

서울고등법원 2022. 10. 28 선고 2022나2010673 판결 [소유권이전등기의무 부존재확인청구]

전 문

원고, 피항소인 망 A의 소송수계인

1. J

2. K

원고들 소송대리인 법무법인 대지

담당변호사 문대근

피고, 항소인 B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 지평

담당변호사 정원, 이준규

변 론 종 결 2022. 9. 30.

판 결 선 고 2022. 10. 28.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2022. 2. 15. 선고 2021가합509197 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

원고와 피고 사이에 2002. 4. 29. 용인시 수지구 C 묘 370㎡에 관하여 체결된 매매계약에 기한 원고의 피고에 대한 소유권이전등기의무가 존재하지 아니함을 확인한다.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

피고의 항소이유는 아래에서 따로 판단하는 일부 주장을 추가하는 것 외에는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에 제출된 증거에다가 이 법원에 제출된 증거를 보태어 보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다.

이에 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 피고가 이 법원에서 추가하는 주장에 관하여 다음의 “2. 추가판단”을 추가하는 것 외에는 제1심 판결 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가판단

가. 피고의 주장

다음과 같은 이유로 이 사건 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 완성되지 않았다. 1) 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급시기는 ‘사업승인일로부터 3개월 내’인데, 사업승인이 아직 이루어지지 않았고 사업승인 관련 절차가 원활하게 진행되고 있으므로, 잔금 지급시기가 아직 도래하지 않았다. 잔금지급청구권의 이행기가 도래하지 않은 이상, 이와 동시이행관계에 있는 이 사건 소유권이전등기청구권의 이행기도 도래하지 않았다(이하 ‘①주장’이라 한다).

2) 부동산처분신탁계약에 따라 수탁자가 매도인으로부터 부동산의 등기이전 및 인도를 받는 것은 매수인이 부동산을 인도받은 것과 동등한 것으로 평가되어야 한다. 그런데 H이 2002. 6. 27. 이 사건

신탁계약에 근거하여 원고로부터 이 사건 부동산의 등기이전 및 인도를 받았는바, 이러한 등기이전 및 인도는 피고가 이 사건 부동산을 인도받은 것과 다름없다. 부동산을 매수한 자가 그 목적물을 인도받은 경우에는 그 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 진행되지 않으므로, 피고의 이 사건 소유권이전등기청구권의 소멸시효도 진행되지 않는다(이하 ‘②주장’이라 한다).

나. 판단

1) ①주장에 관한 판단

가) 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없으면 처분문서에 기재된 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 당사자 사이에 법률행위의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위로서 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2021. 4. 29. 선고 2021다202309 판결 등 참조).

나) 앞서 든 증거들 및 을 제5 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 위 법리에 비추어 보면, 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기청구권의 이행기는 ‘잔금 지급시’인데, 이 사건 매매계약에 따른 ‘잔금 지급시기’는 피고 주장과 같이 ‘사업승인일로부터 3개월 내’라고 볼 수 없고, ‘중도금을 모두 지급한 2002. 12. 13.로부터 3개월 내’라고 봄이 타당하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 매매계약서 제3조는 2차 중도금 지급시기를 ‘사업승인시’로, 잔금 지급시기를 ‘중도금 지급일로부터 3개월 내(소유권 이전과 동시이행)’로 정하면서, 제1항에서 “2차 중도금은 사업승인시 지급함을 원칙으로 하나, 피고가 판단하여 사업승인 이전에도 원고의 은행통장 계좌로 지급할 수 있다”고 규정하고 있고, 이 사건 매매계약서 제5조는 ‘원고는 완전한 소유권을 피고에게 잔금 지급시(분양승인 접수 시)까지 이전하여야 한다’고 규정하고 있다. 위와 같은 이 사건 매매계약서의 문언에 의하면, 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기청구권의 이행기는 ‘잔금 지급시’라고 봄이 타당하고, 이 사건 매매계약에 따른 ‘잔금 지급시기’는 그 문언(중도금 지급일 로부터 3개월 내)과

같이 피고가 이 사건 매매계약서 제3조 제1항에 따라 중도금을 모두 지급한 날인 '2002. 12. 13.'로부터 3개월 내로 해석함이 타당하다.

② 원고는 이 사건 부동산을 처분하여 그 매매대금을 취득할 목적으로, 피고는 그 매매대금을 지급하고 이 사건 부동산의 소유권을 취득할 목적으로 이 사건 매매계약을 각 체결한 것이므로, 이 사건 매매계약 당시 양측 모두 길지 않은 상당한 기간 내에 이 사건 매매계약에 따른 매매대금의 지급 및 소유권이전등기절차의 이행이 이루어질 것으로 예정하였다고 볼 수 있다.

2) ②주장에 관한 판단

앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약서 제4조는 '원고는 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 갖추어 소유권이전등기를 신청함과 동시에 매매대금의 잔금을 수령하고, 이를 수령하였을 때에는 위 부동산을 피고에게 인도하여야 한다'고 규정하여, 원고가 피고로부터 매매대금 잔금을 수령하는 경우에 비로소 피고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무를 부담하도록 정하고 있는 점, ② 이 사건 신탁계약 제1조는 '이 사건 신탁의 목적은 신탁부동산을 수탁자(H)가 매수자(피고)에게 처분하고 그 처분대금을 수익자(원고)에게 교부하며, 위탁자(원고)와 수탁자는 매수자의 신탁부동산 매수 목적인 공동주택건설사업에 적합한 소유권의 형태(가처분 등 제한물권 말소, 지장물의 철거)로 완전한 소유권을 이전하는데 있다'고 규정하고 있는 점, ③ 이 사건 신탁계약 별지 4 '관리책임 주체 및 범위'에 의하면, 이 사건 신탁계약에 따른 H의 관리책임은 ㉠ 등기부상 소유권보존관리, ㉡ H이 처분을 목적으로 원고의 동의를 얻어 수행하는 관리행위에 한정되고, 그 외에 보존행위, 임대차관리행위, 제세공과금 등의 납부 등의 관리책임은 모두 원고에게 있는 것으로 정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 신탁계약 제2조 제1항이 '위탁자는 신탁계약 체결 즉시 신탁부동산을 수탁자에게 인도하고 수탁자는 이를 인수하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기를 한다'고 규정하고 있고, 이에 따라 이 사건 부동산에 관하여 2002. 6. 27. H 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다는 사정들을 비롯하여 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 H를 통하여 원고로부터 이 사건 부동산을 인도받아 간접점유함으로써 이 사건 부동산을 점유하고 있다고 보기 어렵고, 다른 채권과 달리 피고의 이 사건 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 진행되지 않는다고 볼

만한 별다른 근거가 없다.

따라서 피고의 이 사건 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 진행되지 않음을 전제로 한 피고의 이 부분 주장도 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 제1심 판결은 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 민지현, 판사 정경근, 판사 이호재