

수원지방법원 2024. 4. 26 선고 2022가단576812 판결 [매매대금 정산금 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 배정완

피 고 B

소송대리인 법무법인 태일

담당변호사 최덕순

변 론 종 결 2024. 4. 12.

판 결 선 고 2024. 4. 26.

주 문

1. 피고는 원고에게 80,000,000원 및 이에 대하여 2024. 4. 27.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 4/5는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 369,094,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. C리 토지의 소유권 변동

- 1) 원고는 1999. 11. 25. 강원도 고성군 D 답 3,152㎡, E 답 470㎡, F 답 110㎡(이하 위 3필지의 토지를 통칭하여 ‘이 사건 C리 토지’라 한다)에 관하여 1999. 11. 15.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 이 사건 C리 토지에 관하여 2003. 6. 20. 피고 명의로 2003. 6. 11.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료된 뒤 2015. 11. 9. G과 H 명의로 각 지분 1/2씩 2015. 10. 21.자 매매를 원인으로 한 지분소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 원고와 피고의 제1차 약정

- 1) 원고와 피고는 2018. 12. 6.경 피고 소유이던 강원도 고성군 I 답 776㎡(이하 ‘이 사건 I 토지’라 한다)에 관한 약정(이하 ‘이 사건 제1차 약정’이라 한다)을 하였는데, 그 주요 내용을 요약하면 아래와 같다.
 1. 원고와 피고는 이 사건 I 토지에 관한 매매계약을 체결하였다.
 2. 이 사건 I 토지에 관한 매매조건은, 피고가 2020. 2. 28.까지 원고에게 이 사건 C리 토지에 관한 소유권이전등기를 이전해 주는 환매조건부 계약이다.
 3. 원고는 피고로부터 이 사건 C리 토지에 관한 소유권 이전을 받음과 동시에 이 사건 I 토지 소유권을 피고에게 환원한다.
 4. 피고가 이 사건 C리 토지를 임의매각함에 따라 발생한 원고의 손해 배상을 위하여, 손해액 중

일부는 원고가 피고에게 지급해야 하는 이 사건 I 토지의 매수대금에 같음하고, 이 사건 C리 토지와 이 사건 I 토지의 감정평가를 통해 부족금액(= 이 사건 C리 토지 평가액 - 이 사건 I 토지 평가액)에 대하여 원고는 추가 근저당권 설정을 요구할 수 있고, 이 때 추가 근저당 대상 토지는 원고가 임의 결정한다.

2) 이 사건 제1차 약정에 따라, 이 사건 I 토지에 관하여 2018. 12. 6. 같은 일자 매매를 원인으로 한 원고 명의의 소유권이전등기가 경료되었다.

다. 원고와 피고 및 J의 제2차 약정

1) 원고와 피고 및 J은 이 사건 제1차 약정 이후로서 2018. 12. 12. 이 사건 C리 토지의 회복, 피고의 배우자 J 소유인 강원도 고성군 K, L(이 토지는 추후 L와 M으로 분필되었다)중 각 일부 지분(위 토지들에 관한 J의 지분을 이하 ‘이 사건 N리 토지’라 한다)에 관한 근저당권설정과 관련하여 약정(이하 ‘이 사건 제2차 약정’이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용을 요약하면 아래와 같다.

1. 피고와 J은 2019. 2. 28.까지 이 사건 C리 토지 소유권을 원고에게 회복시켜 주지 못할 경우 2019. 2. 28.까지 원고에게 2억 8,000만 원을 지급한다.

2. 피고와 J은 원고에게 이 사건 N리 토지에 관하여 근저당권설정등기를 마쳐 주기로 한다.

3. 2019. 2. 28.까지 이 사건 C리 토지 소유권을 원고에게 회복시켜 주지 못할 경우 원고는 이 사건 N리 토지에 관한 소유권이전을 요구할 수 있다.

