

제주지방법원 2021. 5. 3 선고 2020가단62442 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 한정수

피고B

변론 종결 2021. 4. 12.

판결 선고 2021. 5. 3.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 제주지방법원 등기와 2019. 9. 24. 접수 제83020호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 피고는 원고에게 30,334,950원 및 이에 대하여 2020. 8. 28.부터 2021. 5. 3.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 10%는 원고가, 나머지 90%는 피고가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 피고는 원고에게 34,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 소유권이전등기의 말소등기 청구에 대한 판단

가. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증, 갑 제2호증, 갑 제3호증, 을 제1호증의 각 기재, 갑 제4호증의 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

(1) 원고와 피고는 지인 사이로 2019. 9. 16. 원고가 피고에게 원고 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 190,000,000원에 매도하되, 계약금 20,000,000원은 계약시에, 중도금 100,000,000원은 2019. 9. 16.에, 잔금 70,000,000원은 2019. 9. 20.에 각 지급하기로 하는 부동산매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다(갑 제1호증 부동산매매계약서).

(2) 피고는 2019. 9. 19. 원고에게 이 사건 매매계약의 계약금 20,000,000원을 지급하였고, 이에 원고가 피고에게 이 사건 부동산에 관한 등기서류를 교부하였다.

(3) 원고와 피고는 2019. 9. 19. 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 190,000,000원으로 하되, 계약금 20,000,000원은 계약시에, 잔금 170,000,000원은 2019. 9. 24.에 지급하기로 한다는 내용의 부동산매매계약서(을 제1호증 부동산매매계약서)를 작성하였다.

(4) 피고는 위 (3)항의 부동산매매계약서에 기하여 이 사건 부동산에 관하여 제주지방법원 등기와 2019. 9. 24. 접수 제9789호로 2019. 9. 19. 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기(이하 '이 사건 등기'라 한다)를 마쳤다.

(5) 피고는 이 사건 변론종결일까지 원고에게 이 사건 매매계약의 중도금과 잔금을 지급하지 않고 있다.

나. 청구원인에 대한 판단

원고는, 피고가 이 사건 매매계약의 중도금과 잔금 합계 170,000,000원을 지급하지 않음을 이유로

원고가 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 등기를 말소하여 줄 의무가 있다고 주장하므로 살피건대, 피고가 원고에게 이 사건 매매계약의 중도금 100,000,000원과 잔금 70,000,000원을 지급하지 않고 있는 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같고, 원고가 이를 이유로 피고에게 소장 부분을 송달받은 후 2주일 이내에 위 중도금과 잔금을 지급할 것을 최고하면서 이를 정지조건으로 하여 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 표시한 이 사건 소장 부분이 2020. 8. 27. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백한바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 피고의 귀책사유로 인하여 2020. 9. 11.자로 해제되었다고 할 것이므로, 그 원상회복을 위하여 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 등기의 말소등기절차를 이행하여 줄 의무가 있다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

(1) 주장의 요지 다음의 내용과 같이 이 사건 매매계약은 허위이므로, 피고로서는 원고의 이 부분 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

① 원고가 피고에게 원고의 전 동거녀인 C을 이 사건 부동산에서 퇴거시켜야 하는데 원고가 직접 C을 상대로 인도소송을 제기하기에는 사회적 체면상 문제가 있으니 이 사건 부동산의 소유 명의를 피고로 하여 피고가 C을 상대로 인도소송을 제기하여 달라고 부탁하였고, 이에 피고가 원고의 위 부탁을 받아들여 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고와 피고는 피고가 소송을 통하여 C으로부터 이 사건 부동산을 인도받은 후 제3자에게 매각하여 그 매매대금은 원고가 지급받기로 약정하였다.

② 피고는 이 사건 등기를 마칠 때까지 이 사건 부동산의 내부를 살펴 본 적 없다.

③ 이 사건 부동산은 원고가 2019. 1. 12. 거래가액 178,000,000원에 매수한 것인데, 그로부터 불과 8개월 남짓한 2019. 9. 16. 피고가 이 사건 부동산을 190,000,000원에 매수할 이유가 없고, 원고는 2020. 2. 24. 피고에게 이 사건 부동산을 150,000,000원에 매수하여 가라고 하기도 하였다.

