

대전지방법원 2018. 12. 20 선고 2017가합105030 판결 [매매대금 지급청구 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 방이엽

피 고 1. B

2. C

변론 종결 2018. 11. 15.

판결 선고 2018. 12. 20.

주 문

1. 원고의 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 주위적 청구

피고들은 원고에게 168,500,000원 및 이에 대한 2017. 3. 4.부터 다 갚는 날까지 연15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 예비적 청구

피고들은 원고에게,

가. 별지 목록 기재 각 토지 공유 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

나. 위 가항 기재 각 토지를 인도하고,

다. 각 214,352,500원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2012. 12. 22. 피고들과 사이에 별지 목록 기재 각 토지의 분할 및 합병전 토지인 충남 금산군 D 전 645㎡, E 과수원 2,288㎡, F 답 701㎡, G 답 258㎡, H답 1,134㎡, I 갭 1,174㎡(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관하여 매매대금을 277,000,000원으로 정한 매매계약(이하 '1차 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 피고들로 부터 계약금 10,000,000원을 지급받았으며, 잔금 중 167,000,000원은 2012. 12. 26. 지급받기로 하였고, 나머지 잔금 100,000,000원은 피고 B이 원고의 남편인 J의 K협동조합에 대한 이 사건 각 토지를 담보로 한 채무를 인수하는 방법으로 지급받기로 하였다.

나. 원고는 2012. 12. 26. 오전경 피고들과 만나서 피고 B으로부터 1차 매매계약에 따른 잔금 중 100,000,000원을 지급받고, 나머지 67,000,000원은 같은 날 오후에 지급받기로 하였는데, 피고들은 같은 날 원고에게 67,000,000원을 지급하였다.

다. 또한 원고와 피고들은 2012. 12. 26. 이 사건 각 토지의 매매대금을 445,500,000원으로 정하되, 피고들이 J의 K협동조합에 대한 이 사건 각 토지를 담보로 한 100,000,000원의 채무를 인수하고, 계약금은 없으며, 잔금은 일시불로 지급하기로 하는 내용의 매매계약서(갑 1호증, 이하 '이 사건 매매계약서'라 한다)를 작성하였다.

라. 한편 이 사건 각 토지에 관하여 피고들 명의로 대전지방법원 금산등기소 2012.12. 31. 접수 제19476호로 2012. 12. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2012. 12. 31. 피고 B이 이 사건 각 토지를 담보로 한 J의 채무를 인수하였음을 원인으로 한 근저당권변경등기도 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증, 갑 2호증, 갑 11호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 주위적 청구에 관한 주장

가) 원고와 피고들은 이 사건 각 토지의 매매대금을 445,500,000원으로 변경하기로 합의하고 이 사건 매매계약을 작성하였다. 그런데 원고가 그 매매대금으로 지급받은 금액은 177,000,000원과 피고들이 J의 채무를 인수하는 방법으로 지급받은 100,000,000원의 합계액인 277,000,000원에 불과하다. 따라서 피고들은 원고에게 나머지 매매대금 168,500,000원(=445,500,000원 - 277,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 가사 이 사건 매매계약서에 기한 매매계약이 체결되지 않았다 하더라도, 피고들은 원고에게 위 매매계약서 작성에 따른 대가로서 168,500,000원을 지급하기로 약정하였으므로 위 168,500,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 청구에 관한 주장

원고는 피고들의 잔금 지급의무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약서에 기한 매매계약을 해제하고, 계약해제에 따른 원상회복으로 청구취지 기재와 같은 소유권이전등기절차의 이행 및 토지의 인도와 피고들이 이 사건 각 토지를 매수한 후 제3자에게 매도한 일부 토지에 관한 가액배상을 구한다.

나. 피고들의 주장

이 사건 매매계약서는 피고들이 이 사건 각 토지를 다른 사람에게 되팔 경우 그양도소득세 부담을

줄이기 위하여 원고와 사이에 통정허위표시로 작성된 업계약서일뿐, 원고와 사이에 이 사건 각 토지에 관한 매매대금을 445,500,000원으로 증액하기로 합의하거나 업계약서 작성의 대가를 지급하기로 약정한 사실은 없다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 관련 법리

처분문서의 진정성립이 인정되는 이상 법원은 반증이 없는 한 그 문서의 기재 내용에 따른 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고, 합리적인 이유 설시도없이 이를 배척하여서는 아니 되나, 처분문서라 할지라도 그 기재 내용과 다른 명시적, 묵시적 약정이 있는 사실이 인정될 경우에는 그 기재 내용과 다른 사실을 인정할 수 있고, 작성자의 법률행위를 해석함에 있어서도 경험법칙과 논리법칙에 어긋나지 않는 범위 내에서 자유로운 심증으로 판단할 수 있다(대법원 2006. 4. 13. 선고 2005다34643 판결, 대법원 2006. 9. 14. 선고 2006다27055 판결 등 참조).

