

서울중앙지방법원 2021. 5. 3 선고 2020가단5173483(본소), 2020가단5226042(반소) 판결
[매매대금반환 · 소유권이전등기 인수 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 5. 3 선고 2021나28159(본소), 2021나28166(반소) 판결

서울중앙지방법원 2021. 5. 3 선고 2020가단5173483 판결

전문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 심평 담당변호사 한규원

피고(반소원고) 주식회사 B

소송대리인 법무법인 율가 담당변호사 허우영

변론종결 2021. 4. 12.

판결선고 2021. 5. 3.

주문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 79,000,000원과 이에 대하여 2021. 4. 10.부터 2021. 5. 3.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 본소 청구를 기각한다.

3. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.
5. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어서 그 중 5%는 원고(반소피고)가, 나머지 95%는 피고(반소원고)가 나머지 부담한다.

청 구 취 지

1. 본소: 주문 제1항과 같다.
2. 반소: 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)로부터 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 3. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하라.

이 유

1. 기초사실

가. 2020. 3. 6. 피고를 매도인, 원고를 매수인으로 하여 피고가 원고에게 춘천시 C 토지 중 일부와 도로 지분 18%(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 80,850,000원(3.3㎡당 3,850,000원)에 매도하되, 원고가 2020. 3. 6.까지 매매대금을 전액 납입하는 경우 그 매매대금을 79,233,000원으로 할인해주는 내용의 매매계약서(이하 위 매매계약서에 따른 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)가 작성되었다.

나. 원고는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 명목으로 D 명의 계좌로 2020. 3. 4. 6,000만 원, 2020. 3. 6. 900만 원을 송금하였고, 원고가 기존에 D에게 돈을 빌려주어 1,000만 원의 채권이 있었는데, 그 돈을 지급받지 않기로 하는 대신 위 금액을 매매대금의 지급에 갈음하기로 하였다.

다. 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로 피고에게 피고의 대리인 D의 기망을 원인으로 이 사건 매매계약을 취소한다고 통지하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 주장

(1) 원고의 본소 청구원인 주장

원고는 피고의 대리인 D의 사기에 속아 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 소장 부분 송달로 사기를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하였으므로, 피고는 원상회복으로 원고에게 원고가 이미 지급한 매매대금 79,233,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

(2) 피고의 본소에 관한 주장 및 반소 청구원인 주장

D이 원고를 대리하여 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 것이고, 피고나 D이 원고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결한 것이 아니어서 이 사건 매매계약은 여전히 유효하고, 원고가 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 전액 지급했음에도 원고가 매매 목적물에 관한 소유권이전등기를 마치지 않고 있으므로, 원고를 상대로 이 사건 매매계약의 목적물에 관한 소유권이전등기절차의 인수를 구한다.

나. D의 지위에 관하여

이 사건 매매계약서를 작성할 때, 원고와 D만이 있었고, 피고의 직원이나 다른 제3자는 없었던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는 것으로 보인다. 만일 피고 주장대로, D이 원고의 대리인이고, 피고의 대리인이 아니라면, 피고 측은 이 사건 매매계약서 작성 때 아무도 참석하지 않은 셈이 되므로, 이 사건 매매계약서는 오로지 매수인인 원고와 원고 대리인만이 작성한 것이 되어 매매계약이 성립하지 않은 것이 되는 점, 갑 제3호증의 기재에 의하여 알 수 있는 것과 같이 이 사건 매매계약서 하단에 D이 대리인으로 기재되어 있는 점, 을 제4호증의 기재에 의하여 알 수 있는 바와 같이 피고가 D으로부터 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 송금받은 점, 피고는 D이 피고와 분양대행계약을 체결한 주식회사 E의 영업직 직원이라고 주장하고 있는 점 등에 비추어 보면, D은 피고의 대리인 자격으로 원고와 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 봄이 타당하다.

