

수원지방법원 2021. 3. 4 선고 2020가단502411 판결 [소유권이전등기말소청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2022. 5. 12 선고 2021나61604 판결

수원지방법원 2021. 3. 4 선고 2020가단502411 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 권영원,오경아

소송복대리인 변호사 고우리

피 고 B

소송대리인 법무법인 시화 담당변호사 최장섭

변론 종결 2021. 1. 28

판결 선고 2021. 3. 4

주문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2019.8. 26. 접수 제126237호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 8. 24. 주식회사 C(이하 'C'라 한다)와 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 아래와 같이 분양계약을 체결하였다.

○ 분양대금 : 436,637,000원

○ 계약금 : 2017. 8. 24. 10,000,000원

○ 중도금 : 2017. 11. 23. 361,637,000원

○ 잔금 : 2019. 11. 22. 65,000,000원

나. 원고는 C에게 2017. 8. 24. 계약금 10,000,000원을 지급하였고, 중도금은 2017. 10. 11. D 주식회사(이하 'D'이라 한다)로부터 305,000,000원을 대출받아 지급하면서 D 에 이 사건 아파트에 관하여 채권최고액 366,000,000원의 1순위 근저당권을 설정해주 었으며, 잔금은 2017. 10. 11. E 주식회사(이하 'E'이라 한다)에 이 사건 아파트에 관하 여 채권최고액 78,000,000원의 2순위 근저당권을 설정해주는 것으로 그 지급을 갈음하 였다.

다. 원고는 이 사건 아파트에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2017. 10. 11. 접수제141852호로 2017. 8. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 2019 . 8. 9. 피고와 이 사건 아파트에 관하여 아래와 같이 매매계약을 체결하였다(이하

'이 사건 매매계약'이라 한다).

그 무렵 이 사건 아파트에 관하여 위 D과 E의 각 근저당권설정등기 이외에 채권자 F가 2018. 8. 28. 접수 제129896호로 2018. 8. 28. 인천지방법원의 가압류결정(2018 카단3687)을 원인으로 한 청구금액80,000,000원의 가압류등기를 마친 상태였다.

제2조 위 부동산의 매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불키로 한다. ○ 매매대금 : 480,000,000원 ○ 계약금 : 50,000,000원 2019. 8. 9. 지급 ○ 중도금 : 400,000,000원 2019. 8. 13. 지급 ○ 잔금 : 30,000,000원 2019. 8. 22. 지급 제4조 매도인은 위의 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나, 제세공과 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수 수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전 한다. 다만 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다. 특약사항 : ① 현 상태의 당사자간의 계약임 ② 등기부에 등재된 부동산가압류 및 근저당권설정에 기한 채무금 전액을 매수인이 잔금에서 제외하고 잔금을 치른다. ③ 기타사항은 부동산 관련법 및 관례에 따른다.

마, 피고는 이 사건 아파트에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2019. 8. 26. 접수 제126237호로 2019. 8. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다). [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1내지 14호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

위 인정사실 및 앞서 본 각 인정근거에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 아파트에 관한 가압류, 근저당권설정에 기한 채무금 전액을 피고가 인수하면서 이를 잔금에서 제외하기로 한 사실, 피고가 이 사건 소유권이전등기를 마쳤음에도 이 사건 아파트에 관한 가압류, 근저당권설정에 기한 채무를 인수하지 않은 사실, 원고는, 피고가 채무인수 의무를 불이행하였다는 이유로 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한 사실이 인정되는바, 이 사건 매매계약은 피고의 채무불이행으로 인하여 이 사건 소장 부분 송달로써 해제되었다.

따라서 피고는 원고에게 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 부동산의 실제 소유자는 원고의 부 G이고, G의 피고에 대한 채무 변제를 위해 이 사건 부동산을 대물변제하였으며, 이 사건 매매계약 당시 원고가 이 사건 부동산을 담보로 한

D 대출금을 2022. 12. 31.까지 상환하기로 합 의하였으므로, 위 합의 내용에 반하는 원고의 청구는 부당하다고 주장한다.

살피건대, 을 제1호증의 기재에 의하면, 원고의 대리인 G와 피고의 대리인 H이 2019. 8. 26.

”485,270,000원은 이 사건 아파트로 대체처리하기로 하고 원고는 피고에 게 매매계약서를 작성하여 이전토록 한다.

다만 대출금(I조합)은 전액 원고가 상환토록 하며 상환기간은 2022. 12. 30.까지로 하며 이를 충실히 이행토록 원고가 확인 서약한

다. 또한 대출금 상환이 이루어지지 않을 경우 위 합의서는 효력이 없음을 확약한다. " 는 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 작성한 사실이 인정되나, 을 제1,2호증의 각 기재만으로는 G가 원고로부터 위 합의서 작성에 관한 대리권을 수여받은 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장을 받아들 이지 않는다.

다음으로 피고는, 원고가 G에게 이 사건 매매계약을 위한 기본 대리권을 수여하였음을 피고나 H에게 표시하였고, G는 그 대리권의 범위내에서 이 사건 합의를 작성 하였으며, 설령 위 합의가 대리권한 외의 법률행위라 하더라도 피고나 H에게는 G가 그 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었다고 주장한다.

살피건대, 을 제2호증 의 각 기재에 의하면, 원고가 2019. 8. 20. 부동산 매도용 인감증명서를 발급받아 J 법 무사 사무실에 제출한 사실, 원고가 법무사 J에게 이 사건 소유권이전등기에 관한 권한을 위임한 사실이 인정되나, 이러한 자료만으로는 G가 원고로부터 이 사건 매매계약 의 매매대금이 변경되는 내용인 이 사건 합의를 작성할 대리권까지 받은 사실을 인 정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 자료가 없다.

따라서 피고의 위 주장도 받아들 이 지 않는다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결 한다.

판사 김옥희

별지