

대구지방법원 영덕지원 2019. 2. 12 선고 2018가단553 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

재판경과

대구지방법원 2020. 11. 11 선고 2019나1914 판결

대구지방법원 영덕지원 2019. 2. 12 선고 2018가단553 판결

전문

원 고 A

소송대리인 공익법무관 하재신

피 고 B

변론 종결 2019. 1. 22.

판결 선고 2019. 2. 12.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 영양등기소 2014. 11. 18. 접수 제5818호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 2,000,000원 및 이에 대하여 2014. 11. 18.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2014. 11.경 원고로부터 별지 목록 기재 각 부동산(위 각 토지를 통틀어이하 '이 사건 토지'라 한다)을 매수(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)한 후 원고에게 매매대금 명목으로, 2014. 11. 10. 15,000,000원, 2014. 11. 13. 55,000,000원을 각 지급하였다.

나. 원고는 2014. 11. 18. 피고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 11호증, 을 제1 내지 4호증(가지번호가 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 이 사건 매매계약의 매매대금은 120,000,000원이었는데, 피고는 위 매매대금 중일부인 70,000,000원만을 지급하였다. 그리고 설령 이 사건 매매계약의 매매대금을 피고 주장과 같이 72,000,000원으로 본다고 하더라도, 피고는 위 매매대금 중 2,000,000원(=72,000,000원-70,000,000원)을 미지급하였다. 그런데 이 사건 매매계약을 해제한다는 원고의 의사표시가 이 사건 소장부분의 송달로써 피고에게 도달하였다.

2) 한편 이 사건 매매계약은 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있고 원고의 경솔 및 무경험에 의해 체결된 불공정 법률행위이므로 무효이다.

3) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(주위적 청구).

4) 그리고 설령 이 사건 매매계약을 유효하다고 본다 하더라도, 적어도 피고는 원고에게 위 미지급 매매대금 2,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(예비적 청구).

나. 피고의 주장

이 사건 매매계약의 매매대금은 원고와 피고가 작성한 매매계약서(을 제6호증)의 기재에 따라 72,000,000원이다. 한편 피고는 2014. 9. 21. 원고에게 2,000,000원을 대여하였고, 이 사건 매매계약 당시 원고와 위 대여금 2,000,000원과 매매대금 중 같은 액수를 상계처리하기로 합의하였다. 따라서 피고는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금지급의무를 모두 이행하였다.

3. 판단

가. 매매대금 액수에 관하여

1) 먼저 을 제6호증(부동산매매계약서, 이하 '이 사건 매매계약서'라 한다)의 진정성립 여부에 관하여 보건대, 위 문서 하단의 매도인란 옆에 기재된 원고 명의의 서명이 원고의 자필이라는 사실에 대해서는 다툼이 없으므로, 문서 전체의 진정성립이 추정된다. 이에 대하여 원고는, 피고가 다른 문서에 기재된 원고의 서명을 이용하여 위 문서를 위조한 것이라고 주장하나, ① 피고가 이 사건 매매계약에 따른 계약금 15,000,000원을 지급한 시기가 이 사건 매매계약서상의 작성일시와 같은 2014. 11. 10.인 점, 2이 사건 매매계약서에는 잔금 지급기일이 실제 잔금지급일(2014. 11. 13.)과는 다른 2015. 7. 30.로 기재되어 있는데, 만일 피고가 이 사건 매매계약에 따른 자신의 의무를 면하기 위하여 사후에 위 문서를 만들어 낸 것이라면 위와 같이 기재하지는 않았을 것으로 보이는 점, ③ 변론종결일 현재까지 피고의 문서위조 혐의에 대한 수사가 이루어진 바 없는 점, ④ 원고 스스로 이 사건 소송에서 위 문서의 위작 여부에 관한 감정신청을 철회한 점 등에 비추어 보면,

원고가 제출한 증거들만으로는 위 문서의 위조 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 을 제6호증의 기재 내용과 함께 원고가 이 사건 소를 제기하면서 이 사건 매매계약의 매매대금이 60,000,000원이었다고 주장한 바 있는 점, 만일 이 사건 매매계약의 매매대금이 원고의 주장과 같이 120,000,000원이었다면 원고가 매매대금 중 상당 부분지급받지 못한 채 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주었다는 것인데, 이는 쉽사리 이해하기 어려운 점 등을 모두 종합하여 보면, 이 사건 매매계약의 매매대금이 72,000,000원임을 인정할 수 있다.