2) 이 사건 제2차 약정에 따라, 이 사건 N리 토지에 관하여 2018. 12. 14. 근저당권자 원고, 채무자 피고, 채권최고액 2억 8,000만 원의 근저당권설정등기가 경료되었다.

3) 이 사건 N리 토지에 관한 원고 명의의 근저당권설정등기에 관하여 2021. 5. 3.자 확정채권양도를 원인으로 하여 2021. 5. 7. O 명의로 이전의 부기등기가 경료되었다.

라. 이 사건 제2차 약정 이후의 경과

피고와 J은 이 사건 제2차 약정에서 정한 2019. 2. 28.을 도과하여 이 사건 변론종결에 이르기까지 이 사건 C리 토지에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기를 마쳐주지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없거나 명백히 다투지 아니한 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을 제13, 18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

- 1) 원고는 2003. 6.경 피고에게 이 사건 C리 토지를 매도하고, 피고에게 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 그러나 피고는 원고에게 매매대금을 지급하지 아니하였고, 오히려 이를 G, P에게 매도한 후 2015. 11. 9. 그들 명의의 지분소유권이전등기를 마쳐 주었다.
- 2) 잔금 지급도 하지 않은 상태에서 이 사건 C리 토지를 전매한 사실에 관하여 원고는 피고에게 항의하였고, 이에 피고는 이 사건 제1차 약정을 체결해 주었다. 그러나 피고는 원고에게 이 사건 C리 토지에 관한 소유 명의를 회복시켜 주지 못하였다. 따라서 원고와 피고 사이에서는 이 사건 제1차 약정에서 정한 정산의 문제만 남게 되었다.
- 3) 이 사건 제1차 약정에서 정한 정산 기준일은 2020. 2. 28.이고, 그 때를 기준으로 한 이 사건 C리 토지의 가액은 397,030,000원, 이 사건 I 토지의 가액은 27,936,000원이다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 제1차 약정에 따라 이 사건 C리 토지의 가액에서 이 사건 I 토지의 가액을 공제한 나머지 369,094,000원(= 397,030,000원 - 27,936,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

- 1) 이 사건 C리 토지에 관하여 2003. 6. 20. 경료된 피고 명의의 소유권이전등기 원인은, 비록 등기부에는 매매로 기재되어 있으나, 실제로는 매매가 아니라 원고의 피고에 대한 증여였다. 그럼에도 원고는 마치 이 사건 C리 토지에 관하여 원고와 피고 사이에 매매계약 내지 명의신탁 약정이 있었던 것처럼 가장하여, 2018. 12. 6. 지인들을 대동하고 피고의 직장까지 찾아와 “왜 남의 땅을 팔아먹느냐? 고소하고 직장에서 일도 못하게 만들겠다”고 소리를 지르며 피고를 겁박하면서 이 사건 제1차 약정서 작성을 강요하였다. 이처럼 이 사건 제1차 약정서에 담긴 피고의 의사표시는 사기나

강박에 의한 것이었고, 피고는 2021. 8. 11. 내용증명 우편을 통하여 이 사건 제1차 약정을 취소하였다. 따라서 이 사건 제1차 약정의 유효를 전제로 한 원고의 청구는 부당하다.

2) 가사 이 사건 제1차 약정이 유효하더라도 그 후에 체결된 이 사건 제2차 약정의 내용을 종합해 보면, 원고는 이 사건 제1차 약정에 따라 이 사건 I 토지를 취득하더라도 회복되지 못할 정산액을 2억 원으로 자체 산정했던 것이고, 일반적인 관행에 따라 이 사건 N리 토지에 그 140%에 해당하는 2억 8,000만 원을 채권최고액으로 하는 근저당권설정을 요구했던 것이다. 그런데 원고는 2021. 5. 7. 이 사건 N리 토지에 관한 근저당권을 O에게 양도해 주면서 적어도 1억 9,000만 원을 회수하였고, 결국 원고 스스로 산정한 미정산액 2억 원 중 정산되지 못한 금액은 많아봐야 1,000만 원에 불과하다.

