

수원지방법원 2022. 2. 16 선고 2020가단13034 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 법무법인 주성 담당변호사 김영찬

변 론 종 결 2021. 11. 3.

판 결 선 고 2022. 2. 16.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2018. 9. 11. 접수 제137722호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

○ C(1959년생)의 남편인 원고(1958년생)는 2018. 9. 4. 아들인 피고(1986년생)에게 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)을 증여하는 내용의 증여계약(이하 ‘이 사건 계약’이라고 한다)을 체결하면서, 다음과 같이 약정하였다.

제3조(부담부분)

피고는 이 사건 아파트의 증여를 받는 부담으로 원고 및 원고의 배우자가 생존하는 동안 부양의무를 진다.

제4조(계약의 해제)

피고가 다음 각 호에 해당할 경우, 원고는 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 본 계약서에 의한 부양의무를 이행하지 아니한 때

제6조(비용 및 제세공과금의 부담)

이 사건 아파트의 소유권이전과 관련한 제반 비용 및 조세 공과금 등은 피고가 부담한다.

○ 원고는 2018. 9. 11. 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 ‘2018. 9. 4. 증여’를 원인으로 한 청구취지 기재 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 그 당시 이 사건 아파트에는 보증금을 4억 2,000만 원으로 하여 임차인이 거주하고 있었는데, 원고와 피고는 위 임차인의 임대차기간이 만료되는 2019. 7.경 피고가 이 사건 아파트를 담보로 대출을 받아 위 보증금을 반환하기로 약정하였다.

○ 피고는 2019. 6. 21. 주식회사 D(이하 ‘D’이라고 한다)에게 이 사건 아파트에 관하여 ‘채권최고액 3억 7,400만 원, 채무자 피고’로 된 근저당권설정등기를 마쳐 주고 D으로부터 3억 4,000만 원을 대출받았고, 그 무렵 위 대출금 등으로 위 보증금 4억 2,000만 원을 반환하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2, 3호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 이 사건 계약 제3조에 따라 원고와 그 배우자를 부양할 의무가 있음에도 원고와 상의 없이 이 사건 아파트에 전세를 놓고 2020. 4. 27. 천안으로 이사를 한 후 연락을 두절함으로써 원고와 그 배우자에 대한 부양의무를 이행하지 아니하고 있다.

이에 원고는 이 사건 계약 제4조에 따라 피고의 부양의무 불이행을 이유로 이 사건 계약을 해제하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를

이행할 의무가 있다.

3. 판단

살피건대, 앞서 본 기초사실에다가 을3호증의 1, 2, 을4호증의 1에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 계약 제3조에 따른 부양의무를 불이행하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

○ 이 사건 계약 제3조에 따라 피고가 부담하는 부양의무의 의미 및 범위를 명확하게 정하고 있는 내용이 이 사건 계약서에는 존재하지 아니한다.

○ 이에 대하여 원고는, 2018. 8. 31.자로 작성된 거래 가액 및 증여 가액 산정(갑6호증, 이하 ‘이 사건 산정서’라고 한다)에 따라 피고가 원고에게 부양비로 매월 120만 원을 지급할 의무, 그와 별도로 잔금 900만 원을 지급할 의무가 각각 있음에도 2019. 8. 이후로 부양비를 전혀 지급하지 않았고, 위 잔금 900만 원도 지급하지 않았다고 주장한다.

