

대전지방법원 2022. 9. 29 선고 2022가단125031 판결 [매매대금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A교회

소송대리인 법무법인 청담

담당변호사 김나라, 김지은, 백 승재

피 고 B

변 론 종 결 무변론

판 결 선 고 2022. 9. 29.

주 문

1. 피고는 원고로부터 별지 목록 기재 건물에 관하여 수원지방법원 2022. 2. 9. 접수 제9927호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에, 원고에게 80,000,000원 및 이에 대하여 2022. 2. 4.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고로부터 별지 목록 기재 건물에 관하여 수원지방법원 2022. 2. 9. 접수 제9927호로 마친

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에, 원고에게 80,000,000원 및 이에 대하여 2022. 2. 4.부터 2022. 7. 21.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조(무변론 판결)

3. 일부 기각하는 부분

원고는 위 매매대금 8천만 원에 대하여 피고가 위 돈을 수령한 2022. 2. 4.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 이자의 지급을 구하고 있는바, 그 중 연 12% 부분은 소송촉진 등에 관한 특례법상의 이율을 적용하여야 한다는 취지로 보인다.

그러나, 민법 제548조 제2항은 계약해제로 인한 원상회복의무의 이행으로 반환하는 금전에는 그 받은 날로부터 이자를 가산하여야 한다고 하고 있는바, 위 이자의 반환은 원상회복의무의 범위에 속하는 것으로 일종의 부당이득반환의 성질을 가지는 것이지 반환의무의 이행지체로 인한 손해배상은 아니라고 할 것이고, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항은 금전채무의 전부 또는 일부의 이행을 명하는 판결을 선고할 경우에 있어서 금전채무불이행으로 인한 손해배상액 산정의 기준이 되는 법정이율에 관한 특별규정이므로, 위 이자에는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항에 의한 이율을 적용할 수 없다(대법원 2003. 7. 22. 선고 2001다76298 판결 등 참조). 따라서 원고의 부대청구 중 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 이자를 초과하는 부분은 이유 없다.

판사 성기권

[별 지]

부동산의 표시

1동의 건물의 표시 경기도 수원시 영통구 [도로명 주소] 경기도 수원시 영통구

전유부분의 건물의 표시

1. 건물번호:

2. 구조: 철근콘크리트구조

3. 면적: 제8층 호 23.5642㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 토지의 표시: 경기도 수원시 영통구 대 3141.8㎡

2. 대지권의 종류: 소유권

3. 대지권의 비율: 3141.8분의 7.8995

청 구 원 인

1. 당사자의 지위

원고와 피고는 2022. 2. 4. 별지목록 기재 건물(이하 “이 사건 건물”이라 합니다)에 관하여 매매계약(이하 “이 사건 매매계약”이라 합니다)을 체결하였습니다.

원고는 이 사건 매매계약의 매수인으로 피고에게 매매대금을 전액 지급하였으며, 피고는 이 사건 매매계약의 매도인으로 이 사건 건물에 관하여 원고 앞으로 소유권 이전등기를 경료하여 주었습니다(갑 제1호증 고유번호증, 갑 제2호증 매매계약서, 갑 제3호증 매매대금 이체내역, 갑 제4호증 부동산등기사항전부증명서).

2. 이 사건의 경위

가. 기획부동산 사기 사건

원고는 최근 발생한 대전 기획부동산 사기사건(갑 제5호증 6. 21. 자 C 사 건 관련 기사)의 피해자로, 소외 주식회사 D (이하 “D ”라고 합니다)의 대대적인 사기 과정에서 체결된 이 사건 매매계약을 취소하고자 본건 소를 제기하기에 이르렀습니다.

위 사기 사건은 D 의 대표이사인 E , E 의 전 남편이자 D 의 사내이사인 소외 F , D 의 직원인 소외 G 과 소외 H 등(이하 총 청하여 “D 측”이라 합니다)이 공모하여, 2021. 10.경부터 대전시를 중심으로

서울시, 서울 동에서 오피스텔을 D 명의 혹은 피고 명의, 혹은 소의 G 명의로 각 매수한 후 전세계약을 체결하여 전세보증금을 취득하고, 위 전세계약 사실을 고지하지 않은 채 마치 해당 오피스텔에 월세계약이 체결되어 있어 월세수입이 보장된다는 취지로 원고와 같은 제3자들을 기망하여 되파는 방법으로 재산상 이익을 취득한 사건입니다.

