

대구지방법원 2020. 4. 8 선고 2018나312624 판결 [소유권이전등기말소등기]

재판경과

대구지방법원 2020. 4. 8 선고 2018나312624 판결

대구지방법원 경주지원 2018. 7. 17 선고 2016가단12536 판결

전 문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 이쌍희

법무법인 중원 담당변호사 이기광, 강수영,

법무법인(유한) 동인 담당변호사 최병덕, 최승호

피고, 피항소인B

소송대리인 변호사 김성엽, 이기선

법무법인 청풍로펌 담당변호사 류성용

변론 종결 2019. 12. 11.

판결 선고 2020. 4. 8.

제1심판결 대구지방법원 경주지원 2018. 7. 17. 선고 2016가단12536 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 경주지원 2015. 6. 15. 접수 제39609호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 설시할 이유는, 원고가 항소이유로서 다투는 부분 등에 관하여 아래와 같은 추가 내지 보충판단을 하는 외에는 제1심판결문 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 내지 보충판단

가. 원고의 항소이유 요지

원고는 다음과 같은 취지로 주장한다.

아래와 같은 경위로, 원고가 피고에게 이 사건 건물을 매매대금 1,423,728,640원(= 대지가격 62,713,600원 + 건물가격 1,237,286,400원 + 건물가격의 10%에 해당하는 부가가치세 123,728,640원)으로 정하여 매도하는 내용의 3차 매매계약(갑 제11호증)이 원고와 피고 사이에 체결된 최종적인 매매계약이다.

① 즉, 원고는 2014. 6. 21. F건물에 피고가 병원들을 유치하는 조건으로 F건물 G호를 실제 분양가보다 대폭 할인된 가격인 9억 원(부가가치세 별도)에 분양하는 내용의 1차 매매계약을 피고와 체결하였다. 원고와 피고는 2015. 5. 1. 분양목적물을 이 사건 건물로 변경하고 그 면적 증가를 반영하여 매매대금을 1,082,728,640원(= 대지가격 62,713,600원 + 건물가격 927,286,400원 + 건물가격 10%에 해당하는 부가가치세 92,7208,640원)으로 증액한 2차 매매계약(갑 제10호증)을 체결하였다. 2차 매매계약서에도 피고의 병원유치의무를 그대로 특약으로 기재하였다. 다만 1차, 2차 매매계약서에 특약사항으로 기재된 '갑1) 은 본 빌딩 사업지 내에 소아병원 외 2개과를 유치하는

조건임'이라는 문구에서 '갑'은 그 문맥상 '을'을 의미하는 것인데, 이를 '갑'으로 잘못 기재한 단순한 오기에 불과하다. 따라서 그 문구에 불구하고 병원유치의무는 여전히 피고에게 있었다.

② 그런데 F건물에 입점하려던 V, R 등 의사들의 입점이 무산되는 등 피고는 병원유치의무를 제대로 이행하지 않았을 뿐만 아니라, 2차 매매계약에서 정한 잔금지급 시기인 준공시(2015. 4. 20.)에 지급해야 하는 잔금 중 대부분(잔금 682,728,640원 중 2014. 11.경 미리 지급한 5,000만 원을 제외한 나머지 금액)을 연체하였다. 이에 원고는 피고에게 잔금 미지급을 이유로 2차 매매계약을 해제하겠다고 하였고, 피고는 계약해제를 하지 말라며 간절히 부탁하였다. 원고는 이 사건 건물에 관한 매매대금을 기존에 대폭 할인하기 전 가격인 18억 원으로 증액한다면 새로 계약을 체결해 주겠다고 제안하였다. 그런데 피고가 이전에 병원에 입점하려던 의사들에게 자신이 지원해 주었던 금액을 감안하여 할인을 해 달라고 사정하므로, 원고와 피고는 2015. 5. 20. 협상 결과 2차 매매계약의 매매대금에서 3억 1,000만 원(부가가치세를 고려할 경우 3억 4,000만 원)만큼 증액한 1,423,728,640원(= 대지가격 62,713,600원 + 건물가격 1,237,286,400원 + 건물가격의 10%에 해당하는 부가가치세 123,728,640원)을 매매대금으로 정한 3차 매매계약(갑 제11호증)을 체결한 것이다. 따라서 피고가, 3차 매매계약서는 은행 대출을 위해 이른바 업(UP) 계약서로 작성한 것에 불과하고, 2차 매매계약이 진정한 매매계약이라고 주장하는 것은 사실이 아니며, 이는 처분문서인 3차 매매계약서의 증명력에도 반한다.

