

수원지방법원 2015. 1. 20 선고 2013가합25760(본소), 2014가합65581(반소) 판결
[매매대금반환 등 · 잔금지급청구등]

전 문

원고(반소피고)1. A

2. B

3. C

피고(반소원고)D

변론 종결2014. 12. 9.

판결 선고2015. 1. 20.

주 문

1. 원고(반소피고)들의 본소 청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고)에게 30,000,000원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고)에게 제2항 기재 금원을 지급함과 동시에
피고(반소원고)로부터 성남시 분당구 E 임야 656㎡와 성남시 분당구 F 임야 52㎡에 관하여 2004.
10. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를 인수하라.
4. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 원고(반소피고)들이 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고)는,

가. 원고(반소피고) A에게 금 170,660,000원 및 위 금원 중,

- ① 16,000,000원에 대하여는 2004. 10. 6.부터,
- ② 53,330,000원에 대하여는 2004. 10. 20.부터,
- ③ 80,000,000원에 대하여는 2005. 1. 10.부터,
- ④ 5,330,000원에 대하여는 2005. 2. 5.부터,
- ⑤ 16,000,000원에 대하여는 2010. 2. 4.부터,

각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하고,

나. 원고(반소피고) B에게 금 85,340,000원 및 위 금원 중,

- ① 8,000,000원에 대하여는 2004. 10. 6.부터,
- ② 26,670,000원에 대하여는 2004. 10. 20.부터,
- ③ 40,000,000원에 대하여는 2005. 1. 10.부터,
- ④ 2,670,000원에 대하여는 2005. 2. 5.부터,
- ⑤ 8,000,000원에 대하여는 2010. 2. 4.부터

각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하고,

다. 원고(반소피고) C에게 금 64,000,000원 및 위 금원 중,

- ① 6,000,000원에 대하여는 2004. 10. 6.부터,
- ② 20,000,000원에 대하여는 2004. 10. 20.부터,
- ③ 30,000,000원에 대하여는 2005. 1. 10.부터,
- ④ 2,000,000원에 대하여는 2005. 2. 5.부터,
- ⑤ 6,000,000원에 대하여는 2010. 2. 4.부터,

각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하라.

반소 : 주문 제2, 3항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들은 토지를 구입하여 시세차익을 얻기 위해 적당한 토지를 물색하던 중 원고 A이 소외 G의 소개로 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)를 알게 되었는데, 원고들은 공무원으로서 토지를 구입하는 경우 국가기관의 단속 등에 걸릴 것을 우려하여 매수인을 'G 외 4명'으로 하여 2004. 9. 21. 피고가 대리한 피고의 아들 H와 사이에 H 명의의 성남시 분당구 I 임야 1,684m²를 대금 865,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 'I 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고들은 또한 2004. 10. 6. 매수인을 'G 외 4인, 代 A'로 하여 피고로부터 토지거래허가구역으로 지정되어 있던 피고 소유의 성남시 분당구 E 임야 708m²(이하 '분할 전 E 임야'라 한다)를 대금 320,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 'E 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 구체적인 내용은 다음과 같다.

○ 계약금 3,000만 원은 계약일(2004. 10. 6.)에, 1차 중도금 1억 원은 2004. 10. 20.에, 2차 중도금 1억 6,000만 원은 2005. 1. 10.에 각 지급하고, 잔금 3,000만 원은 2005. 7월 이후 쌍방합의하에 결정하기로 하며 토기투기지역 문제 등으로 장기간 지연될 경우 매수인 명의로 가처분하기로 한다.

○ 본 계약을 매도인이 위약시에는 계약금의 배액을 변상하고, 매수인이 위약시에는 계약금을 포기하고 반환청구하지 않기로 한다.

○ 2차 중도금 지급후 매수인이 상기 토지사용승낙서를 요구할시 매도인은 즉시 제공한다.

다. 원고들은 피고에게 E 매매계약과 관련하여 2004. 10. 6. 계약금 3,000만 원, 2004. 10. 20. 1차 중도금 1억 원, 2005. 1. 10. 2차 중도금 중 일부로 1억 5,000만 원, 2005. 2. 4. 2차 중도금 중 나머지로 1,000만 원을 각 지급하여 합계 2억 9,000만 원을 지급하였다. 한편, 원고 A은 2006.

5월경 피고에게 I 매매계약을 해약하여 줄 것을 요청하여 위 I 매매계약은 그 무렵 해제되었다.
라. 분할전 E 임야 708m²는 2004. 10. 27.경 성남시 분당구 E 임야 656m²와 F 임야 52m²로 분할되었고, 2014. 2. 6. 위 E 임야 656m²와 F 임야 52m²에 대한 토지거래허가구역 지정이 해제되었다.

마. 원고들은 2010. 2. 3.경 피고에게 E 매매계약의 해제를 요구하였으나 피고는 현재까지 이에 응하지 않고 있다.

바. 원고들은 2013. 1. 20. 다음과 같은 내용으로 E 매매계약의 해약에 따른 합의를 하였다.

