

춘천지방법원 영월지원 2014. 2. 27 선고 2013가합128(본소), 2013가합265(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)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2014. 2. 13.

판결 선고 2014. 2. 27.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고가) 각 부담한다.

N

청구 취지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게,

450,000,000원 및 이에 대하여 2012. 7. 18.부터 소장 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 별지 제2목록 기재 부동산(이하 '이 사건 2부동산'이라 한다)에 관하여 춘천지방법원 영월지원 2012. 7. 20. 접수 제16963호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

반소 : 원고는 피고로부터 별지 제1목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 1부동산'이라 한다)에 관하여 2012. 6. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고에게 230,000,000원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 6. 21. 피고와 사이에, 원고가 피고로부터 당시 토지거래허가구역 내에 위치하였던 이 사건 1부동산을 825,000,000원에 매수하는 내용의 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 매매계약에 따라 원고는 피고에게 계약 전날인 2012. 6. 20. 계약금 25,000,000원을 지급하였고, 2012. 7. 18.까지 425,000,000원을 지급하였으며, 2012. 7. 20. 원고 소유의 이 사건 2부동산(강원 평창군 C, D 및 그 지상 건물이었는데, 2012. 8. 30. 위 D 토지가 C 토지로 합병되었다)을 145,000,000원으로 계산하여 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 나머지 230,000,000원은 이 사건 1부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무를 인수함으로써 잔금 지급에 갈음하기로 약정하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

원고는 아래와 같이 이 사건 매매계약이 무효, 취소, 해제되었으므로 부당이득반환으로서, 또는 별도의 반환 약정에 기한 것으로서, 피고는 원고가 지급한 매매대금을 반환하고 대금 중 일부에

대신하여 소유권이전등기를 마쳐 준 이 사건 2부동산에 관한 소유권이전등기를 말소해 주어야 한다고 주장하므로 원고의 주장에 관하여 차례로 살펴본다.

가. 무효 주장에 관한 판단

(1) 원고는, 이 사건 매매계약은 토지거래허가가 필요한 계약으로써 유동적 무효 상태에 있었는데 원고와 피고가 2012. 7. 16. 토지거래허가신청을 취하하여 확정적으로 무효가 되었다고 주장한다. 토지거래허가를 받지 않아 거래계약이 유동적 무효의 상태에 있는 경우 그와 같은 유동적 무효 상태의 계약은 관할 관청의 불허가처분이 있을 때뿐만 아니라 당사자 쌍방이 허가신청협력의무의 이행거절 의사를 명백히 표시한 경우에는 허가 전 거래계약관계 즉, 계약의 유동적 무효 상태가 더 이상 지속된다고 볼 수 없고 그 계약관계는 확정적으로 무효가 된다(대법원 1998. 3. 27. 선고 97다36996 판결 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 갑 제8호증, 갑 제13호증의 1 내지 8의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고와 피고가 2012. 7. 2.경 평창군수에게 이 사건 1부동산에 관한 토지거래허가신청을 하였다가, 2012. 7. 16. 그 신청을 취하한 사실은 인정할 수 있으나, 위 인정 사실만으로는 원고와 피고가 토지거래허가신청의 이행거절 의사를 명백히 표시한 경우에 해당하여 이 사건 매매계약이 확정적으로 무효가 되었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

오히려 원고가 토지거래허가신청을 철회한 이후에도 2012. 7. 18.경까지 피고에게 400,000,000원 이상의 매매대금을 지급하였고, 원고 소유의 이 사건 2부동산에 관한 소유권도 피고에게 이전해 준 사실은 앞에서 본 바와 같고, 을 제1, 7, 12호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고가 2012. 9.경부터 2013. 1.경까지의 이 사건 1부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무의 이자를 납부한 사실, 강원도지사가 2013. 3. 13.부터 이 사건 1부동산을 토지거래허가구역에서 해제한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정 사실에 의하면 원고는 토지거래허가신청을 철회한 후에도 이 사건 매매계약에 따른 이행을 계속하여 이 사건 매매계약은 여전히 유동적 무효 상태에 있다가, 강원도지사가 이 사건 1부동산을 토지거래허가구역에서 해제한 2013. 3. 13.경 확정적 유효로 되었다고 봄이 상당하다.

