

대구지방법원 2020. 6. 18 선고 2019가단149556 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 변호사 이지훈

원고들 소송복대리인 변호사 곽정호

피고1. 주식회사 D

2. 재단법인 E

피고들 소송대리인 법무법인 삼일

담당변호사 임성우

변론 종결2020. 5. 14.

판결 선고2020. 6. 18.

주 문

1. 원고들의 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지 :

원고들에게 대구 수성구 F대 270m²에 관하여, 피고 주식회사 D은 대구지방법원 2019. 11. 14. 접수 제171927호로 마친 소유권이전등기의, 피고 재단법인 E은 같은 법원 2019. 11. 14. 접수 제171959호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

예비적 청구취지 :

피고 D은 원고 A, B에게 각 15,000,000원, 원고 C에게 7,000,000원과 이에 대하여 2019. 11. 14.부터 이 사건 소장이 송달된 날까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2019. 7. 30.경 피고 주식회사 D(이하 '피고 회사'라 한다)과 대구 수성구 F대 270m²(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 1,225,500,000원에 매도하되, 계약금 122,550,000원은 전체 사업부지 면적 기준 95% 이상 계약 체결 시에, 잔금 1,102,950,000원은 사업계획 승인 후 1개월 이내 또는 PF자금 조달 시에 지급받고, 2019. 12. 31.까지 계약금 및 잔금 미지급 시에는 계약을 무효로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 부동산에는 2019. 11. 14.에 2019. 11. 1. 매매를 원인으로 한 피고 회사 명의의 소유권이전등기 및 172.83/270 지분에 관한 2019. 11. 11. 교환을 원인으로 한 피고 재단법인 E 명의의 소유권이전등기가 순차로 경로되었다.

다. 원고들은 이 사건 매매계약 체결 후 2019. 11. 14.에 696,300,000원, 2019. 11. 15.에 464,200,000원, 2019. 12. 6.에 36,219,023원을 지급받음으로써 매대대금을 전부 지급받았다.
[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 5, 6, 7호증(각 가지번호 포함), 을 1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고들의 주장

1) 주위적 청구 가) 원고들은 이 사건 부동산을 소유한 지 3년이 넘어야 양도소득세를 절세할 수 있다는 상담을 받아 피고 회사와 이 사건 매매계약을 체결할 때 등기 시점을 2019. 12. 17. 이후에 하는 것을 계약의 중요사항임을 표시하였다. 그럼에도 피고 회사는 이를 위반하여 2019. 11. 14. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 원고들의 양도소득세 부과 금액이 달라지게 하여 원고들에게 금전적 손실을 입혔고, 이에 원고들은 이 사건 매매계약에 따른 목적을 달성할 수 없게 되었다. 그러므로 이 사건 매매계약은 이 사건 소장이 도달됨과 동시에 해제되었다.

나) 원고들은 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 피고 회사와 소유권이전등기 경로 시점을 계약 중요 사항으로 삼기로 합의하였다. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 관련 서류를 보관한 법무법인 G의 직원도 피고 회사가 매매대금을 모두 지급한다고 하여 등기 관련 서류를 넘겨준 것이므로 이를 지키지 않은 피고 회사가 책임을 져야 한다고 하였다. 이와 같이 원고는 계약의 중요사항에 대하여 착오를 일으켜 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 민법 제109조에 따라 이 사건 매매계약을 취소한다.

다) 원고들은 법을 잘 몰라 양도소득세 결정 시점이 소유권이전등기 시점인줄로만 알았다. 피고 회사는 원고들이 양도소득세 결정 시점에 관하여 착오를 일으켰다는 사실을 알고 있으면서도 이를 고지하면 원고들이 이 사건 매매계약을 체결하지 않을 것임을 알고 원고들의 착오를 이용하여 매매계약을 체결하였으므로 이 사건 매매계약은 취소되어야 한다.

라) 따라서 이 사건 매매계약은 해제 또는 취소되었으므로 원상회복으로 피고들은 순차로 경로된 각 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

2) 예비적 청구 가) 피고 회사는 이 사건 매매계약의 중요사항인 부동산 소유권이전 시점에 관한 주된 급부 의무를 다하지 않았다. 이로 인하여 원고들이 더 많은 양도소득세를 부담하게 하였으므로 피고 회사는 피고 회사의 계약불이행으로 원고들이 추가로 부담하게 된 양도소득세 상당을 손해배상으로 지급하여야 한다.

나) 원고들은 이 사건 매매계약의 중요한 사항으로 양도소득세의 부과시점 즉 소유권이전등기가 2017. 12. 17. 이후가 되면 양도소득세를 절세할 수 있다고 착오하여 소유권이전등기 서류를 건네주며 재차 양도소득세를 언급 하였으므로 피고 회사는 원고들이 양도소득세와 관련하여 중대한

착오에 빠졌다는 사실을 당시에 인지하게 되었다. 그럼에도 그대로 소유권이전등기를 경로하여 결국 원고들에게 추가로 부담하게 된 양도소득세 상당의 손해를 입게 하였으므로, 이를 손해배상으로 지급하여야 한다.

나. 피고들의 주장

피고 회사는 원고들과 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 소유권이전등기 시점에 관하여 합의를 한 사실이 없다. 이 사건 매매계약서에 "특약 2019. 12. 31.까지 계약금 및 잔금 미지급 시 계약을 무효로 한다"라고 자필로 기재한 점에 비추어 보면 원고들의 주장과 같이 소유권이전등기 시점에 관하여 별도의 약정을 하였다면 이를 매매계약서에 특약사항으로 기재하였을 것이 분명하다. 그럼에도 매매계약서에 위와 같은 내용이 기재되어 있지 않은 것을 보면 원고들의 주장은 믿을 수 없다.