나. D의 매매계약 체결과정에서의 기망 및 D의 매매계약 대리 체결

E 등 D 임직원들은 원고를 포함한 피해자들에게 “현재 D가 소유하는 오피스텔 매물이 200채가 넘어 종합부동산세가 10억원 이상이 나오고 있어 빠르게 처분해야 하는 상황이다. 목사님들을 도와드리고 우리도 종합부동산세를 줄이기 위해서라도 이 사건 건물을 매매가격의 반값에 팔겠다”라고 설명하였던바, 이 사건 건물이 월세수익을 얻을 수 있는 건물이라는 점, 피고 입장에서는 종합부동산세를 줄이기 위해 급매하는 건물로서 매매대금이 시세의 절반 가격일 것이라는 점을 강조하여 원고를 포함한 피해자들을 기망하였습니다.

이 과정에서 D 측은 심의권 매수인에게 부동산을 매각하고 해당 매수인에게 부동산을 비싼 값에 되팔아 주겠다고 하여 매매계약 체결 권한을 위임받은 후 매수인을 섭외하는 과정을 거쳐 해당 부동산을 다시 매각하는 등 다수의 매수인을 섭외하여 같은 부동산을 여러 차례에 걸쳐 매각하였는데, D 측은 이 전 매매 과정에서 매매조건을 정하여 매매계약서 내지 매매계약서에 첨부된 임대차계약서를 직접 작성하였으며 매매대금 지급 계좌를 지정하고 D 또는 D 임직원 명의로 매매대금을 수령하는 등의 방식으로 매매계약 체결 절차를 주도하면서 매도인을 대리하였습니다.

다. 원고와 피고 간 매매계약의 체결 및 전세계약 체결 사실 확인 경위

1) 구체적으로, 원고와 피고는 2022. 2. 4. 이 사건 건물에 관하여 매매대금을 9,000만 원으로¹ 정하여 매매계약을 체결하였습니다. 매매계약서의 경우 D 측에서 직접 작성하여 전달하였으며, 해당 매매계약서에는 월세 임대차계약서가 첨부되었습니다(갑 제2호증 매매계약서 및 갑 제6호증 월세임대차계약서 참조). 당시 전세계약 체결 사실은 전혀 고지되지 않았습니다.

갑 제2호증 매매계약서 중 복약사항 철회

<복약사항>

1. 본 사실 설명에서의 동거부사실증부증명서를 확인하고 계약을 진행함.
2. 해당인원 대수인이 장금 지급과 동시에 관리이전에 필요한 모든 서류를 동수인에게 전달함.
3. 본 임대차 내용은 동수인이 승계하는 조건임(보증금 1천만원/월세금 22만원).
4. 동수인본 계약금 및 전세금 대수인의 계좌(카카오뱅크)에 입금: 로 입금함.
5. 기타사실은 부동산 계약법 및 관례에 따름. 끝.

원고는 매매계약체결일인 2022. 2. 4. 안내받은대로 B 명의의 계좌(카카오뱅크 (계좌번호 1))가 아니라 D 명의의 계좌(하나은행 (계좌번호 2))로 8,000만 원을 이체하였으며, 피고 및 D 측은 2022. 2. 9. 원고 명의로 소유권 이전등기를 경료하여 주었습니다(갑 제3호증 매매대금 이체내역, 갑 제4호증 부동산 등기사항전부증명서).

2) 그러나 매매계약 체결 이후 월세계약서상의 월세가 2022. 3. 25. 1회 입금된 후 2022. 4. 경부터 입금되지 않았습니다(갑 제7호증 월세입금내역).

¹ 매매계약서는 피고의 요청으로 인하여 입(up)계약으로 작성되어 매매대금이 160,000,000원으로 기재되어 있으나, 합의된 매매대금은 원고가 인수하기로 한 임대차보증금 10,000,000원을 포함하여 90,000,000원이고 실제로 지급한 금액은 80,000,000원입니다.

3) 이에 의심이 들기 시작하자 원고는 어렵사리 이 사건 건물에 월세계약은 체결되어 있지 않다는 사실, 이 사건 건물의 매매대금의 90%상당의 전세계약이 체결되어 있다는 사실, 전세보증금은 피고가 수취하였으나 매수인인 원고가 전세계약의 임대인 지위를 인수한 것이 되었기에 원고가 무려 145,000,000원의 전세보증금채무를 부담하게 된 것이라는 사실, 결국 원고는 D 측의 기만에 의해 착오에 빠져 이 사건 건물을 매수하게 되었다는 사실을 각 인지하였습니다(갑 제8호증 전세계약서). 이에 이 사건 매매계약을 취소하고 매매대금을 반환받기 위하여 이 사건 소를 제기하기에 이르렀습니다.

