

서울고등법원 2017. 1. 20 선고 2016나2040536 판결 [매매대금청구의 소등]

재판경과

서울고등법원 2017. 1. 20 선고 2016나2040536 판결

수원지방법원 2016. 6. 14 선고 2015가단136162 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론종결 2016. 11. 25.

판결 선고 2017. 1. 20.

제1심판결 수원지방법원 2016. 6. 14. 선고 2015가단136162 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

[청구취지]

피고는 원고에게 116,022,180원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[항소취지]

제1심 판결 중 원고 패소부분을 취소한다. 피고는 원고에게 76,022,180원 및 이에 대한 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 오산시에서 부동산중개업을 함께 하던 C과 D는, C의 부친인 망 E에게 F종친회(이하 'F종친회'라고 한다) 소유인 오산시 G 대 691.2m²(이하 '이 사건 대지'라고 한다)가 투자가치가 있다며 매수를 권유하면서, 부족한 매수자금은 금융기관으로부터 대출받아 충당할 수 있고 전매 시까지의 금융기관에 대한 이자는 자신들이 부담하겠다고 제의를 하였고, 이에 E은 위 제의를 받아들이기로 하였다.

나. E은 2002. 3. 30. F종친회로부터 이 사건 대지를 15억 원에 매수하면서 자신의 자금 7억 원을 위 매매대금의 일부로 지급하였고, 이 사건 대지에 관하여 C과 E의 아들이자 C의 오빠인 피고가 2분의 1지분씩 공동으로 소유권이전등기를 경료하였으며, 8억 원의 잔대금채무를 담보하기 위하여 이 사건 대지에 관하여 F 종친회 앞으로 채권최고액 8억 5천만 원, 채무자 C인 근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

다. C은 2004. 7. 22. 농업협동조합중앙회(이하 '농협중앙회'라고 한다)로부터 8억 원을 대출받아 F 종친회에게 위 매매대금의 잔금 8억 원을 변제하고 F 종친회 명의의 위 근저당권을 해지한 후, 같은 날 이 사건 대지에 관하여 농협중앙회 앞으로 채권최고액 9억 6천만 원, 채무자 C인 근저당권설정등기를 마쳤다.

라. C과 D가 이 사건 대지를 전매하지 못하고 2년이 경과하자, D는 더 이상 대출금의 이자를 부담할

수 없다고 하면서 자신이 부담한 이자금 1억 원의 반환을 요구하였고, 이를 해결하기 위하여 자신이 2006. 8. 17. 수원지구축산업협동조합(이하 '수원축협'이라 한다)으로부터 11억 원을 대출받아 위 마.항 기재 농협중앙회 채무를 변제하여 근저당권을 말소한 후, 같은 날 이 사건 대지에 관하여 수원축협 앞으로 채권최고액 14억 3천만 원, 채무자 D인 근저당권설정등기를 마쳤다. 이후 2008. 9. 9. 위 근저당권에 관하여 채무자를 D에서 C으로 변경하였는바, 위와 같이 수원축협으로부터 대출받은 11억 원은 농협중앙회에 대한 대출금 채무 8억 원, D에 대한 채무 1억 원을 갚는데 사용되었고, 나머지 2억 원은 수원축협에 대한 대출금 채무의 이자 변제에 사용되었다.

마. 한편, C은 2006. 2. 10. 원고로부터 이자 월 2푼, 변제기 2009. 12. 30.로 각 약정하여 10억 원을 차용하였고, 원고의 물적 담보 제공 요청에 따라 2007. 2. 14. 이 사건 대지 중 C의 1/2 지분(이하 'C의 1/2 지분'이라 한다)에 관하여 원고 앞으로 채권최고액 15억 원, 채무자 C인 근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

바. 이 사건 대지가 매각되지 않아 수원축협에 대한 대출금의 이자를 연체하게 되자 수원축협은 2009. 4. 8. 수원지방법원 H로 이 사건 대지에 관하여 부동산임의경매신청을 하였다.

사. 이에 C, 피고, E의 장녀인 I은 2009. 4. 10. 1. C 1/2지분에 대한 원고의 근저당권(15억 원)설정을 해제한다. 2. C 지분에 대하여 I 명의로 3억 원을 설정한다. 3. 이자에 대하여는 I 3분의 1, 피고 3분의 1, C 3분의 1씩 납부하되 I이 책임지고 납부한다. 4. 이자 납부일까지 납부를 하지 않을 시(2회) 본인의 지분을 포기한다(포기한 지분에 대하여는 나머지 사람이 균분한다). 5. 매도시 선납한 이자를 제외한 이익금에 대하여 C, 피고, I은 J에게 4분의 1을 지급한다. 6. 2항은 지분에 대한 근저당권설정이므로 강제집행을 할 수 없다. 7. 채권담보를 할 수 없으며 가압류권 등에 대하여는 각자가 해결한다. 8. 매도시 2인 이상 합의하에 따른다'라는 확약서(을제1호증, 이하 '이 사건 확약서'라고 한다)을 작성하고 공증인가 법무법인 다산 동부 2009년 제1133호로 인증을 받았다.

