

대전지방법원 2023. 8. 8 선고 2022가단137638 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이한나

피 고 B

소송대리인 변호사 류지웅

변 론 종 결 2023. 6. 27.

판 결 선 고 2023. 8. 8.

주 문

1. 피고는 원고로부터 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울서부지방법원 2022. 2. 8. 접수 제24552호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수하라.
2. 피고는 원고에게 80,000,000원과 이에 대하여 2022. 10. 7.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사C(이하 ‘C’라고만 한다)는 2021. 11. 25. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매수하여 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2021. 12. 8. C로부터 이 사건 부동산을 매수하고, 2021. 12. 27. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 2022. 2. 23. 피고로부터 이 사건 부동산을 대금 90,000,000원(부동산매매계약서에는 170,000,000원으로 기재되어 있으나 실제 매매계약 당사자 또는 그 대리인들 사이에 합의된 매매대금액은 90,000,000원이다)에 매수하되, 그 대금 중 10,000,000원의 지급에 갈음하여 이 사건 부동산 임차인에 대한 임대차보증금 10,000,000원 반환채무를 인수하기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

라. 원고는 2022. 1. 27.까지 피고에게 매매대금 80,000,000원을 모두 지급하였고, 2022. 2. 28. 원고 앞으로 주문 제1항 기재 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 원고와 피고가 작성한 이 사건 매매계약서에는 이 사건 부동산에 관하여 보증금 10,000,000원, 차임 월 750,000원인 임대차계약이 체결되어 있다고 기재되어 있는데, 실제로는 임대차보증금 165,000,000원인 임대차계약이 체결되어 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장과 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 실제로는 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 165,000,000원인 임대차계약이 체결되어 있었음에도 불구하고, 원고는 임대차보증금 10,000,000원만을 인수하면 되는 것으로 알고 이 사건 매매계약을 체결하였음을 알 수 있다. 위와 같은 원고의 착오는 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당한다.

이 사건 매매계약을 착오를 이유로 취소한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2022. 10. 6. 피고에게 도달한 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 매매계약은 적법하게 취소되었다.

따라서 피고는 원고에게 그 원상회복으로 이 사건 부동산에 관하여 원고 명의로 마친 주문 제1항 기재 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수할 의무가 있다. 또한 피고는 원고에게 부당이득반환으로 80,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2022. 10. 7.부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장에 대한 판단

1) 피고 주장

가) 원고와 이 사건 매매계약을 체결한 당사자는 피고가 아니라 C 또는 C 관계자이므로, 원고의 착오로 인한 취소권 행사는 피고가 아닌 C 또는 C 관계자에 대하여 하여야 한다.

나) 원고는 이 사건 부동산을 비정상적으로 저렴한 가격에 매수하면서 전세 세입자가 있는지 확인할 수 있었음에도 그러한 절차를 거치지 않은 점 등을 고려하면 원고는 중대한 과실로 착오에 빠진 것이므로 민법 제109조 제1항 단서에 따라 이 사건 매매계약을 취소할 수 없다고 보아야 한다.

2) 판단

가) 먼저 이 사건 매매계약 당사자는 피고가 아니라 C 또는 C 관계자라는 주장에 관하여 본다.

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 부동산 매매계약서가 피고 명의로 작성된 사실, 원고는 이 사건 부동산 매매대금 80,000,000원을 C 명의 계좌로 지급하였는데, C가 피고에게 위 매매대금을 지급한 사실을 인정할 수 있고, 원고는 이 사건 부동산 매매과정에서 피고와 만나거나 직접 연락한 사실은 없으나 적어도 이 사건 부동산 소유명의자인 피고로부터 이 사건 부동산을 매수한다는 인식은 하였던 것으로 보인다. 한편 피고의 주장에 의하더라도, 피고는 ‘이 사건 부동산을 저렴한 가격에 매수한 후 몇 개월 뒤에 시세대로 되팔아 주겠다’라는 공인중개사 D의 제안을 받고 이 사건 부동산을 C로부터 매수하였다가 매수인이 나타났다는 D의 말에 D에게 부동산매매에 필요한 서류를 교부하고(그 매수인이 이 사건 원고였다) 매매대금은 C로부터 지급받았다는 것으로서, 피고 역시도 C가 아닌 원고에게 이 사건 부동산을 매도한다는 인식을 하였다고 보이므로, 이 사건 매매계약

당사자는 원고와 피고라고 보는 것이 타당하고, 매매대금이 C를 통하여 원고로부터 피고에게 전달되었다거나 원고와 피고가 매매계약 체결 과정에서 직접 대면하거나 연락한 사실이 없다는 점만으로는 달리 보기 어렵다(E가 원고를 대리하고 D이 피고를 대리하여 매매계약을 체결하였다고 볼 수 있다). 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

나) 다음으로 원고가 중대한 과실로 착오에 빠졌다는 주장에 관하여 본다. 민법 제109조 제1항 단서에서 정한 ‘중대한 과실’이란 표의자의 직업, 행위의 종류, 목적 등에 비추어 보통 요구되는 주의를 현저히 결여한 것을 의미하는데, 이 사건의 경우 E와 C 관계자 등이 원고에게 적극적으로 이 사건 부동산의 임대차관계 등에 관하여 잘못된 정보를 알려 주었던 점 등을 고려하면 피고가 주장하는 사정, 즉 이 사건 부동산의 매매대금이 저렴하였던 점 등만으로는 원고가 중대한 과실로 이 사건 부동산에 전세 세입자가 있음을 알지 못하였다고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분 피고 주장도 받아들이지 않는다.

3. 결론

그렇다면 원고 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 권세진

[별지]

부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 마포구 F에 있는 G건물

[도로명주소] 서울특별시 마포구 H

철근콘크리트구조(철근) 콘크리트지붕 13층 오피스텔 및 근린생활시설

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울특별시 마포구 F 대 3126.4㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물의 번호 : I

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 16.36㎡

(대지권의 표시)

대지권의 종류 : 1 소유권대지권

대지권의 비율 : 3126.4분의 3.96

끝.

