

서울북부지방법원 2021. 10. 26 선고 2021가단110674(본소), 2021가단130937(반소) 판결
[매매대금 · 부당이득금 반환 청구의소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 김대홍

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 김평수

변 론 종 결 2021. 9. 14.

판 결 선 고 2021. 10. 26.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
2. 본소로 인한 소송비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 본소 청구취지

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에 게

70,000,000원 및 이에 대하여 2020. 8. 11.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 는 연 5%, 그

다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소 청구취지(예비적 반소)

원고는 피고로부터 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 남대전등기소 2020. 8. 10. 접수 제47640호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에 피고에게 80,000,000원 및 이에 대하여 2020. 8. 13.부터 이 사건 반소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. C(2019. 5. 20. 사망)과 D(1972. 12. 20. 사망) 부부는 E, F, 원고, G, H(2004. 10. 22. 사망), I 등 6명의 자녀를 두었는데, F은 원고의 친누나이면서 피고의 배우자이다.

나. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)은 2005. 4. 25. 같은 해 4. 6. 매매를 원인으로 원고 명의로 소유권이전등기가 경료된 토지와 그 지상 주택이다.

다. F은 2005. 4. 25. 이 사건 각 부동산에 관하여 같은 해 4. 23. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 경료하였는데, 위 가등기는 2020. 8. 8. 해제를 원인으로 2020. 8. 10. 말소되었다.

라. 1) 원고와 피고는 2020. 8. 8. 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금 1억 5,000만 원, 지급기일 2020. 8. 8., 매도인 원고, 매수인 피고로 하는 내용으로 한 매매계약서(이하 ‘이 사건 매매계약서’라 한다)를 작성하였다.

2) 원고는 2020. 8. 10. 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 대전지방법원 남대전등기소 접수 제47640호 같은 해 8. 8. 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 경료하여 주었다.

3) 한편, 피고는 이 사건 소유권이전등기를 하는 것과 관련하여 원고의 은행 계좌로 2020. 8. 4. 1,000만 원, 2020. 8. 12. 7,000만 원 등 합계 8,000만 원을 송금하였다. [인정근거] 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2호증, 을 제1호증의 1 내지 3, 을 제6, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

원고는 2020. 8. 8. 피고에게 이 사건 각 부동산을 매매대금 1억 5,000만 원에 매도하고 그 중 8,000만 원을 우선 지급받고 나머지 7,000만 원은 나중에 지급받기로 하고서 2020. 8. 10. 피고 명의로 이 사건 소유권이전등기를 경료하여 주었으므로, 피고는 원고에게 위 매매잔대금 7,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

이 사건 각 부동산은 실제로는 망 C이 이를 매수하여 자신의 아들인 원고 명의로 소유권이전등기를 하고 망 C의 거주지로 사용한 망 C의 재산이었고, 망 C의 사망 후에 생사가 불분명한 E을 제외한 나머지 공동상속인들인 원고와 F 등은 사실상 망 C의 상속재산인 이 사건 각 부동산을 처분하여 그 처분대금을 나눠 갖기로 하였는데, 피고는 이 사건 각 부동산을 타인에게 매도하는 경우 이 사건 각 부동산에서 망 C과 함께 거주해 온 처제 I의 거주지가 없어지는 사정 등을 감안하여 피고 자신이 이 사건 각 부동산을 매수하기로 하여 원고와 이 사건 매매계약을 작성하였다. 원고와 피고는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 부동산의 시세인 1억 5,000만 원을 매매대금으로 하되, 위 매매대금 1억 5,000만 원 중 원고 몫을 6,000만 원, 피고의 배우자 F의 몫을 5,000만 원, G와 I의 몫을 각 2,000만 원으로 정하여, 피고가 위 매매대금 1억 5,000만 원 중 피고의 배우자 F의 몫 5,000만 원을 제외한 나머지 1억 원을 원고에게 6,000만 원, G와 I에게 각 2,000만 원을 각 지급함으로써 위 매매대금 지급의무를 이행하는 것으로 합의하였다. 그후 피고는 원고로부터 원고가 직접 G에게 G의 몫인 위 2,000만 원을 건네주겠다는 말을 듣고 원고에게 원고의 몫 6,000만 원과 G의 몫 2,000만 원을 합한 8,000만 원을 지급하였고, 또한 피고는 처제인 I와 이 사건 각 부동산 중 주택에 관하여

임대차보증금을 2,000만 원으로 정하여 임대차계약을 체결하고서 위 매매대금 중 1억 5,000만 원으로 위 임대차보증금의 지급에 갈음하는 것으로 합의하였다. 따라서 피고는 이 사건 매매계약 당시 원고와 합의한 위 매매대금 1억 5,000만 원의 지급방법에 따라 위 매매대금 지급의무를 모두 이행하였으므로, 피고의 원고에 대한 위 매매대금 지급의무는 잔존하지 않는다.

