

인천지방법원 2014. 11. 19 선고 2014가단20997 판결 [소유권이전등기인수청구]

전 문

원고A

미성년자이므로 법정대리인 친권자 부 B, 모 C

피고D

변론 종결 2014. 10. 15.

판결 선고 2014. 11. 19.

주 문

1. 피고는 원고로부터 별지 목록 기재 각 건물 중 각 1/4지분에 관하여 2002. 5. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 10호증(가지번호 포함), 갑 제15호증, 을 제1, 14, 16호증, 을 제39호증의 1의 각 기재, 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정된다.

가. 인천 계양구 F 내지 G 대지 위에 다세대주택을 소유하고 있던 소유자들이 재건축조합설립인가를 받아 위 각 대지 위에 다세대조합주택 재건축공사를 하고 있던 중, 그 조합원 중 한명인 H은 2002. 5. 22. 피고에게 인천 계양구 F 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 중 1/4지분과 이 사건 토지에 건축 중이던 별지 목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라고 한다)에 관한 H의 지분을 57,375,000원에 양도하면서 '합의약정서 및 이행각서'를 작성하였는데 그 내용은 다음과 같다.

합의약정서 및 이행각서

부동산의 표시 : 인천 계양구 F 대 281평방미터

(이전할 공유자지분 85분지 21.25 H 지분 전부)

(건물은 건축주 포기와 건축물 담보제공)

매도인(건축주): H

매수인(투자자) : D(피고)

1. 매도인 H은 매수인 D과 2002년 5월 23.일 인천 계양구 F(토지, 건물) 매매계약을 체결함에 있어 매수인 D로부터 토지대금과 건축주 포기대금을 수령함과 동시 매매(소유권이전)에 필요한 제반서류 일체를 제공하며, 추후에 매도인인 H이가 제공한 인감증명서와 주민등록등본이 시효가 만료되었을 경우에는 매수인 D이가 요구할시 지체없이 협력하여 제공할 것이므로 매수인 D에게는 일체의 피해를 주지 않을 것이며, 또한 건물시공자인 I 부천시 소사구 J아파트 101동 504호에게는 매수인(투자자) D의 동의 없이는 위 부동산에 관련된 일체의 서류(주민등록등본, 인감증명서, 도장날인, 건축주변경동의 등등) 시공자인 에게는 제공할 수 없다.

매도인 H은 위 토지, 건물 부동산에 대하여 본인 채무로 가압류, 압류, 경매, 가처분, 경매 등 일체의 법률행위가 발생하였을 경우에는 본인이 책임지고 변제하여 수습할 것이며, 만약 위 약속을 이행하지 않을 경우에는 민, 형사상의 책임을 지겠음.

(본 건물은 준공과 동시 매수인인 D에게 1순위 근저당권설정등기(토지, 건물)를 필한다. 단 등기에 필요한 제반서류는 준공전에 매수인 D에게 모두 제공한다)

나. H, K, E, L, M과 피고는 2002. 5. 23. 다음과 같은 내용의 '합의약정서'를 작성하였다.