2) 판단

가) 살피건대, 이 사건 각 토지에 관한 매매대금이 445,500,000원으로 기재된 이 사건 매매계약서가 작성된 사실, 피고들이 원고에게 이 사건 각 토지에 관한 매매대금 명목으로 277,000,000원을 지급한 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

그러나 한편 원고의 주장에 의하더라도 이 사건 매매계약서는 실제로는 1차 매매계약이 체결된 후에 피고들의 요청에 의해서 그 매매대금만을 445,500,000원으로 수정한 것으로서 원고는 피고들에게 그 작성의 대가로 대토의 지급을 요구하였다는 것이고, 또한 갑 1호증, 을 5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 7 원고는 2012. 12. 26.

피고들로부터 매매대금 중 210,000,000원을 지급받은 상태에서 'D 외 7 필지에 대한 대금 모두 수령하고 잔금 육천칠백만원 남았으며 오늘 오후 5시에 육천칠백만원을 지불하기로 함'이라는 내용의 영수증(을 5호증)을 작성하여 주었는데, 원고 주장과 같이 그 매매대금을 168,000,000원 증액하기로 합의하였다면 그와 같은 내용의 영수증을 작성해줄 이유가 없어 보이 고, 가사 위

영수증을 매매대금 증액 합의 이전에 작성해준 것이라고 하더라도 이후피고들로부터 위 영수증을 반환받아 폐기하는 것이 상식에 부합함에도 이를 하지 않은 점, 나 이 사건 매매계약서에는 계약금은 없고, 잔금을 일시불로 지급하기로 기재되어있는데, 원고와 피고들의 주장에 따르더라도 445,500,000원이 일시불로 지급된 사실은 없으므로 이는 당사자들의 주장에도 부합하지 않는 점, © 원고는 매매대금 277,000,000원만을 지급받고 피고들에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기절차를 마쳐주었다는 것인데, 피고들로부터 아직 지급받지 못한 매매대금이 전체 매매대금의 약 38%(= 168,000,000원/445,500,000원)에 이르는데도 그에 관한 지급방법 및 지급확보 수단에 관하여 아무런 논의를 하지 않은 채 소유권이전등기를 먼저 경로해주는 것은 이례적인 점 등을 종합하여 보면, 원고 주장의 이 사건 매매계약서에 기한 매매계약은 실제로는 445,500,000원의 매매대금을 지급하려는 의사 없이 피고들의 추후 양도소득세 감면을 위한 것으로서 통정허위표시에 해당하여 무효라고 할 것이다.

따라서 원고와 피고들 사이에 이 사건 각 토지에 관한 매매대금을 277,000,000원에서 445,500,000원으로 증액하기로 하는 합의가 있었음을 전제로 한 원고의 위 주장은 이유 없다. 나) 또한 원고 제출의 모든 증거들을 종합하여 보더라도 피고들이 원고에게 이 사건 매매계약서 작성에 대한 대가로 168,000,000원을 지급하겠다고 약정하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 소결

따라서 원고의 주위적 청구는 이를 받아들일 수 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

위 3의 가.항에서 살펴본 바와 같이 원고와 피고들 사이에서 이 사건 매매계약서에 기한 매매계약은 통정허위표시로서 무효이므로 결국 원고와 피고들 사이에는 1차매매계약만이 유효하게 체결되었다고 할 것인바, 그에 따라 이 사건 매매계약서에 기한 매매계약이 유효하게 체결되었음을 전제로 한 원고의 위 주장도 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(원고의 예비적 청구원인을 1차 매매계약이 해제되었음을 원인으로 한 계약해제 주장으로 선행하더라도 피고들이

1차 매매계약에 따른 매매대금 277,000,000원을 원고에게 모두 지급한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 원고 제출의 모든 증거들을 종합하여 보더라도 피고들이 1차 매매계약에 따른 채무를 불이행하였음을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 점에 서도 원고의 위 주장은 이유 없다).

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 모두 기각하기 로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 남동희, 판사 오선아, 판사 박성수