

수원지방법원 안양지원 2024. 5. 23 선고 2023가단120935 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 율성 담당변호사 김윤선

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2024. 5. 9.

판 결 선 고 2024. 5. 23.

주 문

1. 피고는 원고로부터 230,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 <1> 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2022. 2. 28. 접수 제21144호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 <2> ‘청구원인’ 기재와 같다.

3. 공시송달 판결

민사소송법 제208조 제3항 제3호

판사 노유경

<1>

부동산의 표시

1. 경기도 군포시 빌라 호[도로명주소] 경기도 군포시 철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층 다세대주택(빌라) 동

1층 118.92㎡

2층 118.92㎡

3층 118.92㎡

4층 118.92㎡

지층 118.92㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경기도 군포시 대 472.7㎡

(전유부분의 건물의 표시)

 철근콘크리트조 54.78㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 472.7분의 18.885

위 표기 부동산 중 제지하층 호 철근콘크리트조 54.78㎡ 부분, 끝.

<2>

청 구 원 인

목차

I. 사건의 요지

II. 매매계약의 체결 및 이행불능

1. 매매계약의 체결
2. 매매계약의 이행불능 - 잔금 이행 불가

III. 소유권이전등기의 말소등기

IV. 결어

I. 사건의 요지

원고와 피고(갑 제1호증 법인 등기사항일부증명서)는 2022. 1. 25. 경기도 군포시 C D호(갑 제2호증 등기사항전부증명서, 이하 '이 사건 부동산'이라 합니다)에 대한 매매 계약을 체결하였습니다. 그러나 피고의 잔금 지급은 이행불능 되었고(피고에게 귀책사유 있음) 이에 원고는 이행불능을 원인으로 위 매매계약을 해제하고자 합니다(갑 제3호증 부동산 매매계약서).

II. 매매계약의 체결 및 이행불능

1. 매매계약의 체결 및 소유권이전등기의 완료

원고와 피고는 2022. 1. 25. 이 사건 부동산을 10억원에 매매하기로 하는 계약을 체결하였습니다.

그 매수대금 10억원의 지급에 관하여는, 계약금 1억원 및 중도금 명목의 2억원을 제외한 나머지 7억원을 매수인(피고) 회사가 보유하게 될 전용 84㎡ 오피스텔 1세대를 대물로 변제하기로 하였고, 그 완공시기에 관하여 상호 협의하기로 하였습니다(갑 제4호증 회사보유분 오피스텔 인수 약정서).

그 후 매도인인 원고는 매매대금 10억원 중 2억3천만원(3억원 중 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무 7,000만원을 피고가 인수하기로 함)을 지급받음과 동시에 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 모두 경료하여 주었습니다.

2. 매매계약 체결 경위

가. 피고 회사의 대표이사는 E(주민등록번호 1 생략)으로 2021. 10. 27. 원고를 비롯

한 이 사건 부동산 F빌라의 소유자 및 입주민들에게 'F빌라 임시 관리단 집회 소집 통지'를 보내왔습니다(갑 제5호증 F빌라 임시 관리단 집회 소집 통지).

그 내용을 살펴보면 E 본인은 주식회사 G(이하 'G'라 합니다)의 대표이사이며(갑 제6호증 법인 등기사항전부증명서) 이 사건 부동산이 속해 있는 F빌라를 포함한 경기도 군포시 H 일원 오피스텔 신축공사를 진행 중이라는 내용입니다. 그리고 F빌라를 포함하여 H 일원 약 5,129㎡(이하 '이 사건 사업부지'라 합니다)에 지상 39층 지하 5층 규모의 오피스텔을 건축할 계획이므로 ① 관리규약을 제정하고, ② 본인을 관리인으로 선출하며, ③ 재건축 결의에 동의한다는 서면동의서를 제출해 달라고 요청하였습니다.

