

청주지방법원 2019. 11. 27 선고 2019가단23572 판결 [소유권이전등기말소청구의 소]

전 문

원고(선정당사자) A

소송대리인 변호사 정봉수

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 이현수

변론 종결 2019. 10. 2.

판결 선고 2019. 11. 27.

주 문

1. 원고(선정당사자) 및 선정자들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고(선정당사자) 및 선정자들에게 별지 목록 기재 각 토지 중 각 2분의 1 지분에 관하여
청주지방법원 2005. 12. 16. 접수 제95482호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기 절차를
이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 각 토지 중 각 1/2 지분(이하 '이 사건 토지'라고 한다)은 망 C(이하 '망인'이라고 한다) 앞으로 소유권이전등기가 마쳐져 있었는데, 망인은 2005. 12.5. 이 사건 토지를 주식회사 D(이하 '매수인'이라고 한다)에게 매매대금 453,740,000원으로 정하여 매도하면서, 계약금 45,300,000원은 계약시 지급받고, 잔금 428,440,000원은 2006. 2. 28.까지 지급받되, 잔금 지급과 소유권이전등기 및 토지인도를 동시에 이행하기로 약정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다).

나. 당시 망인과 매수인, 피고는 이 사건 토지에 관한 위 매매계약의 이행을 위하여 망인을 신탁수익의 수익자(위탁자), 매수인을 신탁원본의 수익자(토지매수예정자), 피고를 수탁자로 하는 관리 및 처분신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라고 한다)을 체결하였다. 그리고 망인은 이 법원 2005. 12. 16. 접수 제95482호로 피고 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳐 주었다.

다. 그 후 망인이 사망하자 원고(선정당사자) 및 선정자들(이하 '원고'라고만 한다)이 망인의 자녀들로서 상속인들이 되었다.

[인정근거]갑 제3호증 내지 갑 제7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인 주장에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

이 사건 매매계약이 매도인의 잔금 지급 채무 불이행으로 인하여 해제되었으므로, 이 사건 신탁계약도 특약사항 제3조 제2항에 따라 해지되었다. 따라서 피고는 원고에 게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 부동산 매매계약에 잔대금지급기일까지 잔대금을 지급하지 아니할 때에는 위 매매계약은 자동적으로 해제된다고 하는 약정이 있더라도 매도인이 그 대금지급기일에 자기 채무의 이행제공을 하여 매수인으로 하여금 이행지체에 빠지게 하여야 비로소 자동적으로 매매계약이 해제되는 것이고 매수인이 그 약정기한을 도과하였다고 하더라도 이행지체에 빠진 것이 아니라면 대금 미지급으로 계약이 자동해제되는 것은 아니다(대법원 1992. 7. 24. 선고 91다15614 판결 등 참조).

2) 이 사건에서 갑 제3호증, 갑 제4호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, ① 망인과 매수인 사이에 체결된 이 사건 매매계약 제5조는 '계약상의 내용에 대하여 불이행한 그 책임은 불이행한 자의 책임으로 계약은 자동으로 해제되는 것으로 한다.'고 규정하고 있는 사실, ② 이 사건 신탁계약 특약사항 제3조 제2항은 '매수인과 망인이 체결한 부동산 매매계약에 따라 잔금을 지급하지 못하여 해지사유가 발생할 경우 신탁부동산의 소유권은 망인에게 환원 귀속되며, 망인은 매수인으로부터 받은 부동산매매대금(계약금, 중도금 등)은 반납하고, 부동산매매대금(계약금, 중도금 등) 반납이 불가능할 경우에는 부동산매매대금(계약금, 중도금 등)의 130% 범위 내에서 근저당권을 설정하여야 하며이에 대하여 망인은 어떠한 민형사상의 이의제기를 하지 않기로 한다.'고 규정하고 있고, 제3조 제3항은 '매수인과 망인 간에 체결한 부동산매매계약상 분쟁이 발생할 경우당사자간 분쟁이 종료할 때까지 피고는 신탁부동산의 소유권을 보유하고 있다가 분쟁결과에 따라 처리키로 한다.'고 규정하고 있는 사실 등을 인정할 수 있다.

2) 위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고의 망인에 대한 소유권이전등기말소의무가 발생했다고 하기 위해서는 ① 매도인이 잔금지급 기일까지 이 사건 매매계약의 잔금을 지급하지 않은 사실과 ② 망인이 잔금 지급기일에 그 채무인 소유권이전등기절차 의무 및 인도 의무의 이행제공을 하여 매수인으로 하여금 이행지체에 빠지게한 사실이 명확히 입증되어야 한다. 그런데 갑 제10호증의 기재는 이 사건 토지에 관하여 다시 매매계약을 체결한 주식회사 E와 임회인 F의 인식 내용을 인쇄한 서면에 불과한데 그들이 이 사건 매수인과 어떠한 관계에 있고, 어떻게 그 내용 알게 되었으며, 그 인식 내용이 얼마나 정확한지, 그들의 진술을 얼마나 신빙할 수 있는지 등을 알수 없어 이것만으로는 위 각 사실이 입증되었다고 보기 부족하고(위 사람들이 법정에서 출석하여 증언한 적도 없다), 그밖에 갑 제11호증 내지 17호증의 각 기재만으로는 위와 같은 사실이 입증되었다고 보기도 어렵다. 원고의

주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정선오

선 정 자 명 단

1. A

2. G

3. H

4. I

끝.

[별 지]

부동산의 표시

1. 충청북도 청주시 흥덕구 대 268㎡

2. 충청북도 청주시 흥덕구 대 50㎡

3. 충청북도 청주시 흥덕구 대 281㎡