E 임야에 관하여 기지급한 매매대금 290,000,000원에 대한 원고들의 각 지분은

원고 A: 금 154,666,000원

원고 B: 금 77,334,000원

원고 C: 금 58,000,000원임을 확인함.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제4호증의 1, 2, 갑 제6호증의 1, 2, 갑 제7호증의 1, 2, 갑 제8호증의 1, 2, 을 제1호증의 1, 2, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 본소 청구에 대한 판단

가. 원고들의 주장

(1) 원고들은 G의 명의를 빌려 피고와 E 매매계약을 체결하였고 피고 또한 이러한 사정을 잘 알고 있었는데, E 매매계약은 원고들과 G 사이의 명의신탁약정에 따라 G 명의로 체결된 것으로서 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항에 따라 무효이므로, 피고는 원고들에게 E 매매계약에 따라 지급받은 매매대금 합계 290,000,000원 및 위 계약에서 정한 위약금 30,000,000원 합계 320,000,000원을 반환하여야 한다.

(2) 원고들은 토지거래허가구역으로 지정되어 있던 분할전 E 임야를 매수하면서 원고들 명의로 토지거래허가를 받지 않고 토지거래허가에 필요한 요건을 갖춘 사람의 명의를 빌려 토지거래허가를 받을 생각이었고 피고 또한 이러한 사정을 잘 알고 있었으며, 실제로 원고들은 토지거래허가에 필요한 요건을 갖추고 있을 뿐만 아니라 공무원이 아니어서 문제가 될 소지가 없는 J(원고 C의 동생)의

명의로 분할전 E 임야에 대한 건축허가신청을 하였고, 건축허가가 이루어지면 J 명의로 토지거래허가를 받기 위한 매매계약을 다시 작성하여 토지거래허가신청을 할 생각이었는바, E 매매계약은 토지거래허가구역 내의 토지에 관하여 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용으로 계약을 체결한 경우에 해당하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조 제6항에 따라 계약이 체결된 때부터 확정적으로 무효이므로, 피고는 원고들에게 E 매매계약에 따라 지급받은 매매대금 합계 290,000,000원 및 위 계약에서 정한 위약금 30,000,000원 합계 320,000,000원을 반환하여야 한다.

나. 판단

(1) 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 위반 주장에 관한 판단 살피건대, E 매매계약과 관련하여 원고들과 G 사이에 명의신탁약정이 있었다는 점을 인정할 증거가 없으므로(오히려 증인 G은 E 매매계약서에 G이 매수인으로 기재되어 있는 사실을 전혀 알지 못하였다고 증언하고 있다), 원고들의 위 주장은 받아들이지 않는다.

(2) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 위반 주장에 관한 판단 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 토지거래계약 허가구역 내의 토지에 관하여 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용으로 매매계약이 체결된 경우에는 같은 법 제118조 제6항에 따라 그 계약은 체결된 때부터 확정적으로 무효이고, 이러한 허가의 배제·잠탈행위에는 토지거래허가가 필요한 계약을 허가가 필요하지 않은 것에 해당하도록 계약서를 허위로 작성하는 행위뿐만 아니라, 정상적으로는 토지거래허가를 받을 수 없는 계약을 허가를 받을 수 있도록 계약서를 허위로 작성하는 행위도 포함된다.

그러나, 원고들이 주장하는 바와 같이 원고들이 E 매매계약 당시 공무원으로서 성남시 또는 분당구에서 토지개발 관련업무 또는 토지거래허가 업무를 담당하고 있어 토지거래허가를 C 명의로 받을 생각이었다 할지라도, 그러한 사정만으로 원고들이 토지거래허가에 필요한 요건을 갖추지 못하여 허가요건을 갖춘 C 명의로 토지거래허가를 받으려는 의사로 위 매매계약을 체결하였다고 볼 수 없고, 갑 제13, 14, 15호증의 각 기재 및 증인 G의 증언만으로는 E 매매계약이 토지거래허가구역 내의 토지에 관하여 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용으로 체결되었다는 점을 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3. 피고의 반소청구에 대한 판단

가. 피고의 주장

원고들은 E 매매계약에 따라 2005. 7월 이후 피고에게 잔금 3,000만 원을 지급하여야 함에도 이를 지급하지 않으면서 성남시 분당구 E 임야 656㎡와 F 임야 52㎡(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)를 이전하여 가지 않고 있으므로, 원고들은 피고에게 잔금 3,000만 원을 지급하고, 그와 동시에 피고로부터 이 사건 각 토지에 관하여 2004. 10. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를 인수하여야 한다.

나. 판단

살피건대, 원고들과 피고가 E 매매계약의 잔금 3,000만 원의 지급시기를 2005. 7월 이후 쌍방합의하에 결정하기로 한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고들과 피고는 분할전 E 임야의 토지거래허가구역 지정 해제 여부를 고려하여 2005. 7월경 잔금 지급시기를 정하기로 한 것으로 보이는바, 이 사건 각 토지에 대한 토지거래허가구역 지정이 2014. 2. 6. 해제되었음은 앞서 본 바와 같고 원고들은 E 매매계약의 해제를 구하며 이 사건 본소를 제기하였는바 그렇다면 원고들의 피고에 대한 잔금 지급시기는 적어도 위 토지거래허가구역 지정이 해제된 이후로서 피고가 잔금 지급 및 소유권이전등기 인수를 구하는 이 사건 반소장 부분이 원고들에게 송달된 2014. 7. 2.에는 도래하였다 할 것이어서, 원고들은 피고에게 잔금 3,000만 원을 지급하고, 그와 동시에 피고로부터 이 사건 각 토지에 관하여 2004. 10. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를 인수할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고 피고의 반소 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사설민수

판사김춘화

판사박수현