그러나 이 사건 산정서의 제목이 ‘거래 가액 및 증여 가액 산정’이어서 이 사건 아파트를 피고에게 증여함에 따라 원고가 부담하게 될 양도소득세와 피고가 부담하게 될 증여세의 세액을 산출하기 위한 자료로 보이는 점, 원고도 이 사건 산정서를 2019. 6. 말경 세무서에 제출되어 양도소득세 및 증여세 산출의 근거가 된 문서라고 인정하고 있는 점, 이 사건 산정서를 이 사건 계약 내용에 포함시킬 의사가 있었다면 이 사건 계약서와 함께 작성하고 간인하거나 적어도 이 사건 계약서에 이 사건 산정서에 관한 내용을 기재하는 것이 충분히 가능함에도 이 사건 계약서에 이 사건 산정서가 첨부되지 않았고, 이 사건 산정서에 관한 내용도 전혀 기재되어 있지 않은 점, 원고와 피고가 2018. 12. 하순경에야 이 사건 아파트 증여에 따른 양도소득세 및 증여세 절감을 위해 필요한 정보에 관하여 카카오톡 대화를 주고받은 점(을3호증의 1, 2 참조), 이 사건 계약 체결 무렵 피고가 매월 원고에게 120만 원을 지급할 정도의 경제적 여유가 있지도 않았던 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 이 사건 산정서는 단순히 이 사건 아파트 증여에 따른 세액 산출을 위해 2018. 12. 하순경에야 작성된 문서에 불과하고 이 사건 계약의 내용으로 편입된 문서라고 보기는 어려워 보인다. 따라서 원고가 이 사건 산정서에 근거하여 주장하는 위와 같은 피고의 의무는 인정하기 어렵다.

○ 결국 이 사건 계약에서 제3조의 ‘부양의무’의 의미와 범위를 정하지 아니한 이상, 피고가 이 사건 계약 제3조에 따라 부담하는 부양의무는 민법 제974조, 제975조에 따른 부양의무라고 해석하는 것이 타당한데, 민법 제975조는 ‘부양의 의무는 부양을 받을 자가 자기의 자력 또는 근로에 의하여 생활을 유지할 수 없는 경우에 한하여 이를 이행할 책임이 있다’라고 규정하고 있는바, 원고가 이 사건 계약 체결 이후부터 현재까지 자기의 자력 또는 근로에 의하여 생활을 유지할 수 없는 상태라고 볼 만한 증거가 없고, 따라서 현재 시점에서는 피고가 별도로 원고에 대하여 구체적인 부양의무를 부담한다고 보기 어려워 보인다.

○ 원고는, 이 사건 계약 제6조를 통해 피고가 이 사건 아파트 관련 제세 공과금을 모두 부담하기로 하였음에도 원고에게 부과된 양도소득세를 납부하지 않아 이 사건 계약 제6조를 위반하였다고 주장한다.

그러나 원고가 2018. 12. 27. 피고에게 ‘양도세는 신고되었고(후략)’라는 카카오톡 메시지를 보낸 점(을3호증의 2 참조), 피고가 원고에게 2018. 12. 29.에 900만 원, 2019. 2. 28.에 6,048,000원을 각각 지급한 점, 원고가 2019. 1.경부터 이 사건 소제기 무렵인 2020. 7.경까지 피고에게 양도소득세 상당액의 지급을 요구하였다고 볼 만한 객관적인 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고가 이 사건 계약 제6조를 위반하였다고 단정하기 어렵다(뿐만 아니라 이 사건 계약 제6조에 따라 피고가 부담하는 의무는 이 사건 계약 제3조에 따라 부담하는 부양의무와는 별개의 의무이므로, 설령 피고가 이 사건 계약 제6조를 위반하였다고 하여 이를 이유로 이 사건 계약 제4조에 따라 이 사건 계약을 해제할 수 없다).

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 곽용현

[별지]

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

용인시 수지구 E, F에 있는 G아파트 H동

[도로명주소] 용인시 수지구 I

철근콘크리트조 철근콘크리트 경사슬라브지붕 16층 아파트

1층 334.276㎡

2층 339.198㎡

3 내지 16층 각 333.938㎡

지1층 332.634㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 용인시 수지구 E 대 45,505.4㎡

2. 용인시 수지구 F 대 15,766.4㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제10층 J호 철근콘크리트조 135.860㎡

(대지권의 표시)

1. 2 소유권대지권 61,271.8분의 91.921. 끝.

