

서울고등법원 2017. 6. 8 선고 2016나2080206 판결 [매매대금청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2017. 6. 8 선고 2016나2080206 판결

수원지방법원 성남지원 2016. 11. 2 선고 2015가합206870 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론종결 2017. 4. 20.

판결 선고 2017. 6. 8.

제1심판결 수원지방법원 성남지원 2016. 11. 2. 선고 2015가합206870 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 4억 9,000만 원과 이에 대하여 2006. 11. 24.부터 이 사건

소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 계쟁 부동산의 소유권 이전 경위

1) 원고는 2005. 11. 24. 부산 해운대구 C 대 1,306m²(이하 '제1대지'라 한다)와 부산 해운대구 D 대 226m²(이하 '제2대지'라 한다)에 관하여 각 2005. 11. 1.자 매매를 원인으로 하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

2) 피고는 2006. 9. 28. 주식회사 베스타골프(변경 전 상호는 주식회사 이스턴캐슬로서, 이하 '베스타골프'라 한다)에게 제1대지와 함께 부산 해운대구 E 토지를 매매대금 5억 2,500만 원으로 정하여 매도하였고, 2006. 12. 1. 위 각 대지에 관하여 베스타골프 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

나. 근저당권설정등기의 말소

1) 한편 제1대지에는 2005. 2. 1. 근저당권자 F, 채권최고액 1억 5,000만 원, 채무자 G(원고의 남편)으로 하여 2005. 1. 28.자 설정계약을 원인으로 한 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당등기'라 한다)가 마쳐져 있었다.

2) 이 사건 근저당등기는 피고에게 제1대지의 소유권이 이전된 이후인 2006. 11. 27.자 해지를 원인으로 하여 같은 날 말소되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

원고는 2005. 10.경 피고를 대리한 피고의 남편 J과 사이에, 피고에게 제1, 2대지를 매매대금 5억

원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고는 이에 따라 같은 날 피고로부터 계약금 1,000만 원을 지급받았고, 2005. 11. 24. 제1, 2대지에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주면서 잔금 4억 9,000만 원은 1년 후인 2006. 11. 24. 지급받기로 하였다. 그런데 피고가 잔금을 지급하지 않았으므로, 피고는 원고에게 미지급 잔금 4억 9,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 매매계약은 피고의 남편인 J과 원고의 남편 G이 체결하였다. 그런데 이 사건 매매계약 이후 J이 사망하여 피고는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 등 그 구체적인 내용을 알지 못한다. 다만 매매대금이 모두 지급되어 제1, 2대지의 소유권이전등기가 마쳐진 것으로 알고 있다. 따라서 피고로서는 매매대금의 액수를 알 수 없고, 잔금이 지급되지 않았다고 볼 수도 없다.

3. 판단

갑 제12, 13, 14호증(가지번호 포함)의 각 기재와 제1심법원의 분당세무서에 대한 과세정보제출명령에 따른 각 회신결과에 의하면, 2005. 10. 14. 원고의 신한은행 계좌로 988만 원이 입금되었던 사실, 2005. 11. 1. 당시 제1, 2대지의 시가가 517,822,000원 정도였던 사실, 피고는 제1대지를 베스타골프에게 매도하면서 제1대지의 양도가액·취득가액을 111,010,000원으로 신고하였는데, 분당세무서는 그 양도가액을 444,040,000원, 취득가액을 447,958,000원으로 각 경정하는 결정을 하였던 사실을 인정할 수 있기는 하다.

그러나 앞서 본 기초사실 및 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정·추론할 수 있는 아래 가 내지 마.항 기재와 같은 사정들에 비추어 보면, 위 인정사실과 갑 제5 내지 9호증, 갑 제16 내지 18호증, 제1심 증인 K의 증언과 같은 원고 제출 증거들만으로는 이 사건 매매계약의 매매대금이 5억 원이었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

가. 매매대금 액수에 관한 주장·증명책임

1) 원·피고 사이에 이 사건 매매계약이 체결된 사실은 피고도 다투지 않는다. 그러나 원고가 이 사건 매매계약상 매매대금이 5억 원이라는 전제 아래 그 잔대금의 지급을 청구하는 이 사건에서는, 우선

원고에게 매매대금의 액수를 증명하여야 할 책임이 있다고 보아야 한다. 이 사건 매매계약이 성립하였거나 이에 따른 등기가 마쳐졌다는 사정만으로, 피고에게 그 증명책임이 전환되어 피고가 원고 주장의 매매대금을 모두 지급하였음을 항변하고 이를 증명할 부담을 진다고 볼 수는 없다.