이 사건 사업부지의 등기사항 전부증명서를 살펴보면 2020. 8. 4. 매매를 원인으로 주식회사I)¹⁾으로 소유권이 이전되었고, 2020. 11. 30. 주식회사J에 신탁되었습니다. 주식회사H은 E이 대표이사로 있는 주식회사 G의 전신입니다(갑 제7호증 법인 등기사항전부증명서, 갑 제8호증 H 신탁원부).

나. 원고는 이 사건 부동산을 피고에게 매도할 생각이 없었으므로 처음에는 피고의 제안에 동의하지 않았습니다. 그러나 피고의 끈질기게 연락해 왔고, 도시 및 주거환경 정비법상 피고가 원고에게 매도 청구를 할 수 있으며 그렇게 되면 원고는 헐값에 집을 빼앗길 수밖에 없다고 협박하여 결국 이 사건 매매계약을 체결하게 되었습니다. 피고는 원고가 F빌라 집 주인 중 마지막으로 남은 사람이라며 다른 사람들보다 헐값에 매도 청구도 할 수 있으나 마지막 기회를 주는 것이라며 매매계약을 체결하도록 하였습니다.

1)

3. 매매계약의 이행불능 - 잔금 이행 불가

가. 피고 회사의 잔금 이행불능 상황

피고가 이 사건 부동산의 임차인에게 돌려주기로 한 한 임대차 보증금을 돌려주지 않고 있다는 소식에 알아보니 피고 회사는 자금 사정이 좋지 않아 재개발사업을 진행하지 못하고 좌초 위기에 있다고 합니다. 게다가 피고와 G가 함께 재개발 진행 중이었던 이 사건 사업부지는 현재 세금채납을 원인으로 공매 중이었습니다(갑 제9호증 온비드 입찰공고 물건 내역, 갑 제10호증 경기도 군포시 H 등기사항전부 증명서).

게다가 이 사건 부동산을 포함하여 이 사건 사업부지는 피고가 아닌 주식회사 K라는 시행사가 2023. 2. 경부터 홍보 및 분양하고 있습니다(갑 11호증 K 분양홍보 홈페이지, 갑 제12호증 K 분양 동영상). 인근 부동산중개업소 정보에 따르면 피고는 시행사업을 할 역량이 부족하여 피고와 주식회사 G가 소유한 부동산 및 시행사업권 전부를 주식회사 K라는 시행사에 양도하기로 약정이 되어있다고 합니다. 아직 이 사건 부동산 및 이 사건 사업 부지의 소유권이 넘어가진 않았으나, 이전등기만 이루어지지 않은 상태로 부동산 및 시행사업권 양도 계약이 이루어졌기에 K가 분양을 진행 중인 것으로 추측됩니다.

나. 피고의 귀책사유로 잔금이행 불능

원고는 피고와 이 사건 부동산에 대한 매매계약을 체결하였고 잔금으로 이 사건 오피스텔을 받기로 하였습니다. 그러나 위와 같이 피고가 진행하던 재개발사업은 진행이 어렵게 되었으며 타인에게 재개발 사업권이 넘어간 것으로 보입니다. 그렇다면 원고에 대한 피고의 잔금 이행채무는 불능상태로 보아야 합니다.

III. 소유권이전등기의 말소등기

위와 같이 원고와 피고 사이, 이 사건 부동산에 대한 매매계약은 피고의 귀책사유로 이행불능되었고 원고의 의사표시로 해제되었습니다.

이에 원고는 피고로부터 수령한 2억 3,000만원을 돌려주고 이 사건 부동산에 대한 소유권을 돌려오고자 합니다.

IV. 결어

원고는 피고에게 여러 차례 연락하여 계약 내용대로 이행할 수 있는지를 묻고자 하였으나 피고는 연락받지 않고 있으며 내용증명도 여러 번 보냈으나 송달되지 않고 있습니다. 이에 이상과 같은 청구에 이르렀으니 인용하여 주시기 바랍니다.