합의약정서

부동산의 표시 : 1. 인천 계양구 F 대 281 평방미터

2. 동소 G 대 238평방미터

(1, 2위 지상) 연립 공동주택 2동 전부

채권자(투자자): D

채무자, 건축주, 소유자 : K, E, L, H, M

1. 채무자는 위 부동산 소재 신축건물에 대하여 본 건물을 완공하기 위하여 채권자로부터 5억 원을 차용하는바, 채무자가 차용한 금액에 대하여 채권자에게 위 부동산 소재 토지, 건물을 담보로 제공해야 하나 토지만 담보로 제공하고 건물은 미등기 건물이므로 미등기 건물에 대한 담보조로 건축주를 채권자와 공동으로 하여 명의변경을 필하고 건물 전부를 매매로 하여 계약을 체결한다.
2. 위 신축건물에 대한 공사로 인하여 현재 및 장래에 발생할 임금채권, 물품대금, 공사비, 자재비, 기타 일체의 공사와 관련하여 발생된 대금은 채무자가 책임지고 지급하며, 도급자나 시공자는 공사와 관련된 공사비를 채권자에게 일절 청구나 요구할 수 없으며, 또한 공사대금에 대하여는 채권자가 대출한 대출금 전액을 수령한 후에 채무자로부터 공사비를 받을 것이며, 또한 시공자나 공사와 관련된 자는 위 부동산 토지, 건물에 가압류, 경매, 가처분 등 기타 일체의 권리를 행사하지 않을 것을 채무자는 시공자나 공사와 관련된 자들로부터 합의각서를 받아 채권자에게 제출한다.
3. 채무자는 위 건물에 대하여 사용승인(준공)과 동시 채권자가 지정한 법무사 N 사무소(서울 중구 0)에서 소유권보존등기와 동시 건물추가근저당권설정등기를 동시에 일괄로 처리한다. 단, 추가근저당권에 대하여는 200 년 월 일 접수 제호로서 등기된 근저당권설정계약의 각종 조문을 적용함은 물론 합의약정서의 준수사항을 의무이행할 것임을 확인하고, 등기에 필요한 제반서류 일체는 준공전에 제공한다.
(등기에 필요한 공과금 등 기타 일체의 제세비용은 채무자가 전액 부담한다)
4. 건축주는 위 건물을 신축함에 있어 공사가 중단되거나 지연될 경우 건축주 명의를 채권자에게 단독으로 변경하여도 건축주는 이에 하등 이의를 제기치 않겠음.
5. 소유자는 위 부동산 토지에 대하여 서기 2002년 8월 23.일까지 차용금을 변제치 못하거나

차용지불약정서에 의거 약정을 위반할 시에는 공동소유자 등은 미리 발급한 매도용 인감증명서 및 제반서류로 소유권이전등기를 하여도 공동소유자로서 일체의 이익을 제기하지 않을 것이며 필요하다면 소유권이전에 필요한 제반서류를 제공할것음.

6. 위 토지, 건물 부동산에 대하여 현재 및 장래에 발생할 취득세, 양도소득세, 사업소득세, 부가세, 당해세, 주민세 기타 제세공과금 등은 채무자가 채권자에게 지불하여 납입토록 한다.

7. 공동건축주와 채무자는 위 부동산 토지, 건물에 대한 유치권, 사용권, 점유권, 기타 일체의 권리를 완전 포기하겠으며 이 모든 권리를 채권자에게 양도 및 승계한다.

8. 채무자나 공동건축주는 위 각 사항을 성실히 이행할 것이며 만약 위 내용을 성실히 이행하지 않을 경우 채무자 및 건축주는 민, 형사상 책임을 지겠음.

9. 위 사항을 명확히 하기 위하여 각자 기명날인하고 공증사무실에서 공증을 필한 후 이해관계인이 각자 1통씩 보관기로 한다.

다. H은 위 합의약정서를 작성한 후, 피고에게 자신은 이 사건 토지와 이 사건 각 건물에 관하여 아무런 권리가 없으므로 건축주에서 탈퇴하겠다는 취지의 '이행각서 및 합의관할약정서'를 작성하여 교부하였고, 2002. 5. 25. 피고로부터 대금 57,375,000원을 지급받았다.

라. 2002. 5. 27. 이 사건 각 건물에 대한 건축주 'L, P, Q, H'이 'L, M, H, 피고'로 변경되는 신고가 수리되었다.

마. 피고는 2003. 6. 27. 서울남부지방법원으로부터 완공된 이 사건 각 건물에 관한 L, M, H의 각 1/4 지분에 관하여 피보전권리가 '매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구권'인 2003카합1581호 처분금지가처분결정을 받았고, 2003. 6. 30. 피고, L, M, H 공유로 이 사건 각 건물에 관하여 소유권보존등기가 마쳐졌다.

바. 이 사건 각 건물에 관하여 2009. 3. 20. 서울남부지방법원 2009카합235호로 피보전권리는 '2002. 5. 23.자 양도담보약정을 원인으로 한 소유권이전등기청구권', 채권자는 피고인 처분금지가처분결정이 내려졌다.

사. H은 2005. 5. 28. 사망하였고, 상속인들 중 원고는 한정승인을, 나머지 상속인들은 상속포기를 하였다.

