

대전지방법원 2019. 8. 21 선고 2019가합100077(본소), 2019가합100084(반소) 판결
[소유권이전등기인수청구의 소 · 대여금]

재판경과

대전고등법원 2020. 6. 4 선고 2019나14088(본소), 2019나14095(반소) 판결
대전지방법원 2019. 8. 21 선고 2019가합100077 판결

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 김신철

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 김종민

변론 종결 2019. 7. 24.

판결 선고 2019. 8. 21.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 12. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를 인수하라.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 374,200,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

본소와 반소를 함께 본다.

가. 이 사건 매매계약의 체결 등

1) 원고는 2016. 12. 17. 피고와 사이에 피고에게 별지 목록 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 8억 500만 원에 매도하기로 하는 매매계약을 체결하면서, 계약 당일 계약금 1억 원을 지급하고, 이 사건 부동산에 관하여 설정된 C조합의 근저당권(대전지방법원 대덕등기소 2016. 10. 28. 접수 제21638호, 이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)의 실제 피담보채무 4억 원과 이 사건 부동산 임대차보증금 반환채무 3,380만 원을 피고가 인수하기로 하여, 위 금액을 공제한 잔금은 2017. 2. 22.에 지급하기로 정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

2) 한편 원고는 피고와 이 사건 부동산에 관하여 실제 매매대금보다 낮은 7억 5,000만 원을 매매대금으로 하는 이른바 다운계약서를 작성하였고, 그 차액 5,500만 원에 대하여는 보관자를 피고로 하여 '5,500만 원을 2016. 12. 17.에 영수하여 2017. 2. 22.까지 보관하고 위 금액의 보관을 확실히 하기 위하여 이 증서를 작성하고 기명 날인하여 각자 1부씩 수령키로 하고 보관 완료일에 쌍방이 파기하기로 한다(보관사유: 이 사건 부동산 매매대금 일부)'는 내용의 현금보관증을 작성하였다.

3) 피고는 2016. 12. 19. 원고에게 계약금 1억 원을 지급하였다.

나. 원고와 피고는 2017. 2. 1. 별지 목록 부동산과 관련하여 다음과 같은 내용을 이행하기로 하는 이행각서를 작성하였다(이하 '1차 이행각서'라 한다).

1. 2016년 12월 17.일 계약한 매매계약은 쌍방 합의하에 파기한다.
2. 위 부동산에 대한 원고의 융자 4억에 대한 이자는 피고가 부담한다.
3. 원고는 월차임을 2월 22일에 정산하고 그 후 월차임 중 원고의 이자를 정산하고 나머지 잔액은 피고에게 지급한다.
4. 원고는 2월 22일로 피고에게 4억 500만 원에 대한 매매예약 가등기서류를 지급한다.
5. 양도가액 8억 500만 원에 대하여 발생하는 양도소득세는 원고가 부담하기로 하고 그 이상 발생하는 양도소득세는 피고가 부담하기로 한다.

다. 원고와 피고는 2017. 2. 22. 1차 이행각서에 다음과 같은 내용을 추가하는 이행각서를 작성하였다(이하 '2차 이행각서'라 한다).

1. 피고는 2017. 2. 22. 원고에게 전에 지급한 1억 원과 나머지 3억 500만 원을 지급하되 위 부동산의 임대차 보증금 3,380만 원을 제외한 총 3억 7,120만 원을 지급하고 동시에 원고는 피고에게 차용증 및 상기 부동산에 대해 매매예약의 가등기서류 및 이에 따라 발생하는 비용을 지급한다.
2. 이후에 발생하는 재산세, 소득세, 은행 대출금 4억 원에 대한 이자는 위 부동산의 월차임에서 공제하고 나머지 차액은 원고가 피고에게 지출내역등을 사진이나 문서로 소명하고 정산하여 지급한다(단, 임차인의 차임이 연체되어도 차액은 원고가 책임지고 입금한다).
3. 공실에 대한 임대차계약이 있을 시 원고는 즉시 피고에게 통보하고 계약서 사본을 제출하고, 또한 원고는 피고에게 위 부동산의 임대 및 매매에 대한 법적권한을 위임한다(단, 임대차에 대한 법정 수수료는 피고가 지불한다).
4. 위 부동산을 보유하면서 발생하는 세금에 대해서는 피고가 책임지기로 한다(단, 위 부동산의 불법건축물 및 하자에 대해서 발생하는 비용은 원고가 책임진다).
5. 위 부동산의 매도시 매수인과의 분쟁(건물의 하자) 및 추가 비용은 원고가 책임진다.

