

수원지방법원 2023. 1. 12 선고 2021가단564515 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 온누리

담당변호사 김경돈

피 고 B

변 론 종 결 2022. 11. 24.

판 결 선 고 2023. 1. 12.

주 문

1. 피고는 원고로부터 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2011. 12. 12. 접수 제191743호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에, 원고에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2011. 12. 12. 접수 제191744호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 화성시 C리(이하 'C리'라고만 한다) D 대 179㎡는 원고의 소유였다. D 대 179㎡에서 2011. 11. 23. E 대 118㎡가 분할되어 D 대 61㎡(별지 목록 제2항 기재 부동산)이 되었다.

나. F 대 48㎡(별지 목록 제1항 기재 부동산)은 피고의 소유였다.

다. 2011 10. 13. 교환계약을 원인으로 하여, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여는 피고 명의로, 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여는 원고 명의로 각 소유권이전등기가 경료되었다.

라. 위 각 이전등기의 원인서류인 원고와 피고 명의의 2011. 10. 13.자 교환계약서에는, 원고 소유의 D 대 179㎡ 중 61/179 지분과 피고 소유의 F 대 48㎡를 교환하되, 교환차액은 2,012,450원을 피고가 원고에게 2011. 11. 20. 지급한다는 내용이 기재되어 있다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 3, 51) 호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 원고가 피고와 체결한 교환계약은 같은 면적의 D 토지와 F 토지를 교환하는 내용이지, 위 면적을 초과하는 토지까지 교환계약의 목적물로 하는 의사합치는 없었다. 피고는 위조한 문서로서 원고 소유 교환목적물에 대하여 소유권이전등기를 경료하였으므로, 위 등기는 원인무효이다.

나. 피고는 원고를 기망하여 원고 소유 토지에 대한 교환계약을 체결하였으므로, 이 사건 소장 부분의 송달로서 위 교환계약의 의사표시를 취소한다.

다. 피고는 원고에게 교환차액 2,012,450원을 지급하지 아니하여 채무를 불이행하였다. 그럼에도 채무이행에 관하여 거짓된 사실관계를 주장하고, 장기간 이행하지 아니한 점에서 묵시적 이행거절의사를 인정할 수 있으므로, 이 사건 2022. 10. 21.자 준비서면의 송달로서 교환계약을 해제한다.

3. 판단

가. 부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되므로, 등기가 원인 없이 마쳐진 것이라고 주장하는 쪽에서 그 무효사유를 주장입증할 책임이 있고(대법원 1997. 9. 30. 선고 95다39526 판결 참조), 소유권이전등기의 원인으로 주장된 계약서가 진정하지 않은 것으로 증명되면 그 등기의 적법추정은 복멸된다(대법원 1998. 9. 22. 선고 98다29568 판결 참조).

원고는 피고가 교환계약서의 진정성립을 증명하지 못하는 이상 등기의 적법추정이 깨어진다고 주장하나, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 마쳐진 피고 명의의 소유권이전등기는 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되고, 원고가 제출한 증거만으로는 위 등기의 원인된 교환계약서가 위조되었다거나, 진정하지 않은 것으로 증명되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 2의 가항 주장은 이유 없다.

나. 원고는 피고의 기망에 의하여 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관한 교환계약을 체결하였다고 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 2의 나항 주장은 이유 없다.

다. 채무자가 채무의 이행을 지체하고 있는 상태에서 이행거절의사를 표시한 경우에는 채권자는 그 이행을 최고하지 않고 계약을 해제할 수 있다(대법원 2021. 7. 15. 선고 2018다214210 판결). 앞서 채택한 증거와 갑 제10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고와 피고는 2011. 10. 13. 원고 소유의 D 대 179㎡ 중 61/179 지분과 피고 소유의 F 대 48㎡를 교환하되, 교환차액은 2,012,450원을 피고가 원고에게 2011. 11. 20. 지급하기로 약정한 사실, ② 위 교환계약에 따라 별지 목록 제1항 기재 부동산과 같은 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 소유권이전등기가 각 마쳐졌으나, 피고는 원고에게 교환차액 2,012,450원을 지급하지 아니하고 있는 사실을 인정할 수 있고, ③ 교환차액 지급기일로부터 장기간이 경과한 점, 원고가 위 교환계약의 무효를 주장하며 피고를 비방한 사건으로 인한 형사 절차에서, 피고는 교환차액을 지급하지 아니한 사실을 인정하면서도 법무사에게 모두 위임하였기 때문에 교환과정에서 잘못이 없다는 취지로 진술한 점 등에 비추어 묵시적으로 피고의 교환차액 지급의무에 대한 이행거절의 의사를 인정할 수 있다. 따라서 피고의 위 채무불이행을 원인으로 한 원고의 해제의사표시가 담긴 원고의 2022. 10. 21.자

청구원인변경신청서 부분이 2022. 11. 9. 피고에게 도달함으로써, 원고와 피고 사이의 위 교환계약은 해제되었다고 할 것이므로, 그 원상회복으로서 피고는 원고가 구하는 바에 따라 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 원고 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에, 원고에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 피고 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이지현

별지목록

부동산의 표시

1. 경기도 화성시		대 48㎡
2. 경기도 화성시		대 61㎡

1) 원고는 갑 제5호증(등기필정보 및 등기완료통지서에 첨부된 교환계약서)의 진정성립을 부인하나, 변론 전체의 취지에 의하면, 위 교환계약서는 원고가 법무사에게 위임하여 진정하게 정립된 문서임을 인정할 수 있다.