[갑 제8호공 전세계약서 철회]

오피스텔전세계약서

임대인과 임차인: 임대인 이복 오호스텔빌 관리에 대해 다음과 같이 합의하였음을 증명합니다.

1. 부동산명: [redacted]

2. 계약금: [redacted]

3. 월세: [redacted]

4. 계약기간: [redacted]

5. 계약일자: 2024.01.15

6. 계약서 작성인: [redacted]

7. 계약서 작성지: 서울특별시 강남구 [redacted]

8. 계약서 작성일: 2024.01.15

9. 계약서 작성인: [redacted]

10. 계약서 작성지: 서울특별시 강남구 [redacted]

11. 계약서 작성일: 2024.01.15

12. 계약서 작성인: [redacted]

13. 계약서 작성지: 서울특별시 강남구 [redacted]

14. 계약서 작성일: 2024.01.15

15. 계약서 작성인: [redacted]

16. 계약서 작성지: 서울특별시 강남구 [redacted]

17. 계약서 작성일: 2024.01.15

18. 계약서 작성인: [redacted]

19. 계약서 작성지: 서울특별시 강남구 [redacted]

20. 계약서 작성일: 2024.01.15

3. 민법 제109조 중요부분 착오에 의한 매매계약의 취소

주지하시는바와 같이 민법 제109조 제1항은 “의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있다.”라고 규정하고 있습니다.

원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 건물에 전세계약이 체결된 사실에 관하여 인식하지 못하였으며 오히려 월세임대차계약이 체결된 것으로 인식하였던 바, 이 사건 매매계약 내용의 중요 부분에 착오가 있었던 것이 분명합니다.

월세임대차계약의 인수 사실 내지 전세계약미체결 사실은 이 사건 매매계약의 내용이므로 원고의 착오는 “이 사건 매매계약 내용의 중요부분에 착오”이나, 이를 동기의 착오로 본다 하더라도 원고의 동기가 이 사건 매매계약의 내용으로 되었다는 점은 계약서 자체로 확인됩니다(갑 제2호증 매매계약서, 갑 제6호증 월세임대차계약서, 갑 제7호증 월세입금내역 등).

나아가, 원고가 이 사건 건물에 건물시세의 90% 상당의 전세보증금반환의무를 부담하는 내용의 전세계약이 체결된 사실을 알았다면 월세계약이 체결되었음을 전제로 산정된 이 사건 매매대금을 지급하면서 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것이고, 또한 원고는 월세계약을 통해 수익을 기대하고 있었던바, 이 사건 건물에 월세계약이 존재하지 않는다는 사실을 알았다라면 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것입니다.

따라서 원고는 민법 제109조 제1항에 따라 이 사건 매매계약을 취소할 수 있다 할 것이며 이 사건 소장 부분의 송달로서 원고의 이 사건 매매계약에 관한 취소의 의사표시를 하였으므로 적법하게 취소되었습니다.

4. **민법 제110조 사기에 의한 매매계약의 취소**

가. 관련 법리

민법 제110조는 사기나 강박에 의한 의사표시는 취소할 수 있다고 규정하면서, 사기의 기망행위란 적극적으로 허위의 사실을 날조하는 것 뿐만 아니라 소극적으로 진실한 사실을 숨기는 것도 기망행위로 규정하며, 계약이나 관습상 고지의무가 인정됨에도 불구하고 부작위한 경우에도 기망행위로서 제110조의 적용을 긍정하고 있습니다.

대법원은 “부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이 경합척상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐만 아니라 널리 계약상, 관습상, 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있다”(대법원 2006. 10. 12. 선고 2004다48515 판결)고 판시하였습니다.

