

제주지방법원 2022. 10. 12 선고 2021나13684 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 한정수

피고, 항소인 B

변 론 종 결 2022. 9. 7.

판 결 선 고 2022. 10. 12.

제1 심판결 제주지방법원 2021. 5. 3. 선고 2020가단62442 판결

주 문

1. 이 법원에서 교환적으로 변경한 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.
가. 피고는 원고에게 250,334,950원 및 그 중 220,000,000원에 대하여는 2021. 10. 5.부터 2021. 10. 26.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 30,334,950원에 대하여는 2020. 8. 28.부터 2021. 5. 3.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
2. 소송총비용 중 5%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 254,000,000원 및 그 중 220,000,000원에 대하여는 2021. 10. 5.부터 2021. 10. 14.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 34,000,000원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 제1심에서 계약해제로 인한 원상회복으로서 별지 목록 기재 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차 이행 및 대여금 34,000,000원의 지급을 구하다가, 이 법원에 이르러 위 말소등기절차 이행이 불가능하게 되었음을 이유로 말소등기절차 이행을 구하는 부분을 매매목적물의 시가상당액인 220,000,000원의 지급을 구하는 것으로 청구를 교환적으로 변경하였다).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 부동산 매수 및 피고와의 계약 체결 등

1) 원고는 2019. 1. 12. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 178,000,000원에 매수하였고, 이 사건 부동산에 관하여 2019. 1. 16. 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 원고와 피고는 2019. 9. 16. 원고가 피고에게 이 사건 부동산을 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 지급하기로 하는 부동산매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다(갑 제1호증 부동산매매계약서).

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 부동산매매계약서를 작성하였다(을 제1호증 부동산매매계약서).

나. 원고의 근저당권설정등기 및 계약금 지급

- 1) 이 사건 부동산에 관하여 2019. 9. 19. 채권최고액을 120,000,000원으로, 채무자를 원고로, 근저당권자를 D조합으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐졌고, 원고는 2019. 9. 19. 12:22 D조합으로부터 대출받은 100,000,000원을 입금자 명의를 E로 바꾼 후 피고의 아들 F 명의의 계좌로 송금하였다.
- 2) 피고는 2019. 9. 19. 13:17 원고에게 이 사건 매매계약의 계약금 20,000,000원을 지급하였고, 원고는 피고에게 이 사건 부동산에 관한 등기서류를 교부하였다.

다. 피고의 소유권이전등기 및 근저당권설정등기

- 1) 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 제주지방법원 등기와 2019. 9. 24. 접수 제83020호로 2019. 9. 19.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 이전등기’라 한다)가 마쳐졌다. 이 사건 이전등기 신청 시에는 가.의 3)항 부동산매매계약서(을 제1호증)가 첨부되었다.
- 2) 피고는 2019. 9. 25.경 D조합에 100,608,904원을 변제하였고, 나.의 1)항 근저당권설정등기는 2019. 9. 27. 말소되었다.
- 3) 이 사건 부동산에 관하여 ① 2019. 9. 24. 채권최고액을 150,000,000원으로, 채무자를 피고로, 근저당권자를 G로 하는 근저당권설정등기가 마쳐졌다가 2019. 12. 20. 말소되었고, ② 2019. 12. 20. 채권최고액을 187,500,000원으로, 채무자를 피고로, 근저당권자를 H으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

라. 이 사건 부동산에 관한 경매신청 및 매각

- 1) H의 신청으로 이 사건 부동산에 관하여 2020. 10. 21. 임의경매개시결정이 내려졌고(제주지방법원 R 사건), 이에 따른 경매절차에서 이루어진 감정평가에 의하면 이 사건

부동산의 감정평가액은 220,000,000원이다.

2) 이 사건 부동산에 관하여 2021. 10. 5. S 앞으로 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 10, 11호증, 을 제1, 3호증의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

2. 계약해제로 인한 원상회복으로서 가액배상 청구에 관한 판단

가. 이 사건 매매계약 해제의 적법 여부

1) 피고의 중도금 및 잔금 미지급을 이유로 한 이 사건 매매계약 해제 가) 피고가 이 사건 매매계약의 계약금 20,000,000원을 지급한 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같고, 피고가 이 사건 매매계약의 잔금 70,000,000원을 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

원고는 피고가 중도금 100,000,000원을 지급하지 않았다고 주장함에 반해, 피고는 2019. 9. 25.경 D조합에 100,608,904원을 변제함으로써 중도금을 지급한 것이라고 주장한다. 그런데 원고가 2019. 9. 19. 12:22 D조합으로부터 대출받은 100,000,000원을 입금자 명의를 E로 바꾼 후 피고의 아들 F 명의의 계좌로 송금한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 피고는 자신이 송금받은 돈을 변제한 것에 불과하므로, 중도금 100,000,000원도 지급하지 않았다고 봄이 타당하다.

결국 피고는 이 사건 매매계약의 계약금 20,000,000원만을 지급하였고, 중도금 및 잔금 170,000,000원은 현재까지 지급하지 않고 있다.

나) 원고가 피고에게 이 사건 소장부분을 송달받은 날로부터 2주일 이내에 중도금 및 잔금 170,000,000원을 지급할 것을 최고하면서 이를 정지조건으로 하여 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 표시한 이 사건 소장부분이 2020. 8. 27. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백한바, 이 사건 매매계약은 피고의 중도금 및 잔금 미지급을 이유로 2020. 9. 11. 해제되었다고 봄이 타당하다.

