

대전지방법원 2024. 12. 10 선고 2022가단125116 판결 [매매대금반환 등 청구의 소]

전 문

원고A교회

소송대리인 법무법인 청담 담당변호사 어요경

피고B

소송대리인 변호사 이한나

소송복대리인 변호사 안진술

변론 종결2024. 10. 22.

판결 선고2024. 12. 10.

주 문

1. 피고는,
가. 원고에게 80,000,000원 및 이에 대하여 2022. 2. 4.부터 2022. 7. 15.까지는 연 5%, 그
다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
나. 원고로부터 별지목록 건물에 관하여 수원지방법원 동수원등기소 2022. 2. 9. 접수 제9928호로
마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적으로 주문 제1항, 예비적으로 피고는 원고에게 41,835,617원 및 이에 대하여 이 사건

소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 2021. 8. 30. C으로부터 D 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2021. 10. 6. 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. E, F 등 주식회사 D(이하 'D'라 한다)의 임직원들은 부동산중개인이자 목사인 원고의 대표인 G에게 "현재 D가 소유하는 오피스텔 매물이 200채가 넘어 종합부동산세가 10억 원 이상이 나오고 있어 빠르게 처분해야 하는 상황이다. 목사님들을 도와드리고 우리도 종합부동산세를 줄이기 위해서라도 이 사건 건물을 포함한 오피스텔을 반값에 팔겠다."고 말하여 G으로 하여금 D가 보유하고 있는 오피스텔을 매수할 사람들을 모집하도록 하였다.

다. 이와 같은 경위로 원고가 2022. 2. 4. D의 E로부터 이 사건 건물을 8,000만원에 매수하면서 이 사건 건물에 관한 보증금 1,000만원, 월차임 77만원의 임대차계약의 임대인의 지위를 원고가 승계하기로 하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 같은 날 원고가 피고로부터 이 사건 건물을 1억 6,500만원에 매수하면서 계약금을 80,000만원은 계약시 지불하고, 잔금 8,500만원은 2022. 2. 7. 지급한다는 내용의 매매계약서가 작성되었다. 위 매매계약서 특약사항 제3항에는 "현 임대차 내용은 매수인이 승계받는 조건임(보증금 1천만원/월차임 77만원)"이라 기재되어 있다.

라. 원고는 이 사건 매매계약에 의해 2022. 2. 4. D 계좌로 80,000,000원을 이체하였고, 이 사건 건물에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 수원지방법원 동수원등기소 2022. 2. 9. 접수 제9928호로 원고에게 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 한편, 피고는 2022. 2. 7. D가 H를 원고로 하여 이체한 1억 5,000만원을 자신의 계좌로 이체받았고, D의 임직원인 F, I, J, E 등은 대전지방법원 2022고합386, 2023고합65(병합) 등으로 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기) 등의 범죄사실로 기소되어 형사재판을 받고 있다.

바. 이 사건 건물은 2022. 4. 12. 매매를 원인으로 2022. 4. 15. K에게 소유권이 이전되었는데, 이 사건 건물에는 임차인 L이 2021. 1. 29.경부터 이 사건 건물의 전 소유자 C에게 임대차보증금 1억 6,500만원을 지급하고 이 사건 건물에 거주하고 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 10, 11, 15, 16호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 주위적 청구에 관한 주장 원고는, ① 이 사건 매매계약에 있어 원고가 승계하기로 한 임대차보증금에 관한 중요부분에 착오가 있었고, 피고의 대리인인 D의 임직원인 E이 원고가 승계하기로 한 임대차보증금에 관하여 원고를 기망하여 체결하였으므로 이 사건 매매계약을 취소하고, 또한 이 사건 건물에 관한 대항력 있는 임대차로 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없고, 이 사건 건물에 관한 완전한 소유권을 이전할 의무를 불이행하였으므로 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 지급한 매매대금을 반환하고, 원고로부터 이 사건 건물에 관한 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수할 의무가 있다.

2) 예비적 청구에 관한 주장 원고는, 가사 원고가 이 사건 건물의 소유자가 아니어서 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복이 불가능하다면 원고의 매매대금 반환채권 153,267,123원(피고가 D로부터 지급받은 1억 5,000만원 및 2022. 2. 7.부터 2022. 7. 15.까지 연 5%의 지연손해금 3,267,123원)과 피고의 가액반환청구권 111,431,506원(원고가 이 사건 건물의 매각을 통해 얻은 수익 1억 1,000만원 및 2022. 4. 12.부터 2022. 7. 15.까지 연 5%의 지연손해금 1,431,506원)을 대등액에서 상계한 차액 41,835,617원을 지급할 의무가 있다.