원고들은 피고 회사로부터 잔금을 수령하기 위하여 소유권이전등기에 필요한 서류를 제출하는 과정에서 세금에 관한 이야기를 한 사실은 있으나, 대출 금융기관에서 잔금 지급과 동시에 소유권이전등기가 경로되지 않는 경우 대출금이 지급되지 않을 수도 있고, 양도소득세는 소유권이전등기일과 매매대금 지급일 중 빠른 날을 기준으로 결정되므로 소유권이전등기일을 늦춘다고 하더라도 양도소득세에는 차이가 없다고 하여 피고 회사는 예정대로 소유권이전등기를 경로하였다.

따라서 설령 소유권이전등기 시점에 관하여 별도의 약정을 한 사실이 있다고 하더라도 양도소득세 결정 시점은 소유권이전등기 시점보다 앞선 잔금 지급일이므로 소유권이전등기 시점에 관한 약정이 계약의 중요한 부분이라고 볼 수 없고, 위 약정위반으로 원고들에게 손해가 발생한 사실도 없다고 할 것이다.

다. 판단

1) 이 사건 매매계약 당시 소유권이전등기 시점에 관한 합의가 있었는지 여부 갑 1호증 및 을 1호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 매매계약서 제2조에 "계약금 122,550,000원은 전체 사업부지 면적 기준 95% 이상 계약 체결 시에, 잔금 1,102,950,000원은 사업계획 승인 후 1개월 이내 또는 PF자금 조달 시에 지급한다"라고, 제8조 제1항에 "원고들은 제2조에 정한 잔금을 수령함과 동시에

소유권이전에 필요한 일체의 서류를 피고 회사 또는 피고 회사가 지정하는 자에게 제출하며 이 사건 부동산은 잔금일 이전까지 피고 회사에 명도하여야 한다"라고 각 기재되어 있고, 수기로 "특약 : 2019. 12. 31.까지 계약금 및 잔금 미지급 시 계약을 무효로 한다"라고 기재가 추가되어 있는 사실이 인정되고, 여기에 이 사건 매매계약서에 위 기재 외에 소유권이전등기 시점이나 양도소득세에 관한 내용이 기재되어 있지 않은 점을 더하여 보면, 원고들이 제출한 증거[피고 회사가 지정하는자인 법무법인 G이 원고들에게 '등기서류 보관증 및 안심사용 확인서(갑 5호증)'를 교부한 사실은 인정되나, 위 확인서의 내용은 "토지대금을 모두 지급한 후에 위 서류가 사용된다"라는 것에 불과하여 매매대금 지급과 상관없이 특정 시점에 소유권이전등기를 하기로 약속하였다는 점에 관한 증거로 보기는 어렵다]만으로는 이 사건 매매계약 체결 시에 원고와 피고 회사 사이에 2019. 12 17. 이후 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치기로 하는 합의가 있었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 이를 전제로 한 원고들의 주위적 및 예비적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 양도소득세 결정 시점이 이 사건 매매계약 내용의 중요 부분에 해당하는지 여부 가) 의사표시는 법률행위의 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요 부분의 착오라 함은 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결, 대법원 1999. 4. 23. 선고 98다45546 판결 등 참조).

나) 원고들은 양도소득세 결정 시점에 관한 착오로 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 위 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다고 주장하므로 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약을 체결함에 있어서 원고들이 피고 회사에 대하여 소유권이전등기 시점 내지 양도소득세 절감에 관한 협조 의무를 계약 내용으로 삼을 것을 표시하였다거나 계약의 조건으로 하였다고 볼 만한 증거가 없으므로 양도소득세와 관련한 소유권이전등기 시점 등의 내용은 이 사건 매매계약의 내용이라고 할

수 없을 뿐 아니라, 보통 일반인이 원고들의 처지에 섰더라면 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것이라고 생각될 정도로 중요한 것이라고 보이지도 않는다.

다) 원고들은 피고 회사가 양도소득세 부과 시점에 관한 원고의 착오를 알고 이를 이용하였으므로 이 사건 매매계약을 취소한다고 주장하나, 원고들이 제출한 증거만으로 피고 회사가 원고들의 착오를 알고 이를 이용하여 이 사건 매매계약을 체결하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 뿐만 아니라 이를 이유로 계약을 취소하려면 법률행위의 중요 부분에 착오가 있어야 하는바, 앞서 본 바와 같이 원고들의 착오 대상 내용은 법률행위의 중요 부분으로 판단되지 않는다.

라) 원고들은 피고 회사가 원고들이 양도소득세 부과 시점에 대한 중대한 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였다는 사실을 알게 되었음에도 이를 숨긴 채 매매대금을 지급하는 등의 계약의 내용을 그대로 이행하였다고 주장하고 있다. 그렇다면 원고들의 주장에 의하더라도 피고 회사는 원고들의 착오를 이 사건 매매계약 체결 후에 알았다는 것인바, 계약의 상대방이 계약 체결 후 상대방의 착오를 알게 되었다고 하여 계약을 취소하거나 해제, 변경하여야 할 의무를 부담한다고 볼 수는 없으므로, 원고들의 주장과 같이 설령 피고 회사가 이 사건 매매계약을 체결한 후 원고들의 착오를 알았다고 하더라도 계약을 이행한 것이 취소 내지 해제사유 또는 채무불이행에 해당한다고 할 수는 없다.

마) 따라서 양도소득세 결정 시점이 이 사건 매매계약 내용의 중요 부분에 해당함을 전제로 한 원고들의 주위적 및 예비적 청구도 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사변지영