

대전지방법원 홍성지원 2021. 10. 29 선고 2020가단34141 판결 [매매대금청구 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 홍주, 담당변호사 김학식

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2021. 10. 1.

판 결 선 고 2021. 10. 29.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다
값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 6. 8. 피고 C와 사이에 원고 소유의 충남 홍성군 D 임야 29,752㎡ 중 26,447㎡ 및 E 전 314㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 대금 400,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고 B은 이 사건 토지 인근에서 중개사무소를 운영하는 공인중개사인데, 이 사건 매매계약서(갑 제2호증의 1)에는 매도인이 원고로, 매수인이 피고 C으로, 중개인이 피고 B으로 각 기재되어 있다.

다. 이 사건 토지는 2016. 8. 24. 충남 홍성군 F 임야로 등록전환된 후, 수차례 분할 및 합병, 지목변경 절차를 거쳐 F 대 892㎡, G 임야 4297㎡, H 임야 3306㎡, I 도로 1875㎡, J 임야 690㎡, K 임야 783㎡, L 대 1014㎡ 및 M 도로 223㎡로 변경되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고 B은 이 사건 매매계약의 중개인이자 당초 원고로부터 이 사건 토지를 매수하고자 했던 실질적 공동매수인이다. 피고들은 이 사건 매매계약 당시 매매대금 중 계약금 50,000,000원은 계약 당일 지급하였고, 잔금 350,000,000원은 2016. 8. 19. 지급하기로 약정한 후, 잔금 중 일부는 이 사건 토지에 관한 근저당채무 인수로 지급에 갈음하였으나, 나머지 잔금 중 45,000,000원을 지급하지 않았다. 그런데 최초 매매계약과 달리 이 사건 토지는 분할과 합병을 거쳐 원고가 992㎡(300평)를 더 소유하게 되었고, 그 부분(300평)에 해당하는 토지대금은 15,000,000원(평당 50,000원×300평)이므로, 결국 피고들은 이를 미지급 매매대금에서 공제한 나머지 30,000,000원(45,000,000원 - 15,000,000원)을 연대하여 원고에게 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

이 사건 매매계약 체결 후 이 사건 토지가 분할 등 과정을 거치는 동안 피고 C은 토지 매입을 포기하였고, 피고 B도 혼자서는 매입할 여력이 되지 않아 인근 중개사무소 대표인 N에게 이를 대신

매입해 줄 것을 부탁하였으며, N과 원고가 이에 동의하여 원고와 원고의 아들 O은 피고 B의 부동산중개 사무실에서 N과 만나 N의 배우자 P과 동생 Q을 공동매수인으로 한 새로운 매매계약을 체결하고, 그 과정에서 매매대금도 350,000,000원으로 감액 합의하였다. 이로써 이 사건 매매계약은 합의해제 되었으므로, 피고들은 더 이상 이 사건 매매계약에 기한 매매대금을 지급할 의무가 없다.

3. 인정사실 및 판단

가. 인정사실

앞서 인용한 증거들과 갑 제5호증, 을 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

- 1) 원고와 P, Q 사이에는 2017. 4. 15.자로 ‘원고가 이 사건 토지를 P, Q에게 대금 합계 251,000,000원에 매도한다.’는 내용의 매매계약서(을가 제1호증의 1)가 작성되어 있다.
- 2) 위 매매계약서에는 매매목적물이 이 사건 매매계약서에 기재된 것과 동일한 부동산으로 기재되어 있고, 이 사건 매매계약서에 날인된 것과 동일한 원고의 인감이 날인되어 있다.
- 3) O은 2020. 8. 28.경 피고 B와 전화통화를 하면서 ‘이 사건 매매계약 당시 그 쪽(피고들)에서 계약 잔금처리 못한다면 포기하라고 했었다.’, ‘(새로운 매매계약 체결 시) 다운계약서를 쓰기로 한 것도 알고 있다.’라는 취지의 말을 하기도 하였다.
- 4) 원고는 2020. 12. 9.경 피고들이 원고를 기망하여 매매대금 일부를 편취하였다고 주장하면서 피고들을 사기 혐의로 고소하였으나, 경찰은 2021. 1. 19. 이를 혐의없음으로 불송치 처분하였다.

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 원고와 피고들 사이에는 피고들이 이 사건 토지 매입을 포기하기로 하고, 대신 N이 원고와 사이에 이 사건 토지에 관한 새로운 매매계약을 체결함으로써 적어도 원고와 피고들 사이에 체결된 이 사건 매매계약을 해제하기로 하는 묵시적인 합의가 있었다고 봄이 상당하다. 이로써 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었으므로, 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 한 원고의 주장은

더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 기각한다.

판사 김지현