

창원지방법원 통영지원 2020. 5. 12 선고 2019가단25232 판결 [원인무효에 기한
소유권이전등기말소청구권]

전 문

원 고 주식회사 A
소송대리인 변호사 김준호

피 고 1. B
2. C

피고들 소송대리인 변호사 김문군
변 론 종 결 2020. 4. 7.
판 결 선 고 2020. 5. 12.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B은 통영시 D 답 65㎡, E 전 25㎡에 관하여 창원지방법원 통영지원 2015. 12. 18.

접수 제36774호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 C은 F 대 480㎡에 관하여 창원지방법원 통영지원 2015. 12. 18. 접수 제36774호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 관계

(1) 원고는 부동산 시행사업 등을 목적으로 하는 회사로서 통영시 G 일대에 아파트단지를 건축한 회사이다.

(2) 피고들은 원고에게 위 아파트 건축사업에 필요한 토지를 매도하고, 원고로부터 청구취지 기재 각 토지에 관한 소유권이전등기를 넘겨받은 사람이다.

나. 계약의 경위

(1) 원고는 아파트 부지를 마련하기 위해 2011. 11. 11. 피고 B와 사이에, 피고 B 소유의 통영시 H 토지(이하 토지는 모두 I리 토지이므로 지번만 표시한다) 중 일부와 J 토지 중 일부를 270,000,000원, K 대 317㎡와 그 지상 건물을 780,000,000원 합계 1,050,000,000원에 매수하는 계약을 체결하면서, H, J 토지 중 매매할 면적은 측량분할 후 정하기로 하되, H 토지는 도시계획선까지 측량편입하고, 잔금은 2012. 7. 30.까지 지급하기로 약정하였다(이하 ‘1차 계약’이라 한다).

(2) 원고는 2013. 5.경 통영시장으로부터 통영시 G 외 36필지에 아파트를 신축하기 위한 주택건설사업계획 승인을 받았다.

(3) 원고는 2015. 7. 9. 피고 B와 사이에, H 토지 중 1,359㎡, J 중 토지 203㎡, K 토지 317㎡ 및 L

토지 중 5㎡를 매매대금 1,050,000,000원, 잔금지급기일 2015. 8. 15.로 정하여 매수하는 내용으로 변경계약을 체결하면서, 1차 계약보다 추가된 피고 B 소유 토지와 원고의 D, E, F 토지를 교환하기로 약정하였다¹⁾ (이하 '2차 계약'이라 한다. 이하 D, E, F 토지를 합하여 '이 사건 교환토지'라 한다).

(4) 한편 2015. 10. 2. 위 토지들은 다음과 같이 분할되었다.

① H 전 2,354㎡는 H 전 995㎡와 N 전 1,359㎡로 분할되었다.

② J 전 414㎡는 J 전 210㎡와 O 전 203㎡로 분할되었다.

③ M 묘지 545㎡는 M 묘지 540㎡와 P 묘지 5㎡로 분할되었다.

④ K 대 317㎡는 K 대 2㎡와 Q 대 315㎡로 분할되었다.

(5) 원고는 2015. 10. 30. 피고 B와 사이에, 위와 같이 분할된 N 전 1,359㎡, O 전 203㎡, P 묘 5㎡를 매매대금 280,000,000원, 잔금지급기일 2015. 11. 30.로 정하여 매수하고, K 대 2㎡, Q 대 315㎡ 및 그 지상건물을 매매대금 1,090,000,000원, 잔금지급기일 2015. 11. 30.로 정하여 매수하는 내용으로 최종 변경계약을 체결하였다(이하 '3차 계약'이라 한다).

다. 소유권이전등기

(1) 피고 B은 2015. 11. 30. 원고에게 위와 같이 분할된 N 전 1,359㎡, O 전 203㎡, P 묘지 5㎡, K 대 2㎡, Q 대 315㎡, Q 지상 건물에 관하여 2015. 10. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 해주었다.

(2) 원고는 2015. 12. 18. 피고 B에게 D 답 65㎡, E 전 25㎡에 관하여 2015. 11. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를, 피로 B이 지정한 피고 C에게 F 대 480㎡에 관하여 2015. 11. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 해주었다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑1, 갑2-1, 2, 5 내지 8, 갑3-1~5, 갑4, 을2, 을3-1~9의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

(1) 1차 계약의 매매목적물인 H 전 2,354㎡ 중 도시계획선에 따라 분할되는 면적은 당초부터 1,359㎡로 정해져 있었으므로, 아파트 건설사업을 위하여 1차 계약 외 추가로 편입되는 면적은 없었다.

(2) 그런데 피고 B은 1차 계약의 H 면적보다 18㎡가 사업부지에 추가로 편입된다고 원고를 기망하여, 이에 속은 원고로부터 추가된 18㎡에 대한 대가로 이 사건 교환토지에 관한 소유권이전등기를 받았다.