③ 한편 원고는 2015. 6. 15. 피고로부터 기존 수령액을 포함하여 합계 1,163,728,640원을 수령하고 피고에게 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 원고가 3차 매매계약에서 정한 매매대금인 1,423,728,640원이 아니라 그보다 2억 6,000만 원이 부족한 1,163,728,640원만을 지급받고 위와 같이 등기를 마쳐준 것은 원고의 부주의에 의한 것이다.

④ 결국 원고는 피고와 최종적으로 체결된 3차 매매계약에서 정한 잔금 중 2억 6,000만 원을 피고로부터 여전히 받지 못하고 있다. 이에 원고는 이 사건 소장 송달로써 잔금 미지급 등을 이유로 이 사건 건물에 관한 매매계약을 해제하였으므로, 피고는 청구취지 기재와 같이 이 사건 건물에 관한 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

앞서 본 증거 및 을 제13호증, 을 제38호증 내지 을 제40호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 당심 증인 W의 증언 및 변론 전체의 취지에 의해 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 원고와 피고 사이에 체결된 진정한 매매계약은 2차 매매계약이고, 3차 매매계약은 이른바 대출 목적의 업(UP)계약으로 봄이 타당하다. 또한 피고는 2차 매매계약에서 정한 매매대금과 업계약서 작성에 따라 원고에게 추가로 지급하기로 약정한 원고의 세금 부담액 등을 모두 지급함으로써 매매대금 지급의무를 모두 이행하였으므로, 3차 매매계약이 최종적인 계약임을 전제로 그 매매대금 중 잔금 일부의 미지급 등을 이유로 한 원고의 청구는 이유 없다.

① 원고와 피고 사이에는 여러 장의 매매계약서가 작성되었다. 원고와 피고는 2014. 6. 21. 1차 매매계약을 체결하고, F건물 준공일(2015. 4. 20.) 이후인 2015. 5. 1. 매매목적물을 이 사건 건물로 변경하고 매매대금을 증액한 2차 매매계약을 체결하였는데2), 1차 매매계약과 2차 매매계약의 체결 및 그 계약서 내용에 관하여는 당사자들 사이에 특별한 다툼이 없다. 따라서 원고와 피고는 적어도 2차 매매계약의 효력을 인정하는 입장이다. 2차 매매계약서(갑 제10호증) 내용 중 매매대금 관련내용은 아래 제1조와 같고, 그외 이 사건 관련 중요한 내용들이 수기(手記)나 특약사항으로 기재되어 있으며, 특약사항의 기재는 1차 매매계약서(갑 제9호증)의 기재와 같다.

[매매대금 관련 조항]

제1조(매매금액 및 대금납부방법)

1) "갑"은 위 표시재산을 아래방법으로 매매하고 "을"은 해당 금액을 납부일정에 따라 "갑"에게 납부기로 한다.

총매매금액₩ 990,000,000원	₩ 62,713,600원	₩927,286,400 원	₩ 92,728,640
• 상기 매매금액에는 소유권이전등기비용, 취득세, 등록세 미포함 되었음.			

②납부 방법

납부 시기	20014년 6월 21일	2014년 6월 25.일	2014년8월30.일	준공시(부가세포함)
납부 금액	₩90,000.000	₩60,000,000	₩250,000,000	₩ 682,728.640

[계약서 본문 말미 수기 부분]

[별지 특약사항 중 병원 유치의무와 독점권 관련 부분]('갑'은 원고, '을'은 피고임)

2. "갑"은 본사업지 또는 인근 사업지에 "을"과 관련된 약국을 유치하지 아니하고, 본 메디컬 빌딩에 대한 독점권을 인정한다.(추후 관리규약에도 명시한다.)