2) 그런데 매매대금에 관한 처분문서에 해당하는 매매계약서는 이 사건에서 제출되지 않았을 뿐만 아니라, 이에 따라 매매대금이 오갔음을 알 수 있는 금융거래자료도 찾아볼 수 없다. 나아가 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기는 이미 매수인인 피고에게 이전되었다. 이러한 상황에서, 잔금이 모두 치러짐과 동시에 부동산의 소유권이전되는 통상적인 거래 관행과 달리 (원고 주장에 따른 경우) 대부분의 매매대금이 아직 지급되지 않은 상황이었음에도 불구하고 소유권이전등기가 먼저 마쳐졌다고 인정하려면, 이와 같은 이례적 상황이 벌어진 경위에 관하여 충분한 주장·증명이 있어야 한다.

나. 당시 시가와 매매대금 사이의 관계

원고가 주장하는 매매대금의 액수 5억 원이 이 사건 매매계약 당시의 시가에 가까웠던 점은 앞서 본 바와 같다. 그러나 2005년 당시 원고의 남편 G이 운영하던 L 주식회사의 경영난이 악화됨에 따라(제1심 증인 K의 증언이 이에 부합한다) G이 자신의 책임자산을 처분할 의도로 신뢰관계에 있던 피고의 남편 J과의 합의 아래 제1, 2대지를 피고에게 급매하였다면, 당사자 사이에 진정으로 합의된 매매대금은 시가에 상당히 미치지 못하였을 가능성도 얼마든지 있다. G이 그 채권자들의 강제집행에 대비하여 자신이 소유하던 서울 서초구 M 전 1,312m²에 관하여 피고 앞으로 허위의 근저당권을 설정해 주었다는 사정을 더하여 보더라도 마찬가지이다.

다. 과세정보 제출명령결과의 증명력

1) 제1대지에 관하여 양도소득세를 부과하였던 분당세무서장의 사실조회회신서에 첨부된 양도소득세 결정결의서에 의하면, 세무서는 당초 제1대지의 기준시가에 따른 피고의 신고대로 양도가액과 취득가액을 각 111,010,000원으로 결정하였다가, 추후 이를 각 444,040,000원과 447,958,000원으로 경정하는 결정을 하였다.

2) 그러나 이와 같은 경정결정이 이루어지게 된 구체적 근거나 경위에 대하여는 문서보관기간이 경과하여 더 이상의 자료가 없다. 그렇다면 경정결정이 귀속년도인 2006년도 당시 제1대지의 시가에

따랐다가, 이 사건 매매계약의 실제 매매대금을 조사한 바에 기초하여 이루어졌다고 곧바로 추인하기는 힘들다.

3) 경정된 취득가액을 m^2 당 가액으로 환산하면, $1m^2$ 당 343,000원(= 447,958,000원 / $1,306m^2$)으로 정확히 산정된다. 그런데 적어도 2005년 당시로서는 약 $3.3m^2$ 에 해당하는 '평'을 기준으로 삼아 매매대금을 결정하는 것이 매매거래의 통례였던 점을 고려하면, 취득가액이 원·피고가 실제로 약정한 매매대금에 따라 경정된 것으로 보기도 어렵다.

4) 양도소득세 결정결의서나 분당세무서의 답변내용 또한 과세결정이 '기준시가'에 따랐다고 기재되어 있을 뿐 '실가' 내지 실제 거래가격에 의한 것이라는 취지의 기재도 찾아볼 수 없다.

라. 이 사건 근저당등기의 말소 경위

채무자 G, 채권최고액 1억 5,000만 원인 이 사건 근저당등기는 앞서 본 대로 이 사건 매매계약 당시가 아니라 약 1년 후에 피고가 베스타골프에게 제1대지 등을 전매하던 시점에 이르러 비로소 말소되었다. 그렇다면 피고가 전매하던 시점에, 피고 측에서 본래 G이 변제하여야 할 피담보채무를 대위변제하여 이 사건 근저당등기를 말소함으로써 이 사건 매매계약상 매매잔대금을 정산하였을 가능성도 배제할 수 없다.

마. 원고의 예비적 주장 및 판단

원고는 예비적으로, 기준시가인 111,010,000원에서 계약금 상당액을 공제한 잔대금의 지급을 구한다는 취지로도 주장한다. 그러나 이 사건 매매계약 당시의 기준시가 내지 개별공시지가만으로 실제 매매대금의 수액이 이와 같았다고 인정하기에는 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 받아들일 수 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이범균

판사진현민

판사김승주

1) 제1심판결에서는 계약체결일을 2015. 10. 14.경, 등기 이전일을 2015. 11. 24.이라고

설시하였으나, 이는 각 2005년의 명백한 오기라고 보인다.