따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 원고는 다음으로, 이 사건 매매계약은 토지거래허가구역에서 허가를 받지 않고 사실상 매매의 목적을 달성한 행위로서 강행법규에 위반되어 무효라고 주장하므로 살피건대, 토지거래계약 허가구역 내의 토지에 관하여 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용으로 매매계약이 체결된 경우에는 그 계약은 체결된 때부터 확정적으로 무효이나, 원고와 피고가 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용으로 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정할 아무런 증거가 없으므로 원고의 위 주장도 이유 없다.

(3) 원고는 또한, 피고가 피고의 처 E, 무속인인 F 등과 공모하여 원고에게 기존의 집에 계속 살 경우 원고와 원고의 아들이 단명한다는 등의 해악을 고지하여 공포감에 사로잡히도록 한 후 원고의 궁박, 무경험을 이용하여 매매대금을 이 사건 1부동산 시가의 2배 이상인 825,000,000원으로 정하였으므로 불공정한 법률행위에 해당하여 무효라고 주장하므로 살피건대, 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것이다. 그런데 갑 제12호증의 1, 2의 각 기재만으로는 매매대금으로 정한 825,000,000원이 이 사건 1부동산의 실제 시가보다 현저히 부풀려졌다거나 위 시가와 매매대금 사이에 민법 제104조에서 무효로 정한 정도의 현저한 불균형이 존재한다고 인정하기에 부족하고, 을 제13호증의 기재만으로는 피고가 E, F 등과 공모하여 원고에게 위와 같은 해악을 고지하였다고도 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

나. 취소 주장에 관한 판단

원고는, 피고가 피고의 처 E, 무속인인 F 등과 공모하여 원고에게 기존의 집에 계속 살 경우 원고와 원고의 아들이 단명한다는 등의 해악을 고지하고 이 사건 1부동산을 매수하여 이사하는 것은 운명이라면서 원고에게 거짓말하여 원고가 이에 속아 이 사건 매매계약을 체결하였고, 또한 원고는 이 사건 1부동산에 관하여 토지거래허가를 받아야 한다거나 원고가 소유하고 있는 다른 부동산을 처분하지 않으면 세금을 많이 내야 한다는 사실을 알지 못하고 착오로 이 사건 매매계약을 체결하였는바, 기망 또는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다고 주장한다.

살피건대, 을 제13호증의 기재만으로는 피고가 E, F 등과 공모하여 원고에게 위와 같은 해악을

고지하고 이 사건 1부동산을 매수하여 이사하는 것이 운명이라는 등의 말로 원고를 기망하였다거나 원고가 이 사건 1부동산이 토지거래허가의 대상임을 몰랐다는 등의 사정으로 착오로 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

다. 해제 주장에 관한 판단

원고는, 원고와 피고가 2012. 7. 16. 토지거래허가신청을 철회함으로써 이 사건 매매계약을 합의해제하였다고 주장하므로 살피건대, 갑 제6, 7호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고와 피고가 토지거래허가신청을 철회한 2012. 7. 16. 피고가 원고에게 800,000,000원의 차용증을 작성해 주고, 이 사건 1부동산에 관하여 채권최고액 800,000,000원의 근저당권을 설정해 준 사실은 인정할 수 있으나, 위 인정 사실만으로는 원고와 피고가 이 사건 매매계약을 합의해제하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

오히려 앞에서 본 바와 같이 원고가 토지거래허가신청을 철회한 후에도 이 사건 매매계약에 따른 이행을 계속하여 이 사건 매매계약은 유동적 무효 상태에 있다가, 강원도지사가 이 사건 1부동산을 토지거래허가구역에서 해제한 2013. 3. 13.경 확정적 유효로 되었다고 봄이 상당하다.

