

제주지방법원 2020. 12. 28 선고 2020가단51558(본소), 2020가단58238(반소) 판결
[소유권이전등기 · 부동산 인도 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 김세희

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 강전애

변 론 종 결 2020. 11. 9.

판 결 선 고 2020. 12. 28.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소를 각하한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)로부터

120,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2019. 9. 30. 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

반소: 주문 제2항과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 부동산의 소유와 점유

(1) C은 2019. 1. 16. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

(2) 원고와 원고의 사실혼 남편인 C은 이 사건 부동산에서 거주하였고, C은 아래와 같이 매매계약을 체결한 후 이 사건 부동산에서 퇴거하였고, 원고는 현재까지 이 사건 부동산에서 거주하고 있다.

나. 매매계약들

(1) C은 2019. 9. 19. 피고에게 이 사건 부동산을 1억 9000만 원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 제1 계약'이라 한다)을 체결하였고, 2019. 9. 24. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 피고는 C에게 위 매매대금 중 1억 2000만 원을 지급하였다. (2) 원고는 C의 위 거래 사실을 알고 2019. 9. 30. 피고와 사이에 이 사건 부동산을 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였는데, 원고와 피고는 매매대금을 1억 2,000만 원으로 기재한 매매계약서(이하 '이 사건 제2 계약서'이라 한다)와 매매대금을 1억 9000만 원으로 기재한 매매계약서(이하 '이 사건 제3 계약서'이라 한다)를 각 작성하였다.

다. 그 이후의 상황

(1) 피고는 2019. 10. 22. 원고에게 「이 사건 제1 계약에 의하여 이 사건 부동산에서 2019. 11. 10.까지 퇴거하여 줄 것」을 요구하는 내용증명을 발송하였고, 원고는 2019. 10. 23. 위 내용증명을 송달받았다.

(2) 원고는 2020. 1. 15. 피고에게 「이 사건 제2 계약에 의한 잔금 지급일인 2020. 1. 28. 오후 3시까지 제주시 D에 위치한 법무사 E 사무소로 소유권이전등기에 필요한 서류(매도용 인감증명서 등)를 구비하고 참석하여 소유권이전등기 절차를 이행할 것」을 통지하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 7호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장(본소)

원고는 2020. 1. 28. 오후 3시에 위 법무사 사무실로 매매대금을 준비하고 이 사건 매매계약의 이행 제공을 하였으나, 피고는 나타나지 아니하였다. 피고는 원고로부터 이 사건 제2 계약에 따라 매매대금 1억 2000만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

(1) 본소에 대한 주장: 원고와 피고가 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결할 때, 피고는 매매대금을 1억 9000만 원으로 하기로 하여 이 사건 제3 계약서를 작성하고, 그 후 1억 9000만 원 중 7000만 원을 C이 부담하는 것(또는 피고가 C에게 지급해야 할 매매잔금 7000만 원의 지급을 면제하도록 해결해 주는 것)으로 합의하여 원고와 피고는 매매대금을 1억 2000만 원으로 하는 이 사건 제2 계약서를 작성하였다. 그러나 원고가 2019. 10. 2. 피고에게 연락하여 이 사건 제2 계약을 합의해제하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 제2 계약에 기한 소유권이전등기의무를 이행할 의무가 없다. 또는 원고가 C에 대한 7000만 원을 해결해 주고 피고에게 매매대금 1억 2000만 원을 지급하는 것과 동시에 피고의 위 의무를 이행할 것이다.

(2) 반소 주장 : 피고는 위와 같이 이 사건 제2 계약이 합의해제되었고, 이 사건 제1 계약에 의한 이

사건 부동산의 소유자로서, 2019. 10. 22. 원고에게 퇴거를 요구하였다. 이 사건 부동산의 점유자인 원고는 소유자인 피고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 본소에 대한 본안전 항변에 관한 판단

가. 주장

피고는, 원고의 본소 제기는 이 사건 제2 계약을 체결하면서 한 부제소합의로 인하여 권리보호이익이 없으므로 부적법하다는 취지로 항변한다. 이에 대하여 원고는, 원고와 피고 사이에 소유권이전등기용으로 매매대금 1억 9000만 원으로 하는 이 사건 제3 계약서를 별도로 작성하였기 때문에 '이 사건 제2 계약서에 기재된 매매대금 1억 2000만 원의 금액 자체에 대하여 이의하지 않는다'는 의미로 피고가 그 문구를 기재하였다고 주장한다.