나. 판단

1) 원고와 피고가 2020. 8. 8. 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금을 1억 5,000만 원으로 한 이 사건 매매계약을 작성하였고, 피고가 위 매매대금과 관련하여 원고에게 이 사건 매매계약서 작성 전·후로 하여 2020. 8. 4. 1,000만 원, 2020. 8. 12. 7,000만 원 등 합계 8,000만 원을 지급한 사실, 원고가 2020. 8. 10. 이 사건 매매계약서에 의하여 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 소유권이전등기를 경료해 준 사실은 위에서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고와 피고는 2020. 8. 8. 원고 소유인 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금을 1억 5,000만 원으로 정하여 매매계약을 체결하였다고 할 수 있다.

2) 나아가 피고가 원고에게 이 사건 매매계약서상의 매매대금 1억 5,000만 원 중 기지급된 위 8,000만 원을 제외한 나머지 7000만 원을 지급할 의무가 잔존한다고 할 수 있는지에 관하여 본다. 위에서 본 사실관계 및 위에서 거시한 증거들과 을 제9, 10, 12, 13 내지 16호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함) 및 이 법원의 대전광역시 동구청장에 대한 사실조회결과에다가 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 사정 즉, ○ 망 C은 망 H의 산업재해 유족보상금으로 받은 돈으로 2005. 4. 25.경 이 사건 각 부동산을 매수하여 원고 명의로 소유권이전등기를 하고서 이 사건 각 부동산에서 거주하다가 사망하였는데, 원고가 이 사건 각 부동산에서 망 C과 함께 거주하였다거나 망 C을 부양하였다고 볼 만한 별다른 자료가 없는 점, ○ 망 C은 원고가 이 사건 각 부동산을 임의로 처분할 수 없도록 이 사건 각 부동산에 관하여 큰 딸인 F 명의로 위 가등기를 경료한 점, ○ 피고와 F 부부는 망 C이 이 사건 각 부동산을 매수하여 거주할 수 있게 망 C을 적극적으로 도왔을 뿐만 아니라 망 C 생전에 이 사건 각 부동산에 자주 왕래하며 망 C을 보살핀 것으로 보이는 점, ○ 망 C이 2019. 5. 20. 사망하자, 당시 위 망인의 공동상속인들 중 생사가 불분명한 E을 제외한 원고, F 등은 이 사건

각 부동산을 사실상 망 C의 상속재산으로 여겼고, 이에 원고는 물론 G도 이 사건 각 부동산을 처분하여 그 처분대금을 나눠 갖을 생각으로 이 사건 각 부동산을 처분하려고 노력한 점, ○ 그 과정에서 원고가 이 사건 각 부동산을 처분하기 위하여 F에게 위 가등기의 말소를 요청하자, 피고와 F 부부는 이 사건 각 부동산을 타인에게 처분하는 경우 이 사건 각 부동산에서 망 C와 함께 거주해 온 I의 거주지가 없어지게 될 것을 염려하여 2020. 8.경 원고에게 ‘피고가 이 사건 각 부동산을 시세인 1억 5,000만 원에 매수하겠다’는 취지로 제의한 점, ○ 이에 원고가 사실상 망 C의 상속재산으로 여긴 이 사건 각 부동산의 매매대금을 남매지간인 원고, F, G, I가 나눠 갖는 것을 전제로 피고에게 이 사건 각 부동산을 매도하기로 함에 따라, 피고가 2020. 8. 4.경 원고의 요청으로 이 사건 각 부동산의 매매대금 일부 지급 명목으로 1,000만 원을 원고에게 송금한 점, ○ 2020. 8. 8. 당시 서울에 거주하던 원고와 충남 금산에 거주하던 피고는 대전 소재 부동산중개사무실에서 만나 이 사건 각 부동산에 관한 매매대금을 1억 5,000만 원으로 한 이 사건 매매계약을 작성하고, 그 자리에서 위 매매대금 1억 5,000만 원 중 원고를 비롯한 위 4남매의 각 몫을 정한 것으로 보이는 점, ○ 한편 이 사건 매매계약서 작성 당시 원고가 준비한 인감증명서 문제로 이 사건 매매계약서 작성 당일에 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 하기 어렵게 되자, 원고와 피고는 당시 그 자리에 참석한 법무사 사무소 직원 J의 중재로 원고가 매도용 인감증명서를 새로 발급받아 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기 업무를 위임받은 법무사 사무실로 보내주면 피고가 원고에게 매매대금을 송금하기로 합의한 점, ○ 이에 따라 법무사 사무소 직원 J이 그 자리에서 원고와 피고에게 ‘매수인피고는매도인원고에게금칠천만원을지급하기로한다. 매도인원고는매도용인감증명서를8. 10.(특급) 우편송달하기로한다. 매수인피고는법무사에서우편송달을받은즉시입금하기로한다. 위이전등기에관한책임은법무사사무장 J의책임하에하기로한다’는 내용으로 ‘확인서’를 작성해 주었는데, 위 확인서에 피고가 원고에게 지급하기로 한 금액이 칠천만 원으로 기재되어 있는 점, ○ 2020. 8. 10. 이 사건 각 부동산에 관한 F 명의의 위 가등기가 말소된 직후에 피고 명의로 이 사건 소유권이전등기가 경료되었고, 피고가 2020. 8. 12. 위 매매대금의 지급 명목으로 원고에게 7,000만 원을 송금한 점, ○ 그 후 원고는 2021. 2. 2. G에게 1,500만 원을 송금하였는데, 그 후 G이 2021. 2. 3.경 F에게 “우리 몰래 선량한 오빠 꼬드겨서 집을 처분하고 이천도 지들 맘대로