따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

라. 매매대금 반환 약정 주장에 관한 판단

원고는, 피고가 2012. 7. 16. 토지거래허가신청을 철회한 후 다음 해 봄에 이 사건 1부동산을 타인에게 팔아주고, 만일 팔아주지 못하거나 원고가 토지거래허가신청 의사를 철회하고 원상회복을 원하면 언제든지 매매대금으로 받은 돈을 반환하기로 약정하면서 그 담보로 이 사건 1부동산에 채권최고액 800,000,000원의 근저당권을 설정해 주었는데, 원고가 이 사건 1부동산을 팔아주지 못하였고 토지거래허가신청 의사도 없으므로 매매대금으로 받은 돈을 반환하고 잔금 지급 명목으로 받은 이 사건 2부동산에 관한 소유권이전등기를 말소해 주어야 한다고 주장하므로 살피건대, 피고가 위와 같은 약정을 하였다거나 그에 대한 담보로 이 사건 1부동산에 위 800,000,000원의 근저당권을 설정해 주었다고 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 800,000,000원의 근저당권은 혹시 피고가 이 사건 1부동산을 원고 이외의 제3자에게 다시 팔지

못하도록 원고의 매수인 지위를 담보할 명목으로 설정해 준 사실을 엿볼 수 있을 뿐이므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장도 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

원고는 이 사건 매매계약에서 잔금 230,000,000원의 지급에 대신하여 이 사건 1부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무를 인수하기로 약정하였음에도, 2013. 2.경부터 대출이자를 납부하지 않으면서 이 사건 매매계약이 해제되었다는 등의 사유로 소송을 제기함으로써 채무인수를 거부하고 있으므로, 원고는 피고로부터 이 사건 1부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고에게 잔금 230,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

매수인이 매매목적물에 관한 근저당권의 피담보채무를 인수하는 것으로 매매대금의 지급에 갈음하기로 약정한 경우, 매수인이 그 채무를 현실적으로 당장 변제할 의무를 부담한다고 해석할 수 없으며, 특별한 사정이 없는 한, 매수인이 매매대금에서 그 채무액을 공제한 나머지를 지급함으로써 잔금지급의무를 다하였다고 할 것이고, 다만, 매수인은 인수채무의 이행시기 등에 관하여 다른 약정이 없는 한, 그 인수채무가 가지는 본래의 내용에 따라 이행하면 족하고 그 이행을 지체함으로써 매매대금의 일부를 지급하지 않은 것과 동일하다고 평가할 수 있는 특별한 사유가 있을 때에 한하여 계약해제권이 발생한다고 할 것이므로, 매수인이 인수한 피담보채무의 이자를 납부하지 아니하였다고 하더라도, 그로 인하여 매매목적물인 부동산이나 공동담보로 제공된 다른 부동산에 설정된 담보권의 실행으로 임의경매절차가 개시되었다거나 개시될 염려가 있고, 또한 매도인 측이 이를 막기 위하여 부득이 피담보채무를 변제할 필요성이 있는 경우가 아니라면, 그를 이유로 매매계약을 해제할 수는 없다(대법원 1998. 10. 27. 선고 98다25184 판결 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 인정한 사실에 기초하면 매수인인 원고가 근저당권의 피담보채무를 인수하기로 약정하고 나머지 매매대금을 모두 지급하였으므로 잔금지급의무를 다하였다고 봄이 상당하고, 달리 피고가 인수한 채무의 이행을 지체함으로써 매매대금의 일부를 지급하지 않은 것과 동일하다고 평가할 수 있는 특별한 사정이 있다는 점에 관한 아무런 주장·입증이 없는 이상 피고의 위

주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사고일광

판사장현자

판사나우상

별지