(3) 따라서 이 사건 소장부분 송달로써 위 교환계약을 취소하고, 이 사건 교환토지에 관한 피고들 명의 소유권이전등기의 말소를 구한다.

나. 판단

원고의 주장에 부합하는 듯한 각 매매계약서(갑2의 3, 4)는 그 원본의 존재 및 진정성립을 인정할 자료가 없어 증거로 사용할 수 없다²⁾ (원고는 위 매매계약서 원본을 소지하지 않아 제출할 수 없다고 하였다. 그리고 육안에 의하더라도 위 매매계약서의 B의 서명과 다른 계약서의 B의 서명에 차이가 있는 것으로 보이고, 갑2-4의 부동산의 표시란 H 1359㎡ 중 ‘59’ 부분은 다른 곳과 형상이 달라 동일한 기회에 작성된 것이라고 보기 어렵다).

그리고 아래 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B이 위와 같이 기망하였다거나 피고 B의 기망에 속아 원고가 청구취지 기재 토지를 피고들에게 넘겨주었다고 인정하기 부족하다.

(1) 1차 계약(2011. 11. 11.) 당시 매매목적물의 면적은 특정되지 않았고, 오히려 추후 측량하여 분할 후 정하기로 되어 있었으므로, 그 후 분할이 완료되기 전까지 매매면적이 명확히 특정되었다고 보기 어렵다.

(2) 원고가 주장하는 피고 B의 기망행위는 2015. 7. 이전인데 H 전 2,354㎡는 2015. 10. 2.에 이르러서야 H 전 995㎡와 N 전 1,359㎡로 분할되어 면적이 특정되었다.

(3) 원고는 1차 계약 잔금기일까지 잔금을 지급하지 못하여 1차 계약이 해제될 위기에 처했고, 2013. 4. 17.경 피고 B에게 잔금에 대한 이자를 지급하기로 하는 합의각서를 작성하기도 하는 등 피고 B은 지가상승 및 잔금 지급 지연에 대한 보상을 요구하였던 것으로 보이는데, 이와 같은 사정을 고려하여

원고가 피고들에게 이 사건 교환토지를 넘겨주었을 가능성을 배제하기 어렵다.

(4) 부동산 시행사업 등을 목적으로 하는 회사로서 이 사건 사업시행자인 원고가 사업부지에 편입될 토지의 면적에 관하여 잘 알지 못한 상태에서 피고 B으로부터 잘못된 설명을 듣고 이 사건 교환토지를 이전하는 내용의 2차 계약을 체결한다는 것은 쉽게 납득하기 어렵다.

(5) 원고는 피고 B를 사기죄로 고소하였으나, 피고 B은 2019. 12. 30. 혐의없음 결정을 받았다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 문현호

1) 매매계약서(을2)의 부동산의 표시 중 ‘H 1,341㎡’는 ‘H 1,359㎡’의, ‘L 5㎡’는 ‘M 5㎡’의 오키로 보인다.

2) 문서의 제출 또는 송부는 원본으로 하여야 하는 것이고, 원본이 아니고 단순한 사본만에 의한 증거의 제출은 정확성의 보증이 없어 원칙적으로 부적법하므로, 원본의 존재 및 원본의 성립의 진정에 관하여 다툼이 있고 사본을 원본의 대용으로 하는 것에 대하여 상대방으로부터 이의가 있는 경우에는 사본으로써 원본을 대신할 수 없으며, 반면에 사본을 원본으로서 제출하는 경우에는 그 사본이 독립한 서증이 되는 것이나 그 대신 이에 의하여 원본이 제출된 것으로 되지는 아니하고, 이때에는 증거에 의하여 사본과 같은 원본이 존재하고 또 그 원본이 진정하게 성립하였음이 인정되지 않는 한 그와 같은 내용의 사본이 존재한다는 것 이상의 증거가치는 없다. 다만, 서증사본의 신청당사자가 문서 원본을 분실하였다든가, 선의로 이를 훼손한 경우, 또는 문서제출명령에 응할 의무가 없는 제3자가 해당 문서의 원본을 소지하고 있는 경우, 원본이 방대한 양의 문서인 경우 등 원본 문서의 제출이 불가능하거나 비현실적인 상황에서는 원본의 제출이 요구되지 아니한다고 할 것이지만, 그와 같은 경우라면 해당 서증을 신청한 당사자가 원본을 제출할 수 없음을 정당화할 수 있는 구체적 사유를 주장·입증하여야 할 것이다(대법원 2016. 9. 28. 선고 2015다70624 판결, 대법원 2002. 8. 29. 선고 2000다66133 판결 등 참조).

