

서울고등법원(춘천) 2015. 7. 22 선고 2014나883(본소), 2014나890(반소) 판결
[부당이득금반환 · 매매대금청구]

재판경과

서울고등법원(춘천) 2015. 7. 22 선고 2014나883(본소), 2014나890(반소) 판결
춘천지방법원 영월지원 2014. 2. 27 선고 2013가합128 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인A

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인B

변론 종결 2015. 5. 20.

판결 선고 2015. 7. 22.

제1심판결 춘천지방법원 영월지원 2014. 2. 27. 선고 2013가합128(본소), 256(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)와 피고(반소원고)의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 각자 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 4억 5천만원 및 이에 대하여 2012. 7. 18.부터 이 사건 소장 부분을 송달받은 날까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%로 셈한 돈을 지급하고, 별지 제2목록 기재 부동산(이하 통틀어 '제2부동산'이라 한다)에 관하여 춘천지방법원 영월지원 2012. 7. 20. 접수 제16963호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 반소 : 원고는 피고에게서 별지 제1목록 기재 부동산(이하 통틀어 '제1부동산'이라 한다)에 관하여 2012. 6. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고에게 2억 3천만 원을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심 판결의 본소에 대한 부분을 취소한다. 본소 청구취지 기재와 같은 판결.

나. 피고

제1심 판결의 반소에 대한 부분을 취소한다. 반소 청구취지 기재와 같은 판결.

이 유

1. 본소 청구 부분

가. 제1심 판결의 인용

이 사건에 관하여 우리 법원이 설시할 이유는 아래 나. 기재와 같은 내용을 추가하는 것을 빼면 제1심 판결의 이유 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다. [원고는 당심에서도 피고가 E, F, K 등과 공모하여 원고가 제2부동산에 계속 거주하면 단명(短命)하는 등 해약을 입게 되고, 이를 피하려면 제1부동산을 매수하여야 할 운명인 것처럼 자신을 기망 또는 강박하여 제1부동산의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다고 주장하나,

당심에서 제출한 갑 제15호증의 1부터 8의 각 기재를 포함하여 원고의 전 입증으로도 피고가 부동산 거래를 성사하기 위해 위법행위를 하였다고 인정하기 부족하고, 달리 증거가 없으며, 오히려 을 제15, 16호증의 각 기재에 의하면 원고는 동일한 내용으로 피고 등을 형사 고소하였으나 춘천지방검찰청 영월지청 검사가 증거 불충분을 이유로 혐의 없음의 불기소 처분을 하였고, 이후 서울고등법원이 원고의 재정신청도 기각한 사실을 인정할 수 있을 뿐이다. 따라서 이와 다른 전제에서 이 사건 매매계약은 불공정한 법률행위로서 무효라거나, 사기나 착오로 취소할 수 있다는 원고의 주장은 모두 이유 없다. 또한 원고는 피고와 함께 제1부동산의 거래 허가 신청을 취하함으로써 이 사건 매매계약이 무효로 확정되었다거나 합의 해제로 효력이 소멸하였다고 주장하나, 갑 제6호증의 1부터 5, 갑 제8호증, 갑 제13호증의 1부터 8, 을 제15호증의 각 기재, 제1심 증인 G의 증언에 따르면 원고가 평창군수에게 제1부동산의 거래 허가를 신청하였다가 세금이 예상보다 많이 나올 수 있다는 말을 듣고 신청을 취하한 이후에도 피고에게 매매대금을 지급하는 등 거래를 지속하였고, 자신의 매수인 지위를 담보하기 위해 제1부동산에 채권최고액 8억 원의 근저당권까지 설정한 사실을 인정할 수 있어, 원고는 제1부동산의 매수에 토지거래허가가 필요함을 잘 알면서 이를 당장 받기 어려워도 이 사건 매매계약을 그대로 유지할 의사를 가지고 있었다고 봄이 타당하다. 이와 다른 전제에 선 원고의 주장도 받아들이지 않는다.]

나. 추가 판단

(1) 거래가액 허위 기재에 따른 효과 (가) 원고의 주장

제1부동산의 실제 매매대금이 8억 2,500만 원임에도, 피고는 토지거래허가 신청서에 그 매매대금을 4억 5천만 원으로 허위 기재하여 부정한 방법으로 허가를 받으려 하였으므로, 이 사건 매매계약은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 위반한 것으로 무효이다. 따라서 피고 B는 지금까지 수령한 매매대금을 원고에게 반환하여야 한다.

