

의정부지방법원 2021. 10. 21 선고 2019가단125065 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 임현일

소송복대리인 변호사 나국도

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 류홍섭

변 론 종 결 2021. 9. 9.

판 결 선 고 2021. 10. 21.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B은 93,200,000원 및 이에 대하여 2016. 7. 1.부터, 피고 C은 55,890,000원 및

이에 대하여 2016. 8. 23.부터 각 2021. 4. 8.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2013. 8. 21. 피고 B와 사이에 경기 가평군 D 임야 853㎡(이하 ‘이 사건 제1 토지’라 하고, 같은 리에 있는 토지는 지번으로만 특정한다)와 분할 전 E 전 321㎡ 중 221㎡ 및 분할 전 F 전 2,565㎡ 중 2,465㎡를 대금 2억 1,420만 원으로 정하여 매도하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 제1 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 이 사건 제1 매매계약 당시 피고 B와 사이에 매매대금 2억 1,420만 원은 피고 B이 개발행위 인·허가를 받아 토목공사를 하고 제3자에게 매도하여 받게 되는 매매대금에서 원고가 우선하여 지급받고, 이후 피고 B이 부담하는 인·허가 비용, 토목공사 비용, 이익금 등으로 정리하며, 원고는 피고 B에게 개발행위 인·허가를 받는데 필요한 서류 및 토지개발 후 실수요자에게 매매시 소유권이전등기에 필요한 서류를 제공하며 원고가 수령하는 토지 매매대금에 해당하는 양도소득세를 부담하기로 약정하였다.

다. 원고는 2016. 6. 29. 피고 B와 사이에 이 사건 제1 토지를 대금 1억 320만 원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 제2 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2016. 6. 30. 피고 B에게 이 사건 제1 토지에 관하여 이 사건 제2 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 한편, 이후 2016. 7. 19. 분할 전 E 전 321㎡는 E 전 240㎡와 G 전 7㎡(이하 ‘이 사건 제2 토지’라 한다) 및 H 전 74㎡로, 분할 전 F 전 2,565㎡는 F 전 405㎡(이하 ‘이 사건 제3 토지’라 한다), I 전 144㎡와 J 전 69㎡ 및 K 전 1,947㎡로 분할되었다.

마. 원고는 2016. 8. 22. 피고 C와 사이에 이 사건 제2, 3 토지를 대금 5,589만 원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 제3 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 C에게 이 사건 제2, 3

토지에 관하여 이 사건 제3 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실 또는 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고의 주장 요지

원고는, 피고 B이 2016. 6.경 이 사건 제1 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주면 이를 제3자에게 매도하여 이 사건 제1 매매계약에 따른 매매대금을 지급하겠다고 하여 이 사건 제1 토지에 관하여 이 사건 제2 매매계약을 체결한 후 이를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었고, 2016. 8.경 이 사건 제2, 3 토지를 매수할 사람이 있으니 이를 매도하여 이 사건 제1 매매계약에 따른 매매대금을 지급하겠다고 하여 이 사건 제2, 3 토지에 관하여 피고 C과 이 사건 제3 매매계약을 체결한 후 이를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 원고에게 피고 B은 이 사건 제2 매매계약에 따른 매매대금 1억 320만 원 중 2016. 10. 26. 일부 변제받은 1,000만 원을 제외한 나머지 9,320만 원을, 피고 C은 이 사건 제3 매매계약에 따른 매매대금 5,589만 원을 각 지급할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

2) 피고들의 주장요지

이에 대하여 피고들은, 피고 B이 이 사건 제1 매매계약을 체결한 후 그 매수 토지에 토목공사를 하면서 토지분할 절차를 마쳤으나 전원주택부지로 조성하는데 필요한 공사대금이 부족하여 부족한 공사대금의 조달을 위하여 원고에게 이 사건 제1, 2, 3 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주면 이를 담보로 자금을 융통하여 공사대금을 조달하겠다고 요청하여 원고와 사이에 이 사건 제2, 3 매매계약을 체결한 후 이를 원인으로 소유권이전등기를 마친 것이므로, 이 사건 제2, 3 매매계약은 공사대금 조달을 위하여 형식적으로 체결한 것으로서 피고들이 원고에게 이 사건 제2, 3 매매계약에 따른 매매대금을 지급할 의무는 없다는 취지로 주장한다.

나. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

살피건대, 원고의 주장에 의하더라도 피고 B이 이 사건 제1 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주면 이를 제3자에게 매도하여 이 사건 제1 매매계약에 따른 매매대금을 지급하겠다고 하여 이 사건 제2 매매계약을 체결하고 이를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다는 것이므로, 피고 B이 이 사건 제1 토지를 제3자에게 매도하였다는 주장, 입증이 없는 이상 이 사건 제2 매매계약에 따른 매매대금을 지급할 이행기가 도래하였다고 할 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

살피건대, 원고의 주장과 같이 피고 B이 원고에게 이 사건 제2, 3 토지를 매수할 사람이 있으니 이를 매도하여 이 사건 제1 매매계약에 따른 매매대금을 지급하겠다고 하였음은 이를 인정할만한 증거가 없고, 위 인정사실과 을 제1 내지 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 제1 매매계약은 그 매매대금을 피고 B이 매수 토지를 전원주택부지로 조성한 다음 실수요자인 제3자에게 분양하여 받게 되는 분양대금에서 원고가 우선하여 지급받기로 정하여 체결된 것인 점, ② 그런데 피고 B은 이 사건 제1 매매계약 체결 이후 그 매수 토지에 상당한 비용을 들여 토목공사 등 전원주택부지 조성공사를 시행하였으나 공사대금 부족으로 완공에 이르지 못하는 못하였던 것으로 보이는 점, ③ 원고로서도 피고 B의 전원주택부지 조성공사가 제대로 이루어져야 이 사건 제1 매매계약에 따른 매매대금을 원활히 받을 수 있는 것으로 보이는 점, ④ 피고 C은 피고 B의 지인으로서 전원주택부지에 대한 실수요자가 아니었던 것으로 보이고, 원고도 이 사건 제3 매매계약에 따른 매매대금을 지급받지 아니한 상태에서 피고 C에게 소유권이전등기를 마쳐주었던 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고 C 사이의 이 사건 제3 매매계약은 원고와 피고 B 사이의 약정에 따라 공사대금 조달을 위하여 형식적으로 체결된 것으로 봄이 상당하므로, 이를 지적하는 피고 C의 위 주장은 이유 있고, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 모두 기각한다.

판사 정효채