2) 피고의 주장에 관한 판단

가) 피고는, 원고가 피고 명의를 이용하여 이 사건 부동산에 거주하고 있던 C(원고의 전 동거인)을 퇴거시키려는 목적으로 이 사건 매매계약서를 작성한 것일 뿐이므로, 이 사건 매매계약은

통정허위표시에 해당하여 무효라고 주장한다.

나) 갑 제1, 8호증, 을 제1, 8, 21호증의 각 기재 내지 영상에 변론 전체의 취지를 더하면, ① 원고와 피고 사이에 동일한 내용의 매매계약서가 2개 작성되었는데 이는 모두 공인중개사 없이 작성되었고, 원고가 피고에게 매매계약에 따른 중도금 및 잔금의 지급을 독촉한 사실도 없는 것으로 보이는 점, ② 피고가 이 사건 부동산을 매수할 동기나 재력이 있는 것으로 보이지 않고, 특히 피고는 C이 이 사건 부동산에 거주하고 있음을 알고 있었던 점, ③ 원고는 이 사건 매매계약서를 작성한 이후에도 피고에게 이 사건 부동산이 자신의 것임을 전제로 한 메시지를 보냈던 점 등의 사정을 인정할 수 있다.

그러나 앞서 인정한 사실과 갑 제2, 3, 7, 9호증, 을 제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① 피고는 2019. 9. 19. 원고에게 이 사건 매매계약의 계약금으로 20,000,000원을 지급하였는데, 원고가 이 사건 소송을 제기하기 전까지 원고에 대하여 위 금원의 반환을 요구하였다고 볼만한 자료가 없는 점, ② 이 사건 부동산에 관하여 2019. 9. 19. 채권최고액을 120,000,000원으로, 채무자를 원고로, 근저당권자를 D조합으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐졌고, 원고는 같은 날 D조합으로부터 대출받은 100,000,000원을 피고의 아들 F 명의의 계좌로 송금하였으며, 피고는 아래 ④항에서 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 변제한 것으로 보이는 점, ③ 피고는 원고에게 알리지 아니한 채 2019. 9. 30. C과 사이에 피고가 C에게 이 사건 부동산을 매매대금 120,000,000원에 매도하기로 하는 부동산매매계약서와 매매대금 190,000,000원에 매도하기로 하는 부동산매매계약서를 각 작성하였고, 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, 피고가 제출한 증거들과 주장하는 사정들만으로는 이 사건 매매계약이 통정허위표시에 해당하여 무효라고 보기 부족하고, 달리 그와 같이 볼 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

나. 피고의 원상회복의무

1) 관련 법리

계약이 해제된 경우에 각 당사자는 민법 제548조에 따라 상대방에 대하여 원상회복의 의무를 지며, 원상회복의무로서 반환할 금전에는 그 받은 날부터 이자를 가산하여 지급하여야 한다. 이와 같이 계약해제의 효과로서 원상회복의무를 규정한 민법 제548조는 부당이득에 관한 특별 규정의 성격을 가진 것이므로, 그 이익 반환의 범위는 이익의 현존 여부나 선의, 악의에 불문하고 특단의 사유가 없는 한 받은 이익의 전부이다. 따라서 매도인으로부터 매매 목적물의 소유권을 이전받은 매수인이 매도인의 계약해제 이전에 제3자에게 목적물을 처분하여 계약해제에 따른 원물반환이 불가능하게 된 경우에 매수인은 원상회복의무로서 가액을 반환하여야 하며, 이때에 반환할 금액은 특별한 사정이 없는 한 그 처분 당시의 목적물의 대가 또는 그 시가 상당액과 처분으로 얻은 이익에 대하여 그 이득일부부터의 법정이자를 가산한 금액이다(대법원 2013. 12. 12. 선고 2013다14675 판결 등 참조).

부동산에 대하여 정당한 절차에 따라 산출된 감정평가액은 특별한 사정이 없는 한 그 시가를 반영하는 것으로 보아도 좋다(대법원 2001. 4. 27. 선고 2000다69026 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 이 사건 부동산에 관하여 2021. 10. 5. S 앞으로 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약해제에 따른 원물반환은 불가능하게 되었다. 따라서 피고는 원고에게 계약해제에 따른 원상회복의무로서 이 사건 부동산의 가액을 반환하여야 한다.

나) 피고는 원고에게 반환해야 할 이 사건 부동산의 가액은 매각일인 2021. 10. 5. 기준 시가 상당액으로 보아야 하는데, 이 사건 경매절차에서 이루어진 이 사건 부동산에 대한 감정평가액은

220,000,000원이므로, 특별한 사정이 없는 한 매각일의 시가 상당액도 같은 액수일 것으로 추인된다.

다) 따라서 피고는 원고에게 계약해제로 인한 원상회복으로서 이 사건 부동산의 시가 상당액 220,000,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2021. 10. 5.부터 2021. 10. 14.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일인 2021. 10. 26.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 대여금 반환 청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결문 이유 2항 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

4. 결론

가. 따라서 피고는 원고에게 계약해제로 인한 원상회복 및 대여금 반환으로서 250,334,950원(= 220,000,000원 + 30,334,950원) 및 그 중 220,000,000원에 대하여는 2021. 10. 5.부터 2021. 10. 26.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 30,334,950원에 대하여는 2020. 8. 28.부터 2021. 5. 3.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 원고가 이 법원에서 교환적으로 변경한 청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강 건, 판사 정가원, 판사 이선희

