

창원지방법원 2019. 8. 8 선고 2019가단100953 판결 [소유권이전등기 말소청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 정성원

소송복대리인 변호사 이창만

피 고 B

소송대리인 C

변론 종결 2019. 7. 18.

판결 선고 2019. 8. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 김해등기소 2016. 10. 28. 접수 제100827호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.예비적으로, 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 진정한 등기명의를 회복을 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 부동산 취득

원고는 2012. 12. 31. 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 건물')과 그 토지인 김해시 D대 264.1㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관한 소유권을 취득하였다.

나. 원고의 부동산 매도

1) 원고는 2016. 9. 30. 피고와 이 사건 토지 및 건물에 관하여 매매대금을 568,000,000원으로 정하여 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

위 매매대금 중 계약금 50,000,000원은 계약 체결시 지급하고, 잔금 518,000,000원은 2016. 10. 31. 지급하기로 하였다. 소유권 이전은 매매대금의 잔금 수령과 동시에하기로 하였다.

2) 원고는 2016. 10. 28. 피고 앞으로 이 사건 토지 및 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1, 15, 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 계약해제 주장(주위적 청구원인)

1) 원고의 주장

원고는 2013년경 E병원에서 행정부장으로 근무하다가 그만둔 뒤 새로운 직장을 구하고 있을 즈음 지인의 소개로 F와 G를 알게 되었으며, F와 G의 제안으로 F, H, G과 함께 'I 의원'을 운영하였다.

이후 병원 운영이 어려워지자 J은 병원의 소유권을 취득할 목적으로 원고에게 접근하였고, J, F, G은

함께 모의하여 원고의 배우자가 재직 중인 학교에 원고가 불법 사무장병원을 운영한다는 내용의 대자보를 붙이겠다고 협박하고, 원고의 두 딸이 다니고있던 학교에도 이를 유폐하겠다는 협박을 하였다. 이에 원고는 아파트를 담보로 대출을 받아 F, G이 투자한 금원을 돌려주기도 하였다.

원고는 사무장병원을 운영하였다는 이유로 구속되게 되었고, J은 원고에게 이 사건 건물 등 원고가 가지고 있던 재산을 검찰에 뺏기기 전에 자신에게 넘기라고 회유하였다.

원고는 J의 회유를 거절하였으나 J의 계속된 협박 및 감금, 폭행으로 인하여 결국 2016년 10월경 이 사건 건물의 매매계약에 필요한 서류와 도장을 가지고 김해시 K 소재 L부동산 사무실에 가게 되었고, 당시 사무실에 있지 않고 원고가 한번도 본적 없는 피고를 매수인으로 하는 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다.

원고는 J의 협박 및 감금, 폭행으로 인하여 피고와 이 사건 건물에 대한 매매계약을 체결하였으나, 이 사건 매매계약의 매매대금을 받은 사실이 전혀 없다.

위와 같이 이 사건 매매계약은 피고의 매매대금 지급의무 불이행으로 인하여 해제되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

2) 판단

을 제2 내지 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 아래와 같은 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급하였다 할 것이므로, 매매대금이 지급되지 않았음을 전제로 하는 원고의 주장은 이유 없다.

가) 피고는 2016. 9. 29.과 같은 달 30일 아버지 C의 계좌를 이용하여 원고의 계좌로 계약금 5,000만 원 중 4,000만 원을 송금하고, 2016. 9. 29. 이 사건 건물의 가등기권자인 M의 계좌로 1,000만 원을 송금하여 계약금 5,000만 원을 지급하였다.

원고는 이 사건 매매계약의 계약금을 수령하였다고 매매계약서에 표시하였다.

나) 이 사건 매매계약의 잔금 518,000,000원 중 293,840,320원은 원고가 피고로부터 현금으로 받아 이 사건 건물에 설정된 근저당권의 피담보채무를 변제하는 데 사용하였고, 70,000,000원은 원고가 이 사건 건물의 임대차보증금 반환채무 70,000,000원을 승계하는 것으로 그 지급에

갈음하기로 하였으며, 나머지 154,159,680원은 피고가 원고에게 송금 등의 방법으로 지급하거나 M의 계좌로 송금하는 방법으로 지급하였다.

다) 원고는 2016. 10. 28. 부동산중개사사무소에서 위와 같이 잔금을 모두 지급받고 피고에게 소유권 이전에 필요한 서류를 교부하였다(다만 M에 관한 송금액 136,693,550원은 2016. 10. 31. 송금되었다).

라) 원고는 부동산중개사사무소에서 피고의 아버지 C 등과 만나 매매계약을 직접 작성하였고, 부동산중개사사무소에서 잔금 등을 직접 수령하였다.

나. 명의신탁 주장(예비적 청구원인)

1) 원고의 주장

원고는 J의 계속된 협박과 폭행으로 인하여 한번도 본 적 없는 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였으나, 이 사건 매매계약의 실질적인 당사자는 J이라 할 것이고, 피고는 J과 명의신탁약정을 맺은 수탁자에 불과하다.

따라서 수탁자인 피고 명의의 등기는 무효이고, 이 사건 건물의 소유권은 매도인인 원고에게 귀속되므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물에 관하여 진정한 등기명의의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다.

2) 판단

J이 이 사건 매매계약의 당사자라거나 피고가 J의 명의수탁자임을 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 을 제2 내지 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 부동산을 매수하기 위하여 매물을 알아보던 중 공인중개사사무소를 통하여 이 사건 토지 및 건물을 소개받고 계약을 체결하였음을 알아볼 수 있을 뿐이다.

원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 주위적, 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이정희

별지

부동산의 표시

김해시 D

[도로명주소] 김해시 N

일반철골조 샌드위치판넬지붕 2층 근린생활시설 및 단독주택

1층 157.7㎡

2층 157.7㎡ -끝-