나. 판단

살피건대, 갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 제2 계약서 말미에「단, 추후 이 계약에 대한 어떤 소도 제기하지 않는다.」는 문구(이하 '이 사건 문구'라 한다)를 기재하고, 원고와 피고가 추가로 각 서명을 한 사실이 인정되므로, 이 사건 문구의 내용 자체로는 원고와 피고가 이 사건 제2 계약에 의하여 민사소송을 제기하지 않기로 한다는 의사가 표현되었다고 할 것이고, 여기에다가 위 기초사실에서 인정한 사실에다가 위에 거시한 증거들 및 갑 제8, 9, 10호증, 을 제6호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 원고는 2019. 9. 25. 피고에게 「산 금액 그대로 다 준다 했고 양도세까지 다 부담하겠노라」는 내용의 문자메시지를 보낸 점, 피고는 C으로부터 이 사건 부동산을 1억 9000만 원에 매수하였으나 실제로 1억 2000만 원을 지급한 점, 피고는 이 사건 제1 계약을 체결한 날로부터 11일 정도 지난 후인 2019. 9. 30. 원고에게 이 사건 부동산을 매도한다는 계약을 체결하였고, 피고로서는 자신이 지급할 1억 9000만 원을 매매대금으로 제시하였을 것으로 보이고 그러한 내용의 이 사건 제3 계약서가 작성된 점, 그럼에도 원고와 피고는 이 사건 제2 계약서를 추가로 작성하였고, 거기에는 피고가 C에게 실제로 지급한 금액인 1억 2000만 원을 매매대금으로 기재함과 동시에 이 사건 제2 계약서 말미에 이 사건 문구를 추가로 기재한 점,

원고와 피고가 등기용으로 작성하였다고 하는 이 사건 제3 계약서에는 오히려 이 사건 문구와 같은 내용을 기재하지 않은 점에 비추어 보면, 이 사건 제2 계약서에 기재된 이 사건 문구는 원고와 피고 사이에 C이 피고로부터 지급받아야 할 매매잔금 7000만 원에 대한 별도의 합의사항이 있었음을 전제로 이 사건 제2 계약서에 따른 원고와 피고의 각 이행청구를 막으려고 하는 의도에서 작성되어 합의되었다고 보인다. 결국 원고와 피고는 이 사건 제2 계약에 대하여 부제소합의를 하였다고 봄이 상당하다. 따라서 원고가 피고를 상대로 제기한 이 사건 본소는 위 부제소합의에 위반한 것으로서 권리보호의 이익이 없어 부적법하다.

4. 반소 청구에 관한 판단

가. 위 기초사실에서 인정한 바에 의하면, 피고는 C으로부터 이 사건 부동산을 매수하고 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤으므로, 피고는 이 사건 부동산의 소유자로서 권원 없이 이 사건 부동산을 점유하는 원고에게 이 사건 부동산의 인도를 구할 권리가 있다고 할 것이다.

나. 이에 대하여 원고는, 원고가 피고로부터 이 사건 부동산을 매수하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 할 의무가 있으므로 위 반소청구는 이유 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 위 기초사실에 의하여 인정된 바에 의하면, 원고는 피고로부터 이 사건 부동산을 매수하는 매매계약을 체결한 사실이 인정되나, 원고는 피고에게 그 매매대금을 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 원고가 피고에게 그 매매대금의 이행제공을 하였다는 점에 관하여도 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하므로, 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결한 사실만으로는 원고가 이 사건 부동산을 점유할 권원이 있다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없는바, 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소는 부적법하여 각하하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 방선옥

