

대전지방법원 2019. 6. 14 선고 2018나102544 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

재판경과

대전지방법원 2019. 6. 14 선고 2018나102544 판결

대전지방법원 2018. 2. 9 선고 2016가단206755 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 우정

담당변호사 김병구, 강철호

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 한국

담당변호사 고일영

변론 종결2019. 5. 10.

판결 선고2019. 6. 14.

제1심판결대전지방법원 2018. 2. 9. 선고 2016가단206755 판결

주문

1. 이 법원에서 교환적으로 변경한 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 13,029,640원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 스키샵 지분양도약정의 취소 또는 해제를 원인으로 하여 그 양도담보로 제공한 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소를 구하다가, 이 법원에서 양도담보로 제공한 부동산의 귀속정산에 따른 청산금의 지급을 구하는 것으로 청구를 교환적으로 변경하였음).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지2 목록 기재 부동산에 관하여 대전지방법원 천안지원 2014. 12. 5. 접수 제124531호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 피고로부터 2013. 10. 10. 5,000만 원을, 2014. 5. 26. 6,000만 원을 각 차용하였다.

나. 한편, 피고는 C이 운영하는 전북 무주군 소재 스키샵(이하 '무주스키샵'이라 한다)에 대한 투자금 명목으로 C에게 합계 1억 8,000만 원을 지급한 바 있는데, 원고는 2014. 10.경 피고 대신 위 스키샵 동업에 참여하기로 하였다.

다. 이후 원고는 2014. 12. 5.경 피고와 사이에 별지1 기재와 같은 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 작성하고, 위 합의서에 따라 원고 소유의 별지2 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 8억 5,000만 원에 매매하는 내용의 부동산매매계약을 작성한 후 피고에게 위 부동산에 관하여 위 같은 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다).

[인정 근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1~7호증(가지번호 포함), 변론 전체의 취지]

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장(이 법원에서 교환적으로 변경)

원고는 피고에게 양도담보로 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었고, 그 소유권을 피고에게

귀속시키려면 피고는 원고에게 청산금을 지급하여야 한다. 그 청산금의 구체적인 계산은 아래와 같다.

- 이 사건 부동산의 가액: 850,000,000원

- 공제될 금액

○ 은행에 대한 피담보채무: 이 사건 합의서가 작성될 당시 근저당 대출 채무 223,000,000원

○ 임대차보증금 채무: 484,000,000원

○ 각종 경비: 19,970,360원

○ 2014. 12. 5. 기준 채무: 110,000,000원(피고는 원고에 대한 채권이 260,000,000원이라고

하나, 위 금액에서 원고가 인수하기로 한 무주스키샵에 대한 150,000,000원 투자 금원은 원고가 위

약정을 취소하였으므로, 원고는 피고에 대한 110,000,000원의 채무를 부담)

- 청산금: 13,029,640원(850,000,000원에서 위 각 돈 공제)

나. 피고의 주장

위와 같은 원고의 주장에 대하여 피고가 2018. 10. 16.자 준비서면을 통하여 최종적으로 정리한

청산금 계산은 아래와 같다.

- 이 사건 부동산의 가액: 850,000,000원

- 공제될 금액

○ 원고의 피고에 대한 채무: 원금 260,000,000원 + 이자 244,400,000원(월 2%, 편의상 2018.

11. 5.까지만 계산함)

○ 근저당권의 피담보채무 및 이자: 원금 223,000,000원 + 대납이자 36,786,100원

○ 임대차보증금 반환 채무: 이 사건 합의서 작성 당시 514,000,000원 + 이 사건 합의서 작성 후

75,000,000원

○ 재산세: 17,955,890원

- 청산금: -521,141,990원(부동산 시가 850,000,000원에서 위 각 돈 공제하면 오히려 원고로부터 돈을 더 받아야 함)

3. 판단

먼저 이 사건 합의서 작성 당시인 2014. 12. 5.경 기준으로 원고가 피고에게 부담하는 채무가 얼마였는지를 살핀다.

이 사건 합의서(별지1) 말미에 "원고는 해당 건을 제외하고 12월 4일 기준으로 피고에 대해 2억 6천만 원의 채무가 남아있음을 확인한다."라고 기재되어 있고, 위 2억 6,000만 원은 무주스키샵 관련 1억 5,000만 원(앞서 기초 사실에서 인정한 1억 8,000만 원 중 3,000만 원을 변제한 잔액), 2013. 10. 10.자 대여금 5,000만 원, 2014. 5. 26.자 대여금 6,000만 원을 합친 금액으로 보인다.

이에 대하여 원고는, 원고와 피고 사이의 무주스키샵 지분양도약정에 관하여 피고의 기망을 이유로 위 스키샵 지분양도약정을 취소하거나, 또는 피고의 채무불이행을 이유로 위 스키샵 지분양도약정을 해제하였으므로, 무주스키샵 관련 1억 5,000만 원은 원고의 채무에 포함시킬 수 없다는 취지로 주장하면서, 나머지 1억 1,000만 원만 공제하여야 한다고 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 피고의 기망 또는 채무불이행 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 충분한 주장과 증거가 없다.

따라서 위 채무액 2억 6,000만 원과 원고가 공제를 자인하는 1억 1,000만 원의 차액만 고려해도 원고가 이 사건에서 청구하는 청산금을 훨씬 초과하므로, 원고가 피고로부터 받을 청산금이 존재함을 전제로 하는 이 사건 청구는 나머지 부분에 관하여 굳이 더 살필 필요 없이 받아들이기 어렵다.

[여기에 더하여, 원고는 피고에게 부담하는 채무나 근저당권 관련 채무에 관하여 이 사건 합의서 작성 당시의 원금만 공제하여야 한다고 주장하나, 그 이자까지 고려하여 정산을 할 경우 원고에게 더욱 불리함]

4. 결론

이 법원에서 교환적으로 변경한 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다(구소인 소유권이전등기말소 청구의 소는 이 법원에서 이루어진 소의 교환적 변경으로 취하되어, 이에 대한 제1심판결은 실효되었다).

재판장판사신영희

판사맹현무

판사신혜영

별지