3) 따라서 이 사건 매매계약의 매매대금이 120,000,000원임을 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

나. 매매대금의 지급 여부에 관하여

피고가 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 명목으로, 2014. 11. 10. 15,000,000원, 2014.

11. 13. 55,000,000원을 각 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고가 나머지 매매대금

2,000,000원(=72,000,000원-15,000,000원-55,000,000원)을 지급하였는지 살펴본다.

갑 제7호증, 을 제2호증의 2의 각 기재에 의하면, 피고가 2014. 9. 21. 원고 명의의 계좌로

2,000,000원을 이체한 사실이 인정되고, 위 사실에다가 위 증거들과 갑 제10호증, 을 제1, 6호증(각

가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건

매매계약에 따르면 매매대금 중 계약금이 17,000,000원인데, 피고가 2014. 11. 10. 그중

15,000,000원만을 지급하였음에도, 원고는 2014. 11. 18. 피고에게 이 사건 소유권이전등기를

마쳐주었고 그로부터 3년이 넘는 기간 동안 피고에게 별다른 이의를 제기하지 아니하였으며, 위

소유권이전등기가 원고의 의사와 무관하게 이루어졌음을 인정할 증거도 없는 점, ② 원고는,

위 2,000,000원이 피고의 이 사건 토지 점유로 인하여 발생한 사용료 명목으로 지급된 것이라고

주장하나, 위 돈의 액수 및 그 지급 시기 등에 비추어 보면 원고가 제출한 증거들만으로는 위

주장사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없는 점 등을 모두 종합하여 보면, 이

사건 매매계약서에 관련 사항이 명시되지는 아니하였지만, 이 사건 매매계약 당시 원고와 피고

사이에, 피고가 2014. 9. 21. 원고에게 지급한 위 2,000,000원으로 이 사건 매매계약에 따라 원고가

지급할 매매대금 중 같은 액수를 대체하기로 하는 합의가 성립되었음을 인정할 수 있다.

이에 따르면 피고는 이 사건 매매계약에 따른 대금지급의무를 모두 이행하였다고 할 것이므로, 피고의 채무불이행 사실을 전제로 하는 원고의 계약해제로 인한 원상회복청구 주장(주위적 청구)과 미지급 대금지급청구 주장(예비적 청구)은 모두 이유 없다.

다. 이 사건 매매계약이 불공정 법률행위에 해당하는지에 관하여

민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데 그 목적이 있고, 불공정한 법률행위가 성립하기 위한 요건인 궁박, 경솔, 무경험은 모두 구비되어야 하는 요건이 아니고 그 중 일부만 갖추어져도 충분한데, 여기에서 '궁박'이라 함은 '급박한 곤궁'을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고, 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, 당사자가 궁박의 상태에 있었는지 여부는 그의 신분과 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 제반 상황을 종합하여 구체적으로 판단하여야 하며, 한편 피해 당사자가 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해 당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다면 불공정 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 1996. 11. 12. 선고 96다34061 판결 등 참조)

위 법리에 따라 이 사건에 관하여 보건대, ① 이 사건 토지의 객관적 가치가 피고주장과 같이

130,000,000원에 이른다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없는 점, ② 원고가 고령이라는

사실만으로 피고가 원고의 경솔 또는 무경험을 이용하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고

단정하기는 어려운 점 등을 고려하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 민법

제104조에 규정된 불공정한 법률행위에 해당함을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한

증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 주장도 이유 없다.

4. 결론

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

판결한다.

판사 하종민

[별 지]

부동산의 표시

1. 토지의 표시

1. 경상북도 영양군		대 624㎡
2. 경상북도 영양군		답 2155㎡
3. 경상북도 영양군		전 807㎡
4. 경상북도 영양군		전 723㎡
5. 경상북도 영양군		임야 2777㎡ 끝.