3. 판단

가. 논의의 전제

먼저 원고와 피고는 이 사건 C리 토지에 관하여 경로된 2003. 6. 20.자 피고 명의의 소유권이전등기와 관련하여 실제 등기 원인이 매매(원고의 주장)인지 증여(피고의 주장)인지 다투고 있다. 그러나 이 사건 청구원인은 이 사건 제1차 약정 또는 이 사건 제2차 약정에 따른 정산금이므로 위 소유권이전등기 원인과는 아무런 관련이 없다. 따라서 위 소유권이전등기의 실제 원인에 관하여는 별도로 판단하지 아니한다.

나. 이 사건 제1, 2차 약정의 해석

1) 2018. 12. 6. 작성된 이 사건 제1차 약정서에 따르면, 피고는 원고에게 이 사건 I 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주되, 2020. 2. 28.까지 이 사건 C리 토지의 소유권을 회복시켜 주고, 이를 이행하지 못할 경우 이 사건 I 토지에 관한 소유권은 확정적으로 원고에게 귀속시키며, 다만 이 사건 C리 토지 가액 중 이 사건 I 토지 가액을 초과하는 액수에 관하여는 감정평가를 통해 이를 확정하되, 해당 금액에 관하여는 피고 또는 피고 측 사람이 원고에게 근저당권을 설정해 주기로 하였다.

2) 그런데 원고와 피고는 피고의 배우자 J과 함께 이 사건 제1차 약정 후 6일 뒤인 2018. 12. 12. 이 사건 제2차 약정을 하였다. 이 사건 제2차 약정에 따르면, 피고가 원고에게 이 사건 C리 토지에 관한

소유권회복을 해 주어야 할 기한은, 이 사건 제1차 약정에서 정한 2020. 2. 28.에서 2019. 2. 28.로 단축되었다. 만일 피고가 위 기한을 지키지 못할 경우 피고는 원고에게 확정금액인 2억 8,000만 원을 지급하여야 하고, 피고와 J은 원고에게 위 2억 8,000만 원의 채권 담보를 위해 이 사건 N리 토지에 관하여 근저당권을 설정해 주어야 한다(다만 이 사건 제2차 약정서상 채권최고액에 관하여는 별다른 언급이 없다).

3) 이 사건 제1차 약정에 따르면, 피고는 원고에게, 감정평가를 통해 확정될 이 사건 C리 토지 가액에서 감정평가상의 이 사건 I 토지 가액을 공제한 금액에 관해 근저당권을 설정해 줄 의무가 있었다. 그런데 이 사건 제2차 약정을 통해, 피고의 소유권회복의무가 이행되지 않을 경우 피고는 원고에게 2억 8,000만 원의 확정금액을 지급해야 했고, 이를 담보하기 위해 이 사건 N리 토지에 원고 명의의 근저당권설정이 이루어졌다. 그렇다면, 위 2억 8,000만 원은 이 사건 제1차 약정에서 정한 두 토지가액의 차액에 갈음한 것으로 봄이 상당하다. 결국 이 사건 제1, 2차 약정에 따라 원고와 피고는, 2019. 2. 28.까지 피고는 원고에게 이 사건 C리 토지의 소유권을 회복시켜 줄 의무가 있고, 기한을 지키지 못할 경우 이 사건 I 토지의 소유권은 원고에게 확정적으로 귀속되며(위에서 본 바와 같이 원고는 이 사건 제1차 약정 당일인 2018. 12. 6. 이미 이 사건 I 토지에 관한 소유권이전등기를 경료한 상태였다), 피고는 원고에게 추가로 2억 8,000만 원을 지급하여야 하고, 원고는 위 2억 8,000만 원의 회수를 위해 피고와 J에게 이 사건 N리 토지의 소유권을 요구할 수도 있다는 내용의 최종 정산 합의가 있었던 것으로 해석된다.

