는 것으로서, 비록 위 지하수탱크가 원고 등의 비용으로 설치되었다 하더라도 위와 같은 사실에 비추어 그 지하수탱크의 소유자가 아닌 원고에게 이를 철거할 권리나 의무가 있다고 볼 수 없고, 그 외 통신맨홀, 전기맨홀, 조경석, 전주 및 콘크리트 옹벽은 원고가 설치하였다거나 원고 소유의 물건이라고 볼 증거가 없으므로 원고에게 이를 철거할 의무가 있다고 볼 수 없어 피고의 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 양도소득세 초과분 손해배상청구

원고는 이 사건 매매계약을 체결한 후 이 사건 이전등기완료 토지를 C, D, E에게 전매하고, 그들에게 직접 소유권이전등기를 마침으로 미등기전매라는 불법행위를 저질렀고, 그로 인해 피고가 양도소득세 6천만 원을 추가로 부담하게 되었으므로, 피고는 이를 배상할 의무가 있다고 주장한다. 그러나 피고가 제출한 을 제13호증의 기재1) 만으로는 피고의 주장과 같이 미등기전매로 인해 양도소득세를 추가부담하였다고 인정하기 부족하고, 가사 피고의 주장과 같이 미등기 전매 등의 사유로 양도소득세가 추가 고지되어 납부하였다 하더라도, 앞서 인정한 바와 같이 이 사건

이전등기완료 토지 부분에 관하여는 원고 등은 공동매수인으로서 원고를 대표매수인으로 내세워 이 사건 매매계약을 체결하였을 뿐 이 사건 이전등기완료 토지를 원고가 C, D, E에게 전매하였다고 볼 것은 아니므로, 미등기 전매의 불법행위가 존재함을 전제로 한 피고의 위 주장은 이유 없다.

마. 전기요금 대납금

마지막으로 피고는 원고가 이 사건 각 토지에서 6년간 전기를 사용하였고, 피고가 이를 대위변제한 금액이 72만 원 정도이므로 원고가 이를 반환하여야 한다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 이 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 청구는 이유 없어 기각하고, 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지는 이유 없어 기각하며, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김대성

판사박현이

판사이현정

별지

1) 피고에게 2005년도를 귀속연도로 하는 양도소득세가 총 76,096,110원 부과되었고, 이 중 피고가 납부한 양도소득세가 59,925,760원이라는 사실 외에 위 양도소득세가 이 사건 이전등기완료 토지에 관한 것이거나 미등기양도에 대하여 추가부과된 것이라는 점에 대한 내용은 알 수 없음.