④ 피고가 2019. 9. 19. 원고에게 이 사건 매매계약의 계약금 20,000,000원을 지급한 것이나, 원고가 2019. 9. 19. D조합에게 이 사건 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 마쳐주고 위 조합으로부터 대출받은 100,000,000원을 입금자 명의를 E로 하여 피고의 아들 F 명의의 계좌로 송금한 것은 모두 C의 돌발행동에 대비한 것이었다.

(2) 판단 그러므로 이 사건 매매계약이 원고와 피고가 통정하여 이루어진 허위의 의사표시인지 여부에 관하여 살피건대, 을 제4호증, 을 제10호증, 을 제15호증, 을 제16호증, 을 제17호증, 을 제18호증, 을 제22호증의 각 기재, 을 제3호증, 을 제8호증, 을 제8호증의 1, 을 제9호증, 을 제11호증, 을 제21호증의 각 영상만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 갑 제2호증, 갑 제3호증, 갑 제7호증, 갑 제9호증, 을 제4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사실들 내지 사정들, 즉 ① 피고는 2019. 9. 19. 원고에게 이 사건 매매계약의 계약금으로 20,000,000원을 타행이체의 방법으로 지급하였는데, 원고가 이 사건 소송을 제기하기 전까지 원고에 대하여 위 금원의 반환을 요구하지 아니하였던 점, ② 원고가 피고의 부탁으로 이 사건 부동산에 관하여 2019. 9. 19. 채권최고액을 120,000,000원으로, 채무자를 원고로, 근저당권자를 D조합으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐주고 D조합으로부터 대출받은 100,000,000원을 입금자 명의를 E로 하여 피고의 아들 F 명의의 계좌로 송금하였고, 피고는 아래 ④에서 보는 바와 같이 2019. 9. 24. G에게 이 사건 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 마쳐주고 G로부터 차용한 금원으로 D조합에 대한 위 근저당채무 100,608,904원(위 근저당권 해지비용 포함)을 변제하였던 점, ③ 피고는 원고에게 알리지 아니한 채 2019. 9. 30. C와 사이에 피고가 C에게 이 사건 부동산을 매매대금 120,000,000원에 매도하기로 하는 부동산매매계약과 매매대금 190,000,000원에 매도하기로 하는 부동산매매계약을 각 체결하였고, C이 2020. 2. 3. 피고를 상대로 위 매매계약에 기하여 제주지방법원 2020가단51558로 소유권이전등기 청구 소송을 제기하자 비로소 방어 차원에서 2020. 5. 29. C을 상대로 제주지방법원 2020가단58238로 부동산 인도 청구의 소를 제기하였던 점, ④ 피고는 이 사건 부동산에 관하여 2019. 9. 24. 채권최고액을 150,000,000원으로, 채무자를 피고로, 근저당권자를 G로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다가 2019. 12. 20. 해지하고, 2019. 12. 20. 채권최고액을 187,500,000원으로, 채무자를 피고로, 근저당권자를 H으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤던 점 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매계약 체결 후부터 이 사건 부동산의 소유자로 행위하여 왔다고 보일 뿐이므로, 피고의 이 부분 주장은 나머지 의 점에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없어 받아들이지 아니한다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2. 대여금 반환 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

갑 제5호증, 갑 제6호증의 각 기재, 갑 제8호증의 1의 영상에 변론 전체의 취지를 종합하며, 원고가 피고에게 2019. 2. 16. 3,000,000원, 2019. 2. 19. 3,000,000원, 2019. 4. 1. 3,000,000원, 2019. 4. 12. 5,000,000원, 2019. 5. 3. 20,000,000원 등 합계 34,000,000원을 변제거나 이자의 약정 없이 대여한 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 위 대여금 34,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

(1) (가) 피고는, 원고와 피고는 오래 전에 사귀다가 헤어졌던 사이로, 원고의 요청으로 2019. 2. 14. 재회하였을 때 원고가 피고의 부채를 갚아주겠다고 하면서 위 각 금원을 송금하여 줌으로써 피고에게 증여한 것이므로, 원고의 이 부분 청구는 부당하고 주장한다.