라. 원고와 피고는 2차 이행각서 작성일과 같은 날인 2017. 2. 22. 다음과 같은 내용의 차용금증서를

작성하였다(이하 '이 사건 차용증'이라 한다).

1. 일금 : 3억 7,120만 원

상기금액을 차용하고 다음과 같이 약정한다.

2. 변제기일 : 별지 목록 부동산의 매도 즉시 상환한다.

3. 이 자 : 피고와 원고간의 이행각서의 내용에 적시되어 있는 사항으로 한다.

4. 지급방법 : 매월 22일 피고의 계좌로 이체하여 지급한다.

마. 원고는 2017. 2. 22. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2017. 2. 22.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권 가등기(대전지방법원 대덕등기소 접수 제2747호)를 마쳐주었다(이하 '이 사건 가등기'라 한다).

바. 피고는 원고에게 2017. 2. 22. 2억 6,900만 원, 2017. 10. 15. 300만 원을 각 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소 청구에 대한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 1, 2차 이행각서 및 이 사건 차용증은 피고가 이 사건 부동산을 제3자에게 전매하기 위하여 이 사건 매매계약의 내용을 변경할 목적으로 작성한 것이므로, 이 사건 매매계약은 여전히 유효하다. 그런데 원고가 피고로부터 매매대금을 모두 지급받은 후 이 사건 부동산의 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하고 부동산을 인도하겠다는 의사를 수차례 표시하였음에도 불구하고, 피고가 잔금지급기일로부터 1년 6개월이 지나가도록 이 사건 부동산의 소유권을 이전해가지 않고 있으므로, 피고는 원고로부터 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수할 의무가 있다.

2) 피고 이 사건 매매계약은 2017. 2. 1. 합의해제 되었으므로 원고의 본소 청구에 응할 수 없다.

나. 원고의 본소 청구원인에 관한 판단

1) 부동산등기법은 등기는 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 함을 원칙으로 하면서도 판결에 의한 등기는 승소한 등기관리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청할 수 있도록 규정하고

있다(제23조 제1항, 제4항). 이처럼 승소한 등기권리자 외에 등기의무자도 단독으로 등기를 신청할 수 있게 한 것은 통상의 채권채무 관계에서는 채권자가 수령을 지체하는 경우 채무자는 공탁 등에 의한 방법으로 채무부담에서 벗어날 수 있으나 등기에 관한 채권·채무 관계에서는 이러한 방법을 사용할 수 없으므로, 등기의무자가 자기 명의로 있어서는 안 될 등기가 자기 명의로 되어있음으로 인하여 사회생활상 또는 법률상 불이익을 입을 우려가 있는 경우에는 소의 방법으로 등기권리자를 상대로 등기를 인수받아 갈 것을 구하고 그 판결을 받아 등기를 강제로 실현할 수 있도록 한 것이다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다60708 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고가 피고와 사이에 피고에게 이 사건 부동산을 매매대금 8억 500만 원에 매도하기로 하는 매매계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고는 원고의 이 사건 매매계약에 따른 등기인수 청구에도 불구하고 이 사건 매매계약이 합의해제 되었다고 주장하며 이 사건 매매계약의 효력을 적극적으로 다투며 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 인수를 거절하고 있고, 이 사건 매매계약에 따라 등기의무자가 되는 원고는 등기가 자기 명의로 되어있음으로 인해 부담하는 각종 조세 등의 불이익을¹⁾ 등기의 이전으로 인해 면하게 됨으로써 직접적으로 이익을 받는다고 할 것이므로, 등기의무자인 원고도 등기권리자인 피고에게 등기인수를 청구할 수 있다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고로부터 이 사건 토지에 관하여 2016. 12. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 인수할 의무가 있다.

다. 피고의 본소에 관한 주장에 대한 판단

1) 관련 법리 가) 계약의 합의해제 또는 해제계약은 해제권의 유무를 불문하고 계약당사자 쌍방이 합의에 의하여 기존의 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 계약이 합의해제되기 위하여는 계약의 성립과 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것(합의)을 요건으로 하는바, 이와 같은 합의가 성립하기 위하여는 쌍방당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 하고(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 등 참조), 이는 합의해제를 주장하는 자에게 증명책임이 있다.

나) 처분문서는 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시 존재와 내용을 인정하여야 한다. 당사자 사이에 계약 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2017. 2. 15. 선고 2014다19776, 19783 판결 등 참조).