다. 이 사건 매매계약의 취소 여부

갑 제5, 6호증, 을 제8, 9호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고의 대리인 D은 이 사건 매매계약을 체결하기에 앞서 원고에게 '이 사건 토지에 20층짜리 건물이 올라갈 예정이고, 이 사건 토지 부근의 있는 토지가 F그룹과 관계가 있으며, 원고가 이 사건 토지를 매수하여 100억 원을 벌면 그 중 10%를 자기에게 주어야 하고, 이 사건 토지 부근에 있는 공원 바로 옆에 그전에 팔다가 피고 몫으로 남겨놓은 것이 있으며, 이 사건 토지 부근에 2차선 도로가 있는데, 지금 4차선으로 늘리고 있는바, 이를 바로 구입하지 않으면 후회하게 될 것이다'라고 말하였고, 원고가 D에게 이 사건 매매계약 전에 이 사건 토지를 방문했으면 좋겠다고 하였음에도 D은 원고에게 '땅을 모르는 사람이 가서 보면 뭐하냐'고 하면서 이를 보지 못하게 한 사실, 이 사건 토지는 지목이 잡종지인 사실, 이 사건 매매계약 체결 무렵 이 사건 토지의 공시지가는 1㎡당 172,600원(3.3㎡로 환산하면 569,580원이다)에 불과한 사실, 이 사건 토지 지상에 20층 건물이 건축될 움직임은 없는 사실, G공원은 이 사건 토지로부터 꽤 떨어져 있는 사실을 알 수 있고, 이 사건 토지 주변에 F그룹과 관련이 있는 토지가 있다거나, 이 사건 토지 주변의 도로가 2차로에서 4차로로 늘려지고 있다는 점을 인정할 만한 자료가 없다.

위와 같이 피고의 대리인이 이 사건 매매계약 전에 원고로 하여금 매매 목적물인

이 사건 토지를 둘러보지 못하게 하고 나서, 매수여부 결정 및 매매대금에 영향을 미칠 수 있는 거래에 있어 중요한 사항인 이 사건 토지의 개발에 관한 사항, 주변 토지의 개발 및 소유 등에 관한 사항 등에 관하여 사실과 다른 정보를 제공하여 원고로 하여금 이 사건 매매계약을 체결하게 하였는바, 이는 원고가 피고의 대리인 D의 사기에 속아 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 평가할 수 있다. 따라서 이 사건 매매계약은 취소의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분의 송달로 적법하게 취소되었다.

피고는, 피고가 원고를 기망한 것이 아니어서 사기에 의한 의사표시 취소가 허용되지 않는다는 취지의 주장을 하나, 피고의 대리인의 사기는 피고와 동일시할 수 있는 자의 사기로 제3자의 사기에 해당하지 않는바(대법원 1999. 2. 23. 선고 98다60828, 60835 판결 참조), 비록 피고가 직접 원고를 기망하지 않았다고 하더라도 앞서 본 바와 같이 피고 대리인의 사기가 인정되어 그로 인해 이 사건 매매계약이 적법하게 취소되었으므로, 피고의 위 주장을 받아들일 수 없다.

라. 원상회복 의무

따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복으로 이미 지급받은 매매대금을 반환할 의무가 있다.

원고는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금으로 위 기초사실에서 인정한 금액인 79,000,000원 외에 233,000원을 추가로 지급하였다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 이 부분 주장은 이유 없다.

결국 피고는 원고에게 79,000,000원과 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달일 다음날인 2021. 4. 10.부터 피고가 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 당시 판결선고일인 2021. 5. 3.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

마. 피고의 반소청구원인에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 적법하게 취소되었는바, 이 사건 매매계약이 취소되지 않고 적법하게 유지되고 있음을 전제로 하는 피고의 반소 청구원인 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김진영

(별지)

목 록

1. 춘천시 H 잡종지 198㎡ 중 57/198 지분
2. 춘천시 I 잡종지 868㎡ 중 12.5/868 지분 끝.