(나) 그러므로 살피건대, 을 제5호증, 을 제8호증의 1의 각 영상만으로는 피고의 위 주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

(2) (가) 피고는, 피고가 원고를 위하여 다음 [표] 기재의 금원을 지출하였으므로, 피고는 원고에 대하여 합계 34,585,154원 상당의 반환채권을 가지고 있는바, 피고의 원고에 대한 위 반환채권을 자동채권으로 하여 원고의 피고에 대한 위 대여금 채권을 수동채권으로 하여 대등액에서 상계하면, 피고로서는 원고에게 더 이상 지급할 금원이 없다고 주장한다.

[표]

1	2019. 8. 29.	100,000	계좌이체	I	원고 펜션비
2	2019. 8. 29.	100,000	계좌이체	원고	원고 식대
3	2019. 9. 19.	20,000,000	계좌이체	원고	이 사건 매매계약의 계약금
4	2019. 9. 24.	3,500,000	계좌이체	J	J 법무사비용
5	2019. 9. 24.	608,904	계좌이체	H	D조합의 근저당권

1	2019. 8. 29.	100,000	계좌이체	I	원고 펜션비
					해지비용
6	2019. 10. 2.	100,000	카드결제	(법)K	법무법인 K 상담비용
7	2019. 10. 4.	280,000	계좌이체	L	원고 펜션비
8	2019. 10. 8.	100,000	카드결제	M	M 변호사 상담비용
9	2019. 10. 14.	100,000	카드결제	M	M 변호사 상담비용
10	2019. 10. 17.	900,000	카드결제	M	통고서 비용
11	2019. 10. 29.	178,260	계좌이체	제주시	원고 재산세
12	2019. 10. 29.	6,790	계좌이체	제주시	원고 주민세
13	2019. 12. 20.	3,000,000	계좌이체	원고	원고 요청
14	2020. 1. 22.1) 피고는 답변서에서 "2019. 1. 22."라고 기재하였으나, 을 제7호증의 기재에 의하면 "2020. 1. 22."의 오기로 보인다.	1,100,000	계좌이체	M	통고서 비용
15	2020. 5. 13.2) 피고는 답변서에서 "2019. 5. 13."라고 기재하였으나, 을 제7호증의 기재에 의하면 "2020. 5. 13."의 오기로 보인다.	4,400,000	계좌이체	M	M 변호사 수임료
16	2020. 5. 15.3) 피고는 답변서에서 "2019. 5. 22."라고 기재하였으나, 을 제7호증의 기재에 의하면 "2020. 5. 15."의 오기로 보인다.	111,200	계좌이체	M	소장 송달료 등
합계	34,585,154				

(나) 그러므로 살피건대, 을 제7호증의 기재에 의하면, 피고가 원고 또는 해당 당사자들에게 위 [표]의 각 금원을 송금하거나 결제한 사실이 인정되는바, 이하 각 항목에 대하여 구체적으로 살펴보기로 한다.

① 위 [표]의 순번 1, 2, 7 부분 : 이 부분 각 금원은 피고가 원고에게 빌려준 것으로 보이므로, 원고는 피고에게 위 합계 480,000원(= 100,000원 + 100,000원 + 280,000원)을 반환할 의무가 있다고 할 것이어서, 이를 지적하는 피고의 이 부분 주장은 이유 있다.

② 위 [표]의 순번 3 부분 : 이 부분 금원은 피고가 2019. 9. 16. 원고와 사이에 원고로부터 이 사건 부동산을 매수하기로 하는 이 사건 매매계약을 체결하면서 2019. 9. 19. 그 계약금으로 지급한 것인 사실, 그런데 이 사건 매매계약은 피고의 중도금 및 잔금 지급의무 불이행으로 2020. 9. 11.자로

해제된 사실은 제1항에서 본 바와 같고, 갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고와 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 "이 사건 매매계약을 매도인이 위약시는 계약금의 배액을 변상하며, 매수인이 위약시는 계약금은 무효로 하고 반환을 청구할 수 없음"이라고 약정한 사실, 이에 따라 원고가 이 부분 금원을 물취한 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에 대하여 이 부분 금원의 반환을 청구할 수 없다고 할 것이므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

③ 위 [표]의 순번 4 부분 : 이 부분 금원은 피고가 이 사건 부동산의 매수인으로서 법무사 J에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기와 근저당권설정등기 사무 등을 위임하면서 지출한 것으로 보이므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