2) 이 사건 매매계약이 합의해제되었는지 여부 살피건대, 원고와 피고가 1차 이행각서 제1항에 '2017. 12. 16. 계약한 매매계약은 쌍방 합의하에 파기한다'고 기재한 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같다. 그러나 앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들 및 갑 제3, 6 내지 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 1차 이행각서 제1항의 기재사실만으로는 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약의 해제에 대한 의사합치가 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이 사건 매매계약이 합의해제되었음을 전제로 한 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

① 1차 이행각서 작성 당시 원고와 피고는 제1항에 '2017. 12. 16. 계약한 매매계약은 쌍방 합의하에 파기한다'고 하면서도, 제2항에서 이 사건 근저당권의 실제 피담보채무 4억 원에 대한 이자를 피고가 부담하기로 약정하였고, 제3항에서 잔금지급기일인 2017. 2. 22. 이후 이 사건 부동산의 차임 중 위 제2항의 이자를 정산한 잔액을 매수인인 피고가 지급받기로 하였다. 2차 이행각서를 작성하면서 제2항에서 '이후에 발생하는 재산세, 소득세, 은행 대출금 4억 원에 대한 이자는 이 사건 부동산의 월차임에서 공제하고 나머지 차액은 원고가 피고에게 지출내역을 사진이나 문자로 소명하고 정산하여 지급한다'고 정하였고, 실제로 원고는 피고에게 매달 지출내역을 수첩에 상세히 적어 피고에게 소명하여 정산한 것으로 보인다. 한편 2차 이행각서 제2항 단서에서 '임차인의 차임이 연체되어도 차액은 원고가 책임지고 입금한다'고 정하였으나, 임차인이 차임을 지급하지 아니한 경우, 원고는 이를 제외하고 이 사건 부동산의 차임을 계산한 합계에서 이자 등을 공제한 잔액을 피고에게 지급해왔고(갑 제8호증 4, 5, 17면) 이에 대하여 피고가 별다른 이의를 제기한 적이 없는 점에 비추어 보면, 위 단서는 일부 차임이 연체된 경우에 그 일부를 제외하고라도 차액을 지급하기로

한다는 의미로 볼 수 있다.

② 2차 이행각서 제3항에서 '공실에 대한 임대차계약이 있을 시 원고는 즉시 피고에게 통보하고 계약서 사본을 제출하고, 또는 원고는 피고에게 이 사건 부동산의 임대 및 매매에 대한 법적권한을 위임한다. 단, 임대차에 대한 법정수수료는 피고가 지불한다'고 정하였다. 원고는 실제로 피고에게 '오늘 저녁에 당구장 보증금 300만 원, 차임 70만 원에 계약하려 하는데 어떻게 할까요, 3층 D호가 한 대요, 전화나 문자주세요', '당구장 보증금 300만 원, 월세 70만 원에 계약했습니다. 피시방 보증금 300만 원. 4층 보증금, 사장님 보관하신 300만 원, 제돈 100만 원 보태서 내줄래요, 아직 지하실 보증금은 입금되지 않았습니다. 당구장은 리모델링하여 1월 31일 개업한다네요' 등의 문자메시지를 보내어 이 사건 부동산의 임대차계약에 관한 사항을 피고와 논의한 것으로 보인다. 피고는 미등기매수인으로서 이 사건 부동산에 대한 권리를 행사해온 것으로 보이고, 단순히 금전채권자의 지위에서 이자를 지급받기 위하여 이 사건 부동산의 임대차계약 체결 등에 관여한 것으로 보기 어렵다.

③ 1차 이행각서 제5항에서 양도가액 8억 500만 원에 대하여 발생하는 양도소득세는 원고가 부담하기로 하고 그 이상 발생하는 양도소득세는 피고가 부담하기로 한 점, 2차 이행각서 제4항 단서 및 제5항에서 이 사건 부동산의 하자에 대해서 발생하는 비용을 원고가 책임지기로 하고, 이 사건 부동산을 매도할 때에 제3자인 새로운 매수인과 건물의 하자에 관한 분쟁이 생기거나 그것과 관련하여 추가 비용이 생기면 원고가 책임진다는 취지로 원고가 매도인으로서 하자담보책임을 부담한다는 별도의 약정을 한 점에 비추어 원고와 피고는 이 사건 부동산에 대한 제3의 매수인의 존재를 전제로 1, 2차 이행각서를 작성한 것으로 보인다.