(나) 판단

갑 제1호증, 을 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 원고와 피고 B는 평창군수에게 제1부동산의 거래 허가를 신청하면서 실제 매매대금액인 8억 2,500만 원을 4억 5천만 원으로 줄여 신고한 사실을 인정할 수는 있다.

그러나 토지거래허가 신청서에 거래가액을 실제보다 낮춰 신고하는 행위를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제141조 제5호에 따른 '부정한 방법'으로 볼 수 있는지 살피건대, 같은 법 제119조 및 동 시행규칙 제24조는 토지의 이용 목적과 면적을 검토하여 허가 여부를 결정하라고 규정하고 있을 뿐, 당해 토지의 거래가액은 허부 판단 과정에서 고려할 요소에 포함하지 않고 있다.

이처럼 거래가액이 허가기준이 아닌 이상 신청서에 거래가액을 실제보다 낮게 기재하였더라도 이를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 규제하는 '부정한 방법'으로 볼 수는 없다. 이와 다른 전제에서 이 사건 매매계약의 효력을 부정하는 원고의 주장은 받아들일 수 없다. [원고가 그 주장의 근거로 드는 대법원 1990. 12. 11. 선고 90다8121 판결은 구 국토이용관리법(1993. 8. 5. 법률 제4572호로 개정하기 전의 것)을 적용한 사안인데, 구 국토이용관리법 제21조의2는 허가의 중요한 기준으로서 거래가액과 그 이용계획을 규정하고 있었으나, 이를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 전면 개정하면서 허가기준에서 거래가액에 관한 조항을 삭제한 이상, 위 대법원 판결의 법리는 이 사건에 그대로 적용할 것이 못 된다.]

(2) 원고의 이행거절로 인한 실효 여부 원고는 이 사건 매매계약 이후 자신이 당초 매매대금 지급에 갈음하여 인수하기로 한 제1부동산의 피담보채무의 변제를 거부하고, 이 사건 매매계약의 효력을 부정하며 2013. 2. 20. 이 사건 본소를 제기하였으므로, 유동적 무효 상태에 있던 이 사건 매매계약은 원고의 이행거절의 의사표시에 따라 무효로 확정되었다고도 주장한다.

그러나 유동적 무효 상태에 있는 계약을 체결한 당사자 쌍방은 그 계약이 효력을 가질 수 있도록 서로 협력할 의무가 있고, 다만 당사자 쌍방 모두가 허가신청협력의무의 이행거절 의사를 명백히 표시한 경우 그 계약관계가 무효로 확정되는 것이므로(대법원 2007. 11. 30. 선고 2007다30393 판결 참조), 이와 달리 일방적 이행거절을 무효 사유로 보는 원고의 주장은 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

2. 반소 청구 부분

피고는 원고가 이 사건 매매계약에서 잔금 2억 3천만 원의 지급에 갈음하여 제1부동산에 설정한 근저당권의 피담보채무를 인수하기로 약정하고서, 2013년 2월경부터 대출이자 납부를 미루며 인수한 채무의 변제를 거부하고 있으므로, 원래대로 돌아가 원고에게 잔금을 지급할 의무가 있다고

주장한다.

부동산 매수인이 목적물에 설정한 근저당권의 피담보채무를 인수하면서 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우 특별한 사정이 없는 한 매수인은 매매대금에서 그 채무액을 공제한 나머지를 지급함으로써 잔금지급의무를 완료하였다고 보아야 하고, 다만, 매수인이 인수 채무를 불이행하는 경우 매도인은 채무불이행을 이유로 매매계약 자체를 해제하거나, 계약은 유지하면서 구상금 또는 불법행위 요건이 성립하는 경우 이에 따른 채권을 행사할 수 있을 뿐이다(대법원 2004. 7. 9. 선고 2004다13083 판결, 1998. 10. 27. 선고 98다25184 판결 참조).

그렇다면 원고가 인수 채무를 변제하지 않는 경우 바로 피고의 잔금 지급청구권이 되살아 난다는 피고의 주장은 받아들일 수 없고, 달리 구상채권 또는 손해배상채권의 존부 및 범위에 관하여도 아무런 주장·입증이 없으므로, 피고의 반소 청구 또한 이유 없다.

3. 결론

원고와 피고의 항소는 이유 없어 모두 기각하고, 항소비용은 각자 부담하게 한다.

재판장판사심준보

판사유아람

판사유기웅

별지