3. "갑"은 본 빌딩 사업지 내에 소아병원외 2개과을 유치하는 조건임

또한 원고가 2차 매매계약 체결 이후 피고의 2차 매매계약 해제유보 간청을 받아들이는 대신

매매대금을 증액한 진정한 매매계약서라고 주장하는 3차 매매계약서(갑 제11호증)가 작성되었다.3)

그 매매계약서에 기재된 매매대금 등은 아래 기재와 같고, 2차 매매계약서에 기재된 다른 계약서의 효력을 배제하는 수기(手記) 부분 기재나 병원 유치의무, 독점권에 관한 별지 특약사항이 생략되어 있다.

제1조(매매금액 및 대금납부방법)

1) "갑"은 위 표시재산을 아래방법으로 매매하고 "을"은 해당 금액을 납부일정에 따라 "갑"에게 납부기로 한다.

총매매금액₩1,300,000,000원	₩62,713,600	₩1,237,286,400	₩123,728,640
• 상기 매매금액에는 소유권이전등기비용, 취득세가 미포함 되었음.			

②납부 방법

납부 시기	20014년 6월 21일			잔금+부가세
납부 금액	₩50,000,000	1,250,000,000	123,728,640	₩1,373,728,640

원고 주장과 같은 경위로 3차 매매계약서가 작성되었다면, 위와 같이 매매대금 및 특약사항 기재 유무 등이 다른 여러 장의 매매계약서가 작성된 상황에서 유일한 원본 계약서라는 취지가 기재된 2차

매매계약서를 회수하여 폐기하지도 않고, 2차 매매계약서의 효력을 배제하는 내용을 기재하지 않은 3차 매매계약서를 작성한다는 것은 거래관행 및 경험칙상 대단히 이례적이다. 나아가 원고의 주장대로라면, 원고와 피고는 매매대금 증액이 핵심 쟁점이었던 3차 매매계약서를 작성하면서 당시까지 원고에게 지급된 계약금 및 중도금 등 합계가 4억 5,000만 원 상당이었으므로, 3차 매매계약서 작성일 기준 잔금을 명확히 확정하여 매매계약서에 기재하는 것이 통상 거래관행 및 경험칙에 부합한다고 할 것인데, 3차 매매계약서 매매대금 관련 조항에는 원고 주장과 같이 증액된 매매대금에서 위 4억 5,000만 원을 공제한 금액이 아니라 1,250,000,000원으로 기재되어 있는바, 이러한 기재 또한 거래관행 및 경험칙상 대단히 이례적이다.

② 반면 피고는 이 사건 건물을 담보로 더 많은 대출을 받아 잔금 등을 지급하기 위해 원고의 협조 아래 3차 매매계약서인 업 계약서를 작성하였다고 주장하는데, 실제로 3차 매매계약서에 기초하여 대출이 이루어졌다. 특히 그 대출은 F건물의 분양 등에 밀접하게 관계된 원고의 어머니 P의 소개로 진행되었다. 이는 피고가 대출을 받아 잔금을 지급하여야 하는 사정을 원고 측이 알고 있었고 나아가 대출에 협조할 이해관계도 있었다는 점을 나타낸다. 결국 대출을 위한 업계약서인 3차 매매계약서 작성에 관해 원고와 피고 모두 공동의 이해관계를 가지는 면이 있었고, 실제로 피고가 대출을 받은 당일 원고에게 잔금과 업 계약서로 인해 원고에게 부과될 추가 세금 등을 지급하고, 소유권이전등기를 마친 점 등을 종합하면, 피고의 주장에 더욱 설득력이 있다.

③ 한편 원고의 주장은 2차 매매계약 당시 피고에게 F건물 건물에 병원을 유치할 의무가 있다는 전제에서 출발하고 있다. 그런데 앞서 본 2차 계약서 중 특약사항은 각 항목별로 구분되어 기재되어 있는데, 특약사항 제3항 '갑은 본 빌딩 사업지 내에 소아병원외 2개과를 유치하는 조건임'의 문언 해석상 '갑'은 원고를 의미한다고 봄이 타당하다. 달리 그 기재가 단순한 오타라거나 문맥상 '갑'을 피고로 해석해야 할 만한 증거가 없다. 원고 주장대로 피고에게 병원유치 의무를 부과시키는 대신 최초 분양가 대비 50% 상당을 할인하여 분양한 것이라면 그 문구는 대단히 중요한 조항이었다고 봄이 상당한데, 그 문구를 소홀히 기재하였다는 것도 쉽사리 수긍하기 어렵다.