④ 위 [표]의 순번 5 부분 : 원고가 피고의 부탁으로 이 사건 부동산에 관하여 2019. 9. 19. 채권최고액을 120,000,000원으로, 채무자를 원고로, 근저당권자를 D조합으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐주고 D조합으로부터 대출받은 100,000,000원을 입금자 명의를 E로 하여 피고의 아들 F 명의의 계좌로 송금하였고, 피고는 2019. 9. 24. G에게 이 사건 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 마쳐주고 G로부터 차용한 금원으로 D조합에 대한 위 근저당채무 100,608,904원(위 근저당권 해지비용 포함)을 변제한 사실은 제1항에서 본 바와 같은바, 이에 의하면 이 부분 금원은 위 근저당권의 해지비용으로 피고가 부담하여야 할 것이므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

⑤ 위 [표]의 순번 6, 8 내지 10, 14 내지 16 부분 : 피고가 원고에게 알리지 아니한 채 2019. 9. 30. C과 사이에 피고가 C에게 이 사건 부동산을 매매대금 120,000,000원에 매도하기로 하는 부동산매매계약과 매매대금 190,000,000원에 매도하기로 하는 부동산매매계약을 각 체결하였고, C이 2020. 2. 3. 피고를 상대로 위 매매계약에 기하여 제주지방법원 2020가단51558로 소유권이전등기 청구 소송을 제기하자 방어 차원에서 2020. 5. 29. C을 상대로 제주지방법원 2020가단58238로 부동산 인도 청구의 소를 제기하였던 사실은 제1항에서 본 바와 같은바, 이에 의하면 이 부분 각 금원은 피고가 C을 상대로 위 소송을 수행하는 과정에서 지출한 것으로 피고가 부담하여야 할 것이므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

⑥ 위 [표]의 순번 11, 12 부분 : 이 부분 각 금원은 원고에게 부과된 2019년분 재산세 및 주민세를

피고가 대납한 것으로 보이므로, 원고는 피고에게 위 합계 185,050원(= 178,260원 + 6,790원)을 반환할 의무가 있다고 할 것이어서, 이를 지적하는 피고의 이 부분 주장은 이유 있다.

⑦ 위 [표]의 순번 13 부분 : 이 부분 금원은 이 사건 부동산의 양도와 관련하여 원고에게 부과된 양도소득세의 납부 등을 위하여 피고가 원고에게 송금하여 준 것으로 보이므로, 원고는 피고에게 위 3,000,000원을 반환할 의무가 있다고 할 것이어서, 이를 지적하는 피고의 이 부분 주장은 이유 있다. 이에 대하여 원고는, 원고와 피고는 이 사건 매매계약을 체결할 당시 이 사건 부동산의 양도로 발생하는 양도소득세를 피고가 부담하기로 약정하였다고 주장하나, 갑 제8호증의 2의 영상만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

⑧ 따라서 원고는 피고에게 3,665,050원(= 480,000원 + 185,050원 + 3,000,000원)을 지급할 의무가 있으므로, 이를 자동채권으로 하고 원고의 피고에 대한 위 대여금 채권을 수동채권으로 하여 대등액에서 상계를 구하는 피고의 이 부분 주장은 위 금액의 범위 내에서 이유 있고, 한편 원고의 위 대여금 채권과 피고의 위 반환 채권은 모두 변제기의 정함이 없으므로, 원고가 수동채권인 위 대여금 채권의 지급을 구하는 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 날인 2020. 8. 27. 대등액에서 소멸하였다고 할 것이다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 30,334,950원(= 34,000,000원 - 3,665,050원) 및 이에 대하여 원고가 그 지급을 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2020. 8. 28.부터 피고가 이 사건 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결선고일인 2021. 5. 3.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사최석문

별지

22."의 오기로 보인다.

2) 피고는 답변서에서 "2019. 5. 13."라고 기재하였으나, 을 제7호증의 기재에 의하면 "2020. 5. 13."의 오기로 보인다.

3) 피고는 답변서에서 "2019. 5. 22."라고 기재하였으나, 을 제7호증의 기재에 의하면 "2020. 5. 15."의 오기로 보인다.