3) 이에 대하여 원고는 “이 사건 제2차 약정에서 정한 2억 8,000만 원의 확정금액은, 이 사건 C리 토지 가액과 이 사건 I 토지 가액의 차액에 갈음하는 것이 아니라, 위 차액을 대략적으로 산정하여 적시해 둔 것에 불과하고, 정확한 차액은 이 사건 제1차 약정에서 명시하고 있는 바와 같이 추후 감정평가를 통해 확정되는 것이다”라는 취지로 주장한다. 그러나 을 제18호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 제2차 약정서상의 지불금액 2억 8,000만 원은, 원고가 직접 수기로 이를 기재하였던 것으로 보이는 점, 이 사건 제2차 약정을 통해 이 사건 C리 토지 소유권 회복에 관한 피고의 의무이행 기한이 1년이나 단축된 점(위 기한 단축에서 보듯 원고와 피고 쌍방은 이 사건 제2차 약정을 통해 조속한 정산 완료를 원했던 것으로 보이고, 그에 따라

감정절차 등을 거치지 않은 채 이 사건 C리 토지 가액과 이 사건 I 토지 가액의 차액에 관한 합의에 이른 것으로 판단된다), 이 사건 제2차 약정서에는, 기한을 지키지 못한 피고가 원고에게 2억 8,000만 원을 지급하더라도, 추가 정산이 뒤따를 것이라는 취지의 기재가 전혀 없는 점 등을 종합하면, 원고는 이 사건 제1차 약정 후, 이 사건 I 토지만으로는 회복되지 않을 손해액을 스스로 2억 8,000만 원으로 산정한 후 조속한 법률관계 확정을 위해 이 사건 C리 토지 소유권 회복의 기한을 단축하되, 이를 지키지 못할 경우 감정평가 등의 번잡한 절차를 거치지 않은 채 원고가 자체적으로 산정한 차액을 요구하겠다는 의사로써 이 사건 제2차 약정의 체결을 청약했던 것으로 보이고, 피고가 이를 승낙한 것으로 봄이 합당하다.

다. 피고의 정산금 지급의무의 성립

1) 청구원인에 대한 판단

피고가, 이 사건 제2차 약정에서 정한 기한인 2019. 2. 28.까지 원고에 대하여 이 사건 C리 토지 소유권 회복 의무를 이행하지 못하였음은 위에서 본 바와 같다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 제1, 2차 약정에 따른 최종 정산금 지급의무가 있다.

2) 피고의 항변에 대한 판단

가) 피고의 항변 내용

이 사건 제1차 약정은, 아래와 같은 사정을 고려하면, 원고의 강박, 기망에 의한 피고의 하자있는 의사표시에 터잡고 있다. 즉 원고는 애초 피고에게 이 사건 C리 토지를 매도하였음을 전제로 이 사건 청구를 하고 있는데, 그와 같은 매매가 있었다 하더라도 등기부상의 매매일자가 2003. 6. 11.인 점에서 피고의 원고에 대한 매매대금지급의무는 2013년 이미 소멸시효가 완성된 상태이다. 또한 이 사건 제1차 약정을 통해 원고는 이 사건 C리 토지에 대한 매매잔대금이 아니라 상당한 고가인 이 사건 I 토지를 요구하였다. 이처럼 피고 입장에서는 그 지급의무가 없는 매매대금 지급의무를 전제로 이 사건 제1차 약정서를 작성한 점, 이 사건 제1차 약정서상 원고의 주된 관심은 이 사건 C리 토지에 대한 매매잔대금 수취가 아니라 상당한 고가의 이 사건 I 토지 확보에 있다는 점을 감안할 때 이 사건 제1차 약정은 기망당하거나 외포당한 피고의 하자 있는 의사표시에 터잡은 것으로 보아야 한다.

피고가 그와 같은 기망이나 강박을 근거로 이 사건 제1차 약정을 취소하였으므로, 이 사건 제1차 약정 및 이를 전제로 한 이 사건 제2차 약정에 기반한 원고의 이 사건 청구는 부당하다.