2. 주장과 판단

가. 원고의 주장

H은 2002. 5. 22. 피고에게 이 사건 토지와 건축중이던 이 사건 각 건물에 대한 H의 각 1/4 지분을 매매대금 57,375,000원에 매도하였고, 원고는 H의 상속인이므로, 피고는 원고로부터 이 사건 각 건물 중 각 1/4지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고가 H과 위 계약을 체결할 무렵 이 사건 각 건물은 공정률이 99.9%였지만, 재건축조합이 준공검사를 받기 위해서는 공사업자에게 지급해야 할 공사대금 1억 6,050만 원, 조합원 중 탈퇴하는 사람의 지분대금으로 지급해야 할 174,555,000원, 공사를 위하여 지출한 물품대금 164,945,000원이 필요하였기 때문에 피고가 조합원들에게 5억 원을 대여하였고, 조합원들은 이 사건 각 건물을 분양하여 분양대금으로 피고에 대한 채무를 변제하거나, 이 사건 토지에 설정된 2001. 11. 30.자 채권최고액 7억 원인 합자회사 영진상호신용금고 명의의 근저당권을 말소한 후 이 사건 토지와 이 사건 각 건물을 대물변제하기로 약정하였음에도 이 사건 토지에 설정된 위 근저당권이 말소되지 아니하였고, H은 경매로 인하여 이 사건 토지에 대한 지분소유권을 상실하여 이 사건 각 건물은 그 대지권이 없으므로, H의 상속인인 원고는 이 사건 토지에 대한 지분소유권을 회복하고 이 사건 각 건물의 대지권을 회복한 후에 피고에게 그 각 지분소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

다. 판단

이 사건의 쟁점은, 이 사건 각 건물에 대한 H과 피고 사이의 2002. 5. 22.자 계약이 매매계약인지 아니면 대물변제계약인지 여부이다.

살피건대, 앞서 인정한 사실에서 보듯이 H과 피고는, 위 계약이 매매계약임을 전제로 한 '합의약정서 및 이행각서'를 작성한 반면, 위 계약이 대물변제계약인 듯이 보이는 '합의약정서'도 작성하였다.

그런데, 을 제17 내지 38호증, 을 제41, 42호증의 각 기재에 의하면, 피고는 H을 포함한 재건축조합원들이 아닌 재건축사업의 시공을 하였던 I에게 5억 원을 대여한 것으로 보이고, 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 재건축조합원 중 조합을 탈퇴하고 현금청산을 원하는 사람들로부터 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받고, 그들에게 미리 피고가 작성하여 온 합의약정서 등의 여러 서류를 제시하여 이에 서명, 날인을 한 후에야 매매대금을 지급한 사실을

인정할 수 있다. 이러한 사실과 피고가 이 사건 각 건물의 건축주로 명의변경된 점, 피고가 2003. 6. 27. 이 사건 각 건물에 관하여 처분금지가처분신청을 하면서 피보전권리를 '매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구권'으로 하였던 점 등을 종합하여 보면, H은 이 사건 토지와 이 사건 각 건물에 대한 자신의 지분을 피고에게 매도하고, 자신은 이 사건 각 건물의 건축주 지위에서 벗어나려고 피고와 매매계약을 체결한 것이고, 피고는 이 사건 토지와 이 사건 각 건물을 매수하여 소유자의 지위를 얻으려 H과 매매계약을 체결한 것으로 판단된다(따라서, H과의 대물변제계약을 해제한다는 피고의 주장은 더 나아가 살피지 아니한다. 또한 피고는 피고가 착오로 인하여 원고에게 소유권이전을 요구하였기 때문에 자백의 취소규정이 적용되어야 한다고 주장하나, 피고의 자백 여부와 무관하게 앞서 본 증거에 의하면 H과 피고의 계약은 매매계약으로 인정되므로 피고의 착오 여부 등에 관하여는 나아가 살피지 아니한다).

따라서 피고는 원고로부터 이 사건 각 건물 중 각 1/4지분에 관하여 2002. 5. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 앞서 본 것처럼 이 사건 토지에 설정되었던 근저당권이 실행되어 이 사건 각 건물은 대지권을 상실하였으므로 원고가 피고에게 완전한 소유권을 이전할 수 없으므로, 피고도 원고로부터 소유권이전등기절차를 인수할 수 없다고 주장하므로 살피건대, 앞서 본 것처럼 H을 포함한 재건축조합을 탈퇴하려는 조합원들은 피고로부터 매매대금을 지급받기 전에 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부한 사실이 인정되고, 원고에게 근저당권을 말소해 주기로 약정한 사람은 재건축조합원들이 아니라 I으로 보여지므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사권순남

별지