또한 당심 증인 W은, F건물 분양업무 등을 주도한 원고의 어머니 P가 나중에 2차 매매계약에 그대로 승계된 1차 매매계약서 작성 당시 특약사항과 관련하여 "병원유치 부분에 갑과 을이 바뀌었으니 이를

수정하고 을이 병원유치를 못할 경우 독점권은 무효로 한다고 문구를 수정해야 한다"라고 주장하였고, 4시간 동안 피고의 남편 등과 계약서 문구 수정 관련 협의를 하였으나 결국은 수정하지 않고 그대로 두었다는 취지로 증언하였다. 원고 측 증인인 W와 원고의 관계 등을 고려하더라도, 결국 쟁점이 되었던 문구의 내용에 관한 논의를 하였음에도 이를 그대로 유지하였다는 것인데, 그 의무를 명확히 하는 문구 수정이 이루어지지 않은 점에 비추어 피고에게 병원유치의무가 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다. 나아가 을 제40호증의 1, 2의 각 기재를 감안할 때, 원고가 피고에게 1차 매매계약 당시 분양목적물을 대폭 할인해 주었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다.

결국 원고가 피고로 하여금 F건물에 병원을 유치할 것을 조건으로 대폭 분양대금을 할인해 주었다는 원고의 주장은 이를 인정할 증거가 부족하다.

④ 원고는 3차 매매계약서에 정한 잔금을 다 받지 못한 상태에서 부주의로 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 피고에게 해 주었다는 것이나, 이는 거래관행과 경험칙에 비추어 대단히 이례적이다. 나아가 원고는 3차 매매계약서에 정한 매매대금을 모두 받지 않은 상태임에도 3차 매매계약서에 정한 매매대금 전액을 영수하였다는 표시까지 한 세금계산서(을 제13호증)를 발행해 주고, 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주기까지 하였는데, 그 또한 당사자 사이에 업 계약서 작성 등 다른 특약이 없는 이상 거래관념 및 경험칙상 대단히 이례적이다.

⑤ 을 제19호증(각 녹취록)의 기재에 의하면, 원고의 어머니로서 이 사건 건물에 관한 분양계약 내용을 잘 알고 있는 P는 이 사건 건물에 관하여 피고에게 소유권이전등기가 종료된 이후인 2015. 8. 15.경 피고의 남편과 통화하면서 F건물 분양관련 어려움 등을 호소하면서 약국을 옮겨 줄 수 있는지 등을 문의하던 중 F건물가 위치한 경주 지역의 약국 분양가가 결코 싸지 않다는 취지로 말하는 피고 남편에게 "이것 보세요. 약국이, 약국이 약사님 지금 업을 해 놔서 그런 거지, 평균 3,000만 원도 안 컸는데 뭐가 비싸단 말이요?"라고 반문하는 등 이 사건 건물에 관한 매매대금은 2차 매매계약서에 정한 가격 상당인 10억 원임을 전제로 대화하고 있다. 달리 P가 3차 매매계약이 진정하게 체결되었음을 전제로 잔금이 남아 있다거나 잔금을 독촉하는 내용이 전혀 없고, 이후 이 사건 소송 제기 시까지 원고가 피고를 상대로 잔금을 독촉했다는 자료도 없다. 이러한 원고 측의 태도는 잔금

2억 6,000만 원을 받지 않은 상태에서 소유권이전등기를 먼저 넘겨 준 매도인의 행동으로 쉽사리 수급하기 어렵다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구를 배척한 제1심판결은 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장판사정인섭

판사최미복

판사이준규

별지

1) 원고를 의미함

2) 2차 매매계약서상 계약일은 1차 매매계약서 작성일인 2014. 6. 21.로 소급작성되었다.

3) 3차 매매계약서(갑 제11호증)도 계약일은 2014. 6. 21.로 소급하여 작성되었다.