④ 또한 2차 이행각서 제4항에서 이 사건 부동산을 보유하면서 발생하는 세금에 대해서는 피고가 책임지기로 한 점을 앞서 본 사정들과 종합하면, 1차 이행각서 제1항의 기재 내용에도 불구하고 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약을 해제하기로 합의하였다고 보기 어렵고, 오히려 1, 2차 이행각서 및 이 사건 차용증을 작성함으로써 원고가 이 사건 부동산의 소유 명의를 그대로 보유하되, 피고가 이 사건 부동산 매수인으로서 이를 제3자에게 처분할 수 있는 권한을 취득하고, 이 사건 부동산을 매수할 제3자를 물색하여 그 제3자에게 이 사건 부동산을 처분함으로써 피고가 처분에 따른

전매차익을 얻는 것을 목적으로 하는 계약으로 이 사건 매매계약 내용을 변경하였다고 보는 것이 타당하다.

⑤ 피고는 2017. 2. 22. 원고에게 2억 6,900만 원(= 이 사건 부동산 매매대금 8억 500만 원 - 기지급 계약금 1억 원 - 이 사건 근저당권의 실제 피담보채무 4억 원 - 이 사건 부동산의 임대차보증금반환채무 3,380만 원 - 이 사건 가등기 비용 220만 원)을 지급하고 원고로부터 정산서를 받았고, 같은 날 원고가 피고에게 이 사건 차용증을 작성하여주고, 이 사건 부동산에 대하여 이 사건 가등기를 마쳤는바, 앞서 본 각 사정들을 종합하면 이 사건 차용증 및 이 사건 가등기는 이 사건 부동산이 원고 명의로 소유권이전등기가 되어있는 상태를 이용하여 원고가 이를 타인에게 양도하지 못하도록 함으로써 원고의 소유권이전등기의무 이행을 담보하기 위한 목적으로 보인다.

3. 피고의 반소 청구에 대한 판단

가. 피고 주장의 요지

이 사건 매매계약은 2017. 2. 1. 합의해제되었고, 피고는 2017. 2. 22. 원고에게 이 사건 부동산의 매매대금으로 약정하였던 8억 500만 원 중 이 사건 근저당권 피담보채무 4억 원과 이 사건 부동산 임대차보증금반환채무 3,380만 원을 제외한 3억 7,120만 원을 원고에게 대여하였다. 또한 피고는 2017. 10. 15. 원고에게 300만 원을 대여하였다. 따라서 원고는 피고에게 위 대여금 합계 3억 7,420만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 2017. 2. 22.자 대여금 처분문서의 진정성립이 인정되는 이상 법원은 그 문서의 기재 내용에 따른 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하나, 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 인정될 경우에는 그 기재 내용과 다른 사실을 인정할 수 있다(대법원 2010. 11. 11. 선고 2010다56616 판결 참조).

이 사건 차용증은 그 기재 내용과 같이 피고가 2017. 2. 22.경 원고에게 3억 7,120만 원을 대여하였다는 사실에 관한 유력한 증거가 된다. 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 차용증은 이 사건 매매계약의 내용을 변경함에 따라 원고의 소유권이전등기의무 이행을 담보하기 위하여 원고와 피고가 합의하여 사실과 달리 작성된 것이라고 봄이 타당하므로, 이 사건 차용증의 기재만으로는

피고가 원고에게 3억 7,120만 원을 대여하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.
따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 2017. 10. 15.자 대여금 피고가 원고에게 300만 원을 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 당사자 사이에 금전을 주고받았다는 사실에 관하여 다툼이 없다고 하더라도 이를 대여하였다는 원고의 주장에 대하여 피고가 다투는 때에는 대여사실에 대하여 이를 주장하는 원고에게 증명책임이 있는바(대법원 2018. 1. 24. 선고 2017다37324 판결 등 참조), 원고는 피고가 인수한 이 사건 임대차보증금반환채무 중 일부를 반환한 것이라고 다투고 있으므로, 피고가 대여사실에 대하여 증명하여야 하는데, 제출된 증거만으로는 위 지급금이 대여금이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 대여금 청구도 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정재규

판사박지은

판사이성열

별지

1) 2차 이행각서 제4항 '위 부동산을 보유하면서 발생하는 세금에 대해서는 피고가 책임지기로 한다'에 의하면 조세부담의 불이익을 없는 것 같이 보이나, 조세부과처분은 일단 등기명의인인 원고에게 되는 것이므로 원고가 피고에게 위 약정에 의하여 사후적으로 반환청구를 할 수 있다는 점은 별론으로 하고 원고에게 일응 조세부담이 있는 것으로 볼 수 있다. 또한 임대차보증금 상당을 공제한 매매대금을 지급받았음에도 소유권자이자 임대인의 지위가 여전히 원고에게 있으므로 원고가 임차인들에 대하여 임대차보증금 반환의무를 부담하는 불이익도 존재한다.