아. C, 피고, I은 원고로부터 4천만 원을 지급받아 수원축협에 대한 대출금 이자채무를 변제하였고, 수원축협은 2009. 4. 10. 이 사건 대지에 관한 부동산임의경매신청을 취하하였다.

자. 이 사건 확약서에 따라 2009. 4. 24. 위 마.항 기재 원고 명의의 근저당권설정등기에 관하여 말소등기가 마쳐졌고, C의 지분 중 1/2 지분(이 사건 대지 중 1/4 지분으로써 이하 'C의 1/4

지분'이라 한다)에 관하여 2009. 6. 17. 1 명의의 가등기(이하 '1의 가등기'라 한다)가 경료되었다. 이후 이 사건 대지에 대한 C의 지분에 관하여 2012. 2. 23. 오산시의 압류등기가 경료되었다. 차. 이 사건 대지에 대한 C의 지분 중 나머지 1/2 지분에 관하여 2012. 7. 17. 원고 명의로 이전청구권가등기(이하 '원고의 가등기'라고 한다)가 경료되었다. 위 자.항 기재 2012. 2. 23.자 오산시의 압류등기는 2013. 9. 6. 압류해제로 말소되었고, 그 이후 이 사건 대지 중 C의 지분에 관하여 2014. 1. 21. 국(처분청 동수원세무소)의 압류등기가, 2014. 9. 19. 오산시의 압류등기가 경료되었다.

카. 피고는 2014. 10. 31. 원고에게, "이 사건 대지에 대한 C의 4분의 1 지분에 대한 원고의 가등기를 피고 명의로 이전함에 있어 비용 등 2억 원을 2014. 11. 말일까지 대출을 받아 원고에게 입금하기로 약정한다"는 내용의 확약서 및 '이 사건 대지에 관한 이자 대납금으로 지급한 4천만 원을 이 사건 대지 매도시 원고에게 지급하겠다'는 내용의 확약서를 각 작성·교부하였다(이하 위 각 확약서에 따른 약정을 '2014. 10. 31.자 약정'이라 한다).

타. 피고는 2014. 11. 4. 이 사건 대지 중 C의 지분 중 각 1/2 지분에 관한 원고의 가등기 및 1의 가등기를 각 피고 명의로 이전하는 등기를 마친 후, 같은 날 위 각 가등기에 기하여 이 사건 대지 중 C의 지분 전체에 관하여 피고 명의로 본등기를 마쳤다. 이와 같은 가등기에 기한 본등기로 말미암아 위 차.항 기재 2014. 1. 22.자 국의 압류등기와 2014. 9. 19.자 오산시의 압류등기는 직권말소되었다

파. 원고는 2015. 2. 17. '2014. 10. 31.자 약정에 따른 피고에 대한 2억 원의 채권'을 피보전채권으로 하여 이 사건 대지를 가압류하였는데, 피고로부터 2015. 4. 15. 200,000,000원을 지급받고 위 가압류신청을 취하하고 그 집행해제절차를 마쳐주었다.

하. 피고는 2015. 5. 8. K에게 이 사건 대지를 1,830,000,000원에 매도하였고, 이 사건 대지에 관하여 2015. 7. 8. K 명의의 소유권이전등기가 경료되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1호증, 갑제2호증의 1, 2, 갑제3호증의 1, 2, 3, 갑제4 내지 7호증, 갑제8호증의 1, 2, 을제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

(1) 원고는 2014. 11. 3. 피고에게 원고의 가등기를 500,000,000원에 양도하기로 약정하면서 이 사건 대지에 관하여 경료된 제1의 라.항 기재 근저당권의 피담보채무 11억 원 중 1/4 지분에 해당하는 275,000,000원을 공제한 나머지 225,000,000원을 지급받기로 하였다.

(2) 한편 제1의 타.항 기재와 같은 2건의 가등기 이전, 2건의 가등기에 기한 본등기이전 절차에 소요되는 비용을 원고가 대납하고 피고로부터 지급받기로 하여 원고가 등록세 등으로 합계 51,022,180원을 지급하였고, 제1의 아.항 기재와 같이 부동산임의경매를 취하시키기 위하여 수원축협에 대한 대출금 이자지급을 위하여 40,000,000원을 지급하였는바, 피고는 위 비용 등을 원고에게 지급하기로 약정하였다.