나. 이 사건의 경우

이 사건의 경우 D 측의 적극적 기망행위와 소극적 기망행위가 모두 공존하고 있습니다. ① 이 사건 건물에 월세계약이 체결되어 있어 배수인은 위 월세계약에 따른 월차임 상당의 수익을 얻을 수 있다는 허위의 사실을 날조함으로써 적극적으로 원고를 기망하였으며, 나아가 이 사건 건물에 전세보증금을 145,000,000원으로 하는 전세계약이 체결되어 있어 원고가 이 사건 건물을 매수한 이상 위 전세보증금을 반환할 의무를 지는 임대인의 지위까지 이전 받게 된다는 사실을 고지할 의무가 있음에도 불구하고 부작위에 의하여 고지하지 않음으로써 소극적으로 기망하였습니다(사기자의 기망행위). ② D 측의 위와 같은 기망행위들로 인하여 원고는 이 사건 건물이 월세수익만을 창출할 수 있는 시세보다 저렴한 건물이고 전세보증금반환의무 등 전세계약 관련 의무는 부담하지 않는다는 착오에 빠져 이 사건 건물 매매계약을 체결하겠다는 의사표시를 하였으며

(인과관계), ③ 이 사건 경위를 확인할 때 피고에게는 이 사건 건물 전세보증금을 부담하여야 한다는 사실을 숨기고 오히려 월세수익을 얻을 수 있는 건물인 것처럼 사실을 날조함으로써 원고를 착오에 빠지게 하려는 고의와 그 착오에 기하여 원고로 하여금 이 사건 건물 매매계약을 체결하게 하려는 2단의 고의가 존재하며 (2단의 고의), ④ 위와 같은 적극적 기망행위와 소극적 기망행위는 거래상 요구되는 신의칙에 반하는 위법성을 가지고 있어 원고가 해본리치 측의 사기에 의하여 이 사건 건물 매매계약에 관한 의사표시를 하였음은 너무나 명백합니다.

D는 이 사건 매매계약 체결 과정의 피고 대리인인바 원고는 민법 제110조 제1항에 따라 이 사건 매매계약을 취소할 수 있으며, 그렇지 않더라도 이 사건 매매계약은 제3자가 사기를 행하여 체결된 것인바, 원고는 민법 제110조 제2항에 따라 이 사건 매매계약을 취소할 수 있습니다. 이 사건 소장부분 송달로서 원고의 취소의 의사표시는 피고에게 도달하였으므로 이 사건 계약은 적법하게 취소되었다 할 것입니다.

5. 제한물권의 존재로 인한 담보책임

주택임대차법은 임대차의 목적이 된 주택이 매매의 목적물이 된 경우 민법 제575조제1항·제3항을 준용하는 바(주택임대차법 제3조제5항), 매매의 목적물에 주택임대차법이 적용되는 대항력 있는 임차권이 있어 매수인이 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우 그 임차권의 존재에 대하여 선의인 매수인은 그 사실을 안 날로부터 1년 내에 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있습니다.

이 사건의 경우, 전세계약서 상의 임차인 소외 I에 대하여 주택임대차법 제12조에 따라 동법이 적용되므로, 미등기 전세권자인 소외 I의 존재에 대

하여 알지 못하였던 원고는 이 사건 계약의 목적인 임대수익을 얻을 수 없게 되었음을 이유로 피고에 대하여 담보책임을 물어 이 사건 매매계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있습니다. 이 사건 소장부분 송달로서 원고의 해제의 의사표시는 피고에게 도달하였으므로 이 사건 계약은 적법하게 해제되었다 할 것입니다(갑 제1호증 매매계약서, 갑 제7호증 전세계약서 참조).

6. 매매대금 및 이자 반환 및 소유권이전등기말소의 동시이행 판결을 구함

가. 관련 법리

법률행위가 취소되면 소급하여 그 법률행위는 무효로 되는 것이며(민법 제141조 본문), 이행된 급부는 부당이득반환의 법리에 따라 반환되어야 하며(민법 제741조), 그 반환의 범위에 관하여 약의의 수익자는 그 받은 이익뿐 아니라 이에 이자를 붙여 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 합니다(민법 제748조).

한편 당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의무가 있고, 금전을 반환할 경우에는 그 받은 날로부터 이자를 가하여야 합니다(민법 제548조).

나. 이 사건의 경우

원고는 이 사건 매매계약을 적법하게 취소 내지 해제하였고, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 기하여 지급받은 매매대금 8,000만 원을 반환하여야 하며, 약의의 수익자이자 금전반환의무자인 피고는 위 매매대금을 지급받은 2022. 2. 4부터 반환을 완료하는 날까지의 이자를 함께 지급하여야 할 의무가 존재합니다.

7. 결론