책정해놓고 그거라도 정확히 줘야지 난 왜 다 안주는데” 등의 내용으로 문자 메시지를 보내어 위 매매대금 중 G의 몫으로 정한 2,000만 원보다 적은 1,500만 원을 지급받은 것에 대하여 항의한 정황 등에 비추어 보면, 원고와 피고가 이 사건 각 부동산의 매매대금 중 G의 몫을 2,000만 원으로 정하였고, 원고가 피고로부터 실제로 지급받은 돈 중 2,000만 원을 G에게 지급하기로 약정한 것으로 볼 여지가 충분히 있는 점, ○ 대전 동구청은 2021. 2.경 이 사건 각 부동산 매매과 관련하여 ‘거래신고된 금액과 실제 거래된 금액이 다르다’는 익명의 제보를 받고 이 사건 부동산 거래가격 거짓신고 여부에 대하여 조사절차를 진행하였는데, 위 조사절차에서 원고가 2021. 3. 8.경 제출한 부동산거래 신고 소명서에 “2020. 8. 4. 계약금으로천만원받고, 2020. 8. 8. 1억5,000만원에계약하기로하고계약서를작성하였으며, 2020. 8. 12. 칠천만원받음. 나머지금액7,000만원은재산분할로미지급”으로 기재되어 있고, 피고가 2021. 3. 8.경 제출한 소명서에 “피고가 이 사건 각 부동산을 인수하는 조건으로 전체 부동산 가격(1억 5천만 원)의 절반에 해당하는 8천만 원은 처남 원고에게 지급하고 차액분 7천만 원은 상계하기로 하였습니다. 해당 부동산은 4남매(F, 원고, G, I)가 나누기로 함. 원고(처남)는 8천만 원 중 일부를 G(처제)에게 지급(1천5백만 원), 피고는 I(처제)와 전세계약 체결(2천만 원), 피고는 F(아내)에게 5천만 원 증여받음”이라는 내용 등이 기재되어 있는 점, ○ 한편 피고는 2020. 8. 12. 처제인 I와 이 사건 각 부동산 중 주택에 관하여 임대차보증금을 2,000만 원으로 한 임대차계약을 체결한 점 등에 비추어 보면, 비록 망 C 사망 당시 이 사건 각 부동산이 원고 명의로 되어 있었다 하더라도, 망 C의 공동상속인들 중 원고, F 등 4남매는 이 사건 각 부동산을 사실상 망 C의 상속재산으로 여겼고, 이와 같은 상황에서 원고와 피고는 2020. 8. 8. 피고 명의의 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금을 1억 5,000만 원으로 정하여 매매계약을 체결하였고, 위 매매대금 지급방법에 관하여 피고가 위 매매대금 중 피고의 배우자인 F과 처제 I의 몫을 합한 7,000만 원을 제외한 나머지 8,000만 원(2020. 8. 4. 기지급된 1,000만 원 포함)을 원고와 G의 몫으로 원고에게 지급하기로 약정하였고, 이에 따라 피고가 2020. 8. 12. 원고에게 7,000만 원을 추가로 송금하였으며, I의 몫인 2,000만 원은 I와 합의로 피고와 I 사이의 이 사건 각 부동산 중 주택에 관한 임대차계약상의 임대차보증금 2,000만 원의 지급에 갈음한 것으로 볼 수 있으므로, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건

매매계약에 따라 원고에게 추가로 지급해야 할 매매대금이 잔존한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

[피고의 이 사건 반소는 원고의 본소청구가 기각될 것을 해제조건으로 하는 이른바 예비적

반소이므로, 원고의 본소 청구를 기각하는 이상 피고의 반소 청구에 대하여는 판단하지 아니한다.

또한, 본소청구가 인용될 경우를 대비하여 조건부로 반소청구에 대하여 심판을 구하는 형태의 예비적

반소는 본소청구 기각판결이 확정되면 해제조건 성취로 인하여 소송의 계속은 소급적으로

소멸하고, 이러한 예비적 반소는 소송이 재판에 의하지 않고 끝난 경우에 해당하므로 당시의 소송계속

법원은 본안재판에서 반소비용에 관하여 판단할 필요가 없고, 이에 대하여 판단하였더라도 아무런

효력이 없으므로(대법원 2018. 4. 6.자 2017마6406 결정, 대법원 2006. 6. 29. 선고

2006다19061, 19078 판결 등 참조), 이 사건 반소의 소송비용에 대하여 판단하지 아니한다.]

판사 김행순

별지