나) 판단

(1) 그러나 을 제9호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 다음과 같은 사실이 인정된다. 이 사건 제1차 약정서 작성을 위한 논의는 피고의 직장인 Q조합 사무실, 강원도 고성군청 인근 커피숍에서 이루어졌고, 그 작성 역시 강원도 고성군청 민원실에서 이루어짐에 따라 그 논의와 작성 모두 공개된 장소에서 이루어졌다. 피고는 기망, 강박 당했었다는 이 사건 제1차 약정서 작성일 6일 뒤인 2018. 12. 12. 이 사건 제2차 약정서 작성을 위해 재차 원고를 만나 이 사건 제2차 약정서까지 작성하였다. 원고와 피고는 이 사건 제1차 약정일 직전인 2018. 12. 4.과 2018. 12. 5. 전화통화를 하였는데, 당시 피고는 스스로 “토지 문제로 손해를 끼쳤다. 상응하는 보상을 하겠다”고

이야기하였다. 이 사건 제1차 약정일 당일 이루어진 원고와 피고의 대화도 녹음되었는데, 녹음에 담긴 대화 중 원고가 피고에게 위협을 하는 등의 내용은 없고, 당시 피고는 대화가 녹음 중이라는 사실을 원고로부터 고지 받아 알고 있었다. 피고는 이 사건 제1차 약정서 작성 등과 관련하여 원고를 폭행, 공갈 등의 혐의로 고소한 적이 있으나, 수사기관은 혐의없음의 불송치결정, 불기소처분을 하였다. 관련 민사소송(춘천지방법원 속초지원 2021가단32922)에서도 피고는 위와 같은 기망이나 강박 주장을 하였으나 그 주장이 받아들여지지 아니하였다.

(2) 이와 같은 사정들을 종합하면, 소멸시효에 관한 피고의 주장사실과 이 사건 I 토지가 상당한 고가의 토지라는 피고의 주장사실이 모두 사실이라 하더라도, 그러한 사실만으로는 이 사건 제1차 약정이 하자 있는 피고의 의사표시에 터잡은 것이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이와 같이 인정할 증거가 없다. 피고의 위 항변은 이유 없다.

라. 피고의 정산금 지급의무의 범위

이 사건 제1, 2차 약정에 따라 피고가 원고에게 지급하여야 할 최종 정산금액은 2억 8,000만 원이다. 이에 대해 피고는 “원고가 이 사건 정산금채권을 O에게 양도하였으므로, 그 부분에 관하여는 원고를 채권자라 할 수 없다”는 취지로 항변한다(변론에서 있었던 피고의 주장은 “O을 통해 정산금채권을

이미 회수하였다”는 것이지만, 그 내용에 비추어 위와 같이 선택한다). 이 사건 N리 토지에 관한 근저당권설정등기에 관하여 2021. 5. 3.자 확정채권양도를 원인으로 하여 2021. 5. 7. O 명의로 이전의 부기등기가 경료된 사실은 위에서 본 바와 같고, 을 제20호증의 기재에 의하면, 원고는 2001. 5. 3. O과 사이에 ‘근저당권부 채권 양도양수 계약서’를 작성한 사실이 인정되며, 원고가 위와 같이 근저당권을 이전해 주고 O으로부터 2억 원을 받은 사실을 원고가 자인하고 있다. 따라서 원고의 정산금채권 2억 8,000만 원 중 2억 원 부분은 이미 O에게 양도된 것으로 보아야 하고, 결국 원고는 해당 부분에 관한 채권자라고 할 수 없으니, 이를 지적하는 피고의 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

마. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 제1, 2차 약정에 따른 최종정산금 2억 8,000만 원 중 O에게 이미 양도된 2억 원 부분을 제외한 나머지 80,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 제2차 약정에서 정한 정산금 변제기일 이후로서 원고가 구하는 날이자 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일 다음날인 2024. 4. 27.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 위 인정범위 내의 원고 청구는 이유 있어 인용하고, 나머지는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 안재천