나. 원고의 주위적 청구원인 중 착오를 이유로 한 취소 주장에 대한 판단

1) 앞서 본 바와 같이 원고와 D의 E이 이 사건 건물에 관한 매매를 합의한 후 피고를 매도인으로 한 매매계약서가 작성되었고, D가 피고에게 원고 명의로 매매대금을 지급하자 피고가 원고에게 아무런 이의 없이 이 사건 건물의 소유권을 이전하여 준 점을 고려하면 이 사건 매매계약은 피고로부터 포괄적 위임을 받은 피고의 대리인 D 또는 E과 원고 사이에 체결되었다 할 것이다.

2) 위 인정사실에 의하면, 실제로는 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 1억 6,500만원인 임대차계약이 체결되어 있어 원고가 이를 승계하여야 함에도, 원고는 임대차보증금 1,000만원을 승계하는 것으로 알고 이 사건 매매계약을 체결하였음을 알 수 있다. 위와 같은 원고의 착오는 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당하고, 이 사건 매매계약을 착오를 이유로 취소한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2022. 7. 15. 피고에게 도달한 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 매매계약은 적법하게 그 무렵 취소되었다.

3) 매매계약이 취소된 때에 매도인의 매매대금 반환의무는 성질상 부당이득반환의무로서 그 반환 범위에 관하여는 민법 제748조가 적용되고(대법원 2005. 1. 27. 선고 2004다53357, 53364 판결 등 참조), 약의의 수익자는 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 하는데(민법 제748조 제2항), 피고의 대리인인 M은 이 사건 건물에 1억 6,500만원의 임대차계약이 설정되어 있음을 알고 있었다 할 것이어서 피고 대리인의 약의에 의해 피고 역시 약의의 수익자에 해당한다. 따라서 피고는 원고에게 8,000만원 및 이에 대하여 D가 매도대금을 지급받은 2022. 2. 4.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2022. 7. 15.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4) 또한, 이 사건 매매계약을 취소되었으므로, 그 원상회복으로 피고는 원고로부터 수원지방법원 동수원등기소 2022. 2. 9. 접수 제9928호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수할 의무가 있다.

다. 이에 대한 피고 주장에 대한 판단

1) 피고 주장의 요지 피고는, 원고의 대표 G이 D의 임원 F와 동업한 자여서 이 사건 건물에 고액의 임대차계약이 체결되어 있었음을 알고 있었고, G이 공인중개사인 점을 고려하면 원고에게 착오에 중대한 과실이 있었으며, 원고가 이 사건 건물을 K에게 매도하여 소유권을 이전하여 이 사건 건물의 소유자가 아니므로 이 사건 매매계약을 취소할 수 없다.

2) 판단 ① 갑 제6, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고를 임대인, N을 임차인, 보증금 1,000만원, 월 차임 77만원으로 하는 이 사건 건물에 관한 임대차계약서가 작성되어 원고에

제시된 것으로 보이는 점, D가 2022. 3. 25. 임대료 명목으로 원고에게 77만원을 이체한 점을 종합하면 원고는 이 사건 건물의 보증금 1억 6,500만원의 임대차계약이 체결되었음을 알지 못하고 이 사건 매매계약을 체결하였다 할 것이고, 을 제4호증의 기재만으로 위 G이 이 사건 건물에 보증금 1억 6,500만원의 임대차계약이 체결되었음을 알고 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없고, ② 앞서 본 바와 같이 G이 피고를 임대인으로 한 임대차계약서를 확인하고 이 사건 매매계약을 체결한 점을 고려하면 G이 공인중개사이라 하더라도 원고에게 이 사건 매매계약에 관한 착오에 있어 중대한 과실이 있다고 볼 수 없으며, ③ 원고가 변론 종결일 현재 이 사건 건물의 소유자가 아니라 하더라도, 원고는 이 사건 매매계약의 당사자로 이 사건 매매계약의 취소를 구할 수 있고, 원고 역시 K으로부터 소유권이전등기의 말소등기절차의 인수하라는 소를 제기 당할 가능성이 없지 않다 할 것이므로 원고의 피고에 대하여 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수하라는 청구 부분이 소의 이익이 없다고 볼 수 없다.

라. 나머지 청구원인에 대한 판단

원고의 주위적 청구의 선택적 청구원인 중 착오에 의한 취소에 따른 청구를 모두 인정하는 이상 나머지 청구원인에 대하여는 판단하지 아니한다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인요하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김정현

별지