

의정부지방법원 2020. 1. 10 선고 2018가단12230 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 변호사 허지연, 박재민

변 론 종 결 2019. 11. 29.

판 결 선 고 2020. 1. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 가평등기소 2010. 12. 21. 접수 제35082호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2010. 11. 26. 피고의 대리인 C와 사이에 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)을 매매대금 15,900,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 매매계약서에는 매매대금 지급시기에 관하여 '계약금 2,000,000원은 계약시에 지불한다. 잔금 13,900,000원은 2010. 12. 24. 예정/ 특약사항 첨부서류에 따른다.'라고 기재되어 있고, 특약사항란에는 '첨부서류에 표시된 D, E 현황도로는 매도인, 매수인이 사용하기로 한다. 원고의 계좌로 2010. 11. 26.까지 계약금이 입금될 경우에만 계약이 성립된 것으로 한다.'라고 기재되어 있으며 이 사건 매매계약서에 첨부된 서류는 별지 도면과 같다.

다. 피고는 이 사건 매매계약일에 원고의 계좌로 계약금 2,000,000원을 입금하였다.

라. 원고는 피고에게 2010. 12. 21. 이 사건 토지에 관하여 의정부지방법원 가평등기소 2010. 12. 21. 접수 제35082호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

마. 원고는 이 사건 토지에 관하여 이 사건 매매잔금 13,900,000원을 청구금액으로 하여 2013. 1. 10. 의정부지방법원 가평군법원 2013카단5호로 가압류결정을 받아 같은 날 가압류등기를 마쳤다.

바. 원고는 피고에게 피고의 이 사건 매매잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 2017. 3. 31.자 내용증명(갑 제3호증, 이하 '이 사건 내용증명'이라 한다)을 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

원고는, 피고가 이 사건 토지의 매매잔금 13,900,000원을 지급하지 아니하였으므로 이를 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 이 사건 내용증명의 송달로써 이 사건 매매계약이 해제되었다고 주장하면서 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구한다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 매매잔금의 지급행위를 이 사건 매매계약을 대리한 C에게 위임한 다음 C에게 2010. 12.경 매매잔금 13,900,000원을 전부 지급하였고, C은 위 매매잔금을 2014. 경까지 원고에게 모두 지급하였으므로 이 사건 매매잔금 지급채무는 모두 이행되었다고 다툰다.

나. 판단

살피건대, 앞서 든 각 증거에다가 갑 제6 내지 12호증, 을 제1, 2, 6, 9, 12호증의 각 기재, 이 법원의 가평균수에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래의 각 사실 또는 사정을 종합하면 피고의 주장과 같이 원고는 C으로부터 이 사건 매매잔금을 모두 지급받은 것으로 보이므로 이 사건 매매잔금을 지급받지 못하였음을 전제로 한 원고의 청구는 나머지 점에 대하여 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

① C은 2010. 1.부터 F이라는 상호로 부동산 개발과 건설업 등을 해오던 중 주식회사 G(이하 ‘G’이라 한다)로부터 매수할 만한 경기도 가평균 일대 부동산을 물색해 달라는 의뢰를 받고, G의 대리인으로서 2010. 11. 26. 원고와 사이에 원고로부터 경기도 가평균 H, I, J 각 토지 합계 217,200㎡ 중 7,000㎡에 관하여 매매대금 317,600,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 G 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

② 이 사건 G 매매계약 당시 C은 자신의 사무실에서 직원으로 근무하고 있던 피고에게 위 G 매매토지에 접한 이 사건 토지의 매수를 권유하였고, 피고가 이에 동의하여 C에게 이 사건 토지의 매매계약에 관한 일체의 권한을 위임하였으며, 그에 따라 이 사건 G 매매계약 체결일에 위 G 매매계약서와 동일한 양식으로 이 사건 매매계약서가 작성되었다. 다만, 이 사건 G 매매계약에는 아래와 같은 내용을 포함한 특약사항이 추가로 기재되어 있었다.

<특약사항>

1. H, I, J 등을 포함한 산림 훼손지의 산림복구는 매도인이 12월 10일 전에 마무리한다.
2. E, D, H, I, J에서 분할되는 10m 도로부지의 포장공사는 2011. 3. 말일까지 매도인이 완료하기로 한다.
5. J 대분할 및 E, D, H, I, J의 10m 도로부지 분할비용은 매도인이 지불한다.
6. 매매대금의 잔금은 1항의 완료 및 매매부지의 분할 완료일에 지불한다.

③ 피고는 C의 지시에 따라 2010. 12. 3. C 명의의 계좌로 7,000,000원과 4,000,000원을 각

송금하였고, 같은 해 12. 16. C의 배우자 K 명의의 계좌로 2,900,000원을 송금하여 매매잔금 13,900,000원과 동일한 액수를 이 사건 매매잔금일 전에 C에게 전부 지급하였다.