(3) 그런데 피고는 2015. 4. 15. 원고에게 2억 원만을 지급하였으므로, 결국 피고는 원고에게 116,022,180원[316,022,180원(양도대금 잔금 225,000,000원 + 취득세 등 이전비용 51,022,180원 + 이자 대납금 40,000,000원) - 변제금 200,000,000원] 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

(1) 피고는, 원고가 이 사건 대지에 대한 C의 1/4 지분을 피고에게 이전하기로 하면서 원고에게 양도의 대가로 2억 원을 지급하기로 약정한 사실이 없고, 다만 제1의 카.항 기재와 같이 이 사건 대지에 대한 C의 지분에 압류된 국과 오산시의 압류 등기 해제에 필요한 비용과 취득세 등 합계금 51,022,180원을 해결하기 위하여 2억 원을 지급하기로 하면서 원고의 가등기를 이전받았을 뿐이다.

(2) 따라서 피고는 원고에게 2014. 10. 31.자 약정에 따른 2억 원을 이미 지급하였으므로, 원고에게 대출이자 대납금 40,000,000원을 지급할 의무가 있을 뿐이다.

3. 판단

가. 양도대금 잔금 및 취득세 등 이전비용

제1의 타.항 기재와 같은 2건의 가등기 이전, 2건의 가등기에 기한 본등기이전 절차에 소요되는 등록세, 취득세, 법무사 비용 등 합계 51,022,180원을 원고가 납부하거나 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 갑제6호증의 기재에 의하면 C이 C의 지분 전체를 피고에게 매매대금 10억 원에 매도하기로 하는 내용의 2014. 11. 3.자 매매계약서(이하 '이 사건 매매계약서'라고 한다)가 C과

피고 사이에 작성되어 있는 사실이 인정되며, 2014. 11. 4. 이 사건 대지 중 C의 1/4 지분에 관한 원고 명의의 가등기가 피고 앞으로 이전된 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나, 한편 앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약서의 당사자는 원고가 아닌 C와 피고인 점, ② 원고는 2014. 10. 31.자 약정에 따라 이 사건 대지에 대한 C의 1/4 지분에 대한 원고의 가등기를 피고 명의로 이전하되, 피고로부터 '비용 등 2억 원'을 2014. 11. 말일까지 지급받기로 약정하였을 뿐인 점, ③ 이 사건 대지에 관하여 2014. 1. 21. 국의 압류등기는 I과 원고의 가등기를 이전받아 피고가 본등기를 하면서 직권 말소됨에 따라 결국 원고가 부담하게 된 비용은 51,022,180원 뿐이고, 2014. 10. 31.자 약정에 따른 2억 원 중 나머지는 원고의 가등기 양도의 대가로 보이는 점, ④ 원고는 2014. 10. 31.자 약정에 따른 2억 원을 피보전채권으로 하여 이 사건 대지에 관하여 가압류를 하였다가 피고로부터 2014. 4. 15. 2억 원을 지급받고 위 가압류를 풀어주었는바, 위와 같은 사실은 원고가 피고에 대하여 2억 원을 초과하는 채권을 갖고 있지 않는다는 점을 반증하는 점, ⑤ 원고는 이 사건 대지를 담보로 제공하여 추가 대출받을 수 있는 돈이 2억 원이라는 사실을 알고 매매대금 및 비용 중 2억 원만을 2014. 10. 31.자 약정서에 기재하였을 뿐이라고 주장하나, 이 사건 매매계약서는 C와 피고 사이에 작성된 처분문서로서 원고가 이를 근거로 피고에게 어떠한 청구를 직접적으로 할 수 없다할 것이므로, 원고로서는 2014. 10. 31.자 약정서에 '대출 가능한 2억 원'이 아닌 '피고가 원고에게 지급해야 할 총 금액'을 기재하여야 했을 것으로 보이는 점, ⑥ 이 사건 매매계약서는 C이 자신의 지분을 피고에게 이전하는 과정에서 작성한 서류로 보일 뿐, 원고와 피고 사이의 C의 1/4 지분에 관한 서류라고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 취득세 등 이전비용 51,022,180원 및 원고의 가등기 양도의 대가는 2014. 10. 31.자 약정에 기재된 '원고의 가등기를 피고 명의로 이전함에 있어 비용 등 2억 원'에 포함된다고 봄이 상당하다. 따라서, 피고가 2014. 4. 15. 원고에게 2014. 10. 31.자 약정에 따라 2억 원을 모두 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 이자 대납금

2014. 10. 31.자 약정에 따라 피고가 원고에게 이자 대납금으로 지급한 4천만 원을 이 사건 대지 매도시 지급하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 위 40,000,000원 및

이에 대하여 이 사건 대지의 매도일 이후로써 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분이 송달된 다음날임이 기록상 명백한 2015. 10. 24.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 그 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 제1심 판결선고일인 2016. 6. 14.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다 할 것이다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조한창

판사남인수

판사이세라