④ C은 2010. 12. 3. 원고의 계좌로 3,000,000원을 송금하였는데, 피고는 위 돈이 이 사건 매매잔금의 일부라고 주장하고, 원고는 C에게 이 사건 G 매매계약에 관하여 중개수수료 5,000,000원을 지급하였는데 C이 G의 직원임을 발견하고 중개수수료를 받을 자격이 없으니 돌려달라고 하자 C이 그 중 3,000,000원만 돌려준 것이라고 주장하나, 갑 제10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 C은 G의 직원이 아니라 이 사건 G 매매계약에 관한 대리인이었던 사실이 인정되고, C이 원고에게 중개수수료를 돌려주기로 하였다는 사실에 대하여는 이를 인정할 만한 증거가 없어 피고의 주장이 더 일리가 있어 보인다.

⑤ C은 2010. 12. 20. 원고로부터 송금 받은 24,000,000원과 이 사건 매매잔금 10,900,000원을 합한 액수인 34,900,000원에 관하여 변제기를 'J의 산림훼손지 복구가 완료되는 날'로 정하여 C이 차용(이하 '이 사건 차용'이라 한다)하였다는 내용으로 2010. 12. 20.자 차용증(갑 제7호증)을 원고에게 작성하여 주었는데, 피고는 위 차용금 중 24,000,000원은 C이 원고로부터 받은 산림복구 이행예치금이고 나머지 10,900,000원은 이 사건 매매잔금이어서 그 합계액과 같은 위 차용금액이 기재된 것이라고 주장하고, 이에 대하여 원고는 C이 이 사건 G 매매토지에 관하여 산림훼손지 복구가 이루어지면 원고에게 이 사건 매매잔금도 돌려주겠다고 하면서 이에 대하여 미상환 중개수수료 2,000,000원, 위 이행예치금 24,000,000원, 이 사건 매매잔금 13,900,000원을 모두 합한 39,900,000원의 현금보관증을 작성해주기로 하였으나 위 차용증에 34,900,000원으로 축소 기재한 것을 원고가 미처 알지 못한 것이라고 주장한다. 그러나 이 사건 차용증에는 차용금액이 한글과 숫자로 명백하게 '일금 삼천사백구십만원정(₩34,900,000)'이라고 기재되어 있는바, 원고가 5,000,000원이나 적게 기재된 것을 간과하였다는 것은 선뜻 납득하기 어렵고 원고의 주장에 의하더라도 이 사건 차용증에 기한 차용금에는 이 사건 매매잔금이 포함되어 있었다고 할 것이므로 원고는 피고로부터 이 사건 매매잔금을 지급받은 것을 전제로 이를 다시 C에게 대여하였던 것으로 보인다.

⑥ 더구나 원고는 이 사건 차용증을 작성한 이후 C으로부터 2013. 4. 16.경부터 2014. 7. 18.까지

이 사건 차용원리금 상환 명목으로 40,750,000원을 받은 사실을 자인하고 있는바, 이 사건 차용증에는 아무런 이자가 기재되어 있지 아니하고, 위 차용증의 변제기로 기재된 경기도 가평군 J의 산림훼손지 복구는 2014. 12. 4. 이후에 완료되었으므로 위 차용금 상환은 변제기 이전에 이루어진 것으로 보아야 하므로 이 사건 매매잔금은 위 차용금 상환에 따라 모두 원고에게 지급된 것으로 볼 수 있다.

⑦ 원고는 이 사건 토지에 관하여 2013. 1. 10. 이 사건 매매잔금을 청구금액으로 하여 가압류를 하기는 하였으나 위 가압류 일자가 이 사건 토지 소유권이전등기일로부터 2년여가 경과한 후이고, 다시 그로부터 4년여가 경과한 2017. 3. 31.경 이 사건 내용증명을 보낼 때까지 매매잔금 지급을 독촉하였음을 인정할 만한 증거가 없는바, 원고가 이 사건 차용증 내용과 같은 C과의 별도 약정이 있었기 때문에 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주고도 오랜기간 피고에게 이 사건 매매잔금 지급을 독촉하지 아니하였던 것으로 보는 것이 자연스럽다.

⑧ 원고는 피고가 이 사건 매매잔금을 원고의 계좌로 직접 지급하지 아니하고 C에게 지급할 이유가 없다고 주장하나, 피고는 이 사건 매매계약과 이 사건 G 매매계약은 모두 동일한 도로 부분에 관한 특약을 가지고 있고, 인근 산림훼손지 복구 여부 등은 피고에게도 중요한 문제여서 위와 같은 문제 해결 등을 포함하여 이 사건 매매잔금의 지급을 C에게 위임하였다는 취지로 주장하고, 앞서 본 사정들과 이 사건 매매계약서에는 잔금일이 확정적으로 기재되어 있지 아니하고 '2010. 12. 24. 예정/ 특약사항 첨부서류에 따른다'라고 기재되어 있는 사실에 비추어 보더라도 위와 같은 피고의 해명은 일리가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조수연

별지

목 록

1. 경기도 가평군 E 하천 238㎡
2. 경기도 가평군 D 임야 111㎡. 끝.

별지

첨 부 도 면

