

서울고등법원 2017. 5. 12 선고 2016나2079695 판결 [소유권이전등기 말소 등 청구]

재판경과

서울고등법원 2017. 5. 12 선고 2016나2079695 판결

서울동부지방법원 2016. 10. 28 선고 2016가합100025 판결

전문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 학교법인 B

변론 종결 2017. 4. 7.

판결 선고 2017. 5. 12.

제1심판결 서울동부지방법원 2016. 10. 28. 선고 2016가합100025 판결

주문

1. 원고의 항소와 당심에서 추가한 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소비용과 예비적 청구로 인한 소송비용은 모두 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

1. 제1심 판결을 취소한다.

2. 피고는 원고에게, 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2010. 9. 8. 접수 제125860호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 18,824,109원 및 이에 대하여 2010. 9. 9.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 민법 제104조에 의한 무효를 원인으로 같은 취지의 예비적 청구를 추가하였다).

이 유

1. 기초사실

이 부분에 관한 이 법원의 판결 이유는 제1심판결 제1의 다항에 「또한, 그 다음날인 2009. 4. 24. 이 사건 매매계약에 관하여 작성한 약정서를 인증 받았는데, 위 약정서에는 '위 당사자간 2009. 4. 23. 상기 부동산에 관하여 매매대금 금 1,800,000,000원에 체결한 부동산 매매계약에 관하여 쌍방은 다음과 같이 약정한다.'라고 기재되어 있고, 그 주된 내용 역시 원고가 4개월 이내에 매매대금을 반환할 경우 이 사건 매매계약을 무효로 하고 그렇지 않을 경우 매매계약은 확정적으로 유효하게 되며 이러한 경우 원고가 매매계약 이행에 필요한 인허가절차에 협조하고 소유권이전에 필요한 제반 서류를 교부한다는 취지의 매매계약 이행에 관한 사항으로 구성되어 있다.」를 추가하고, 제1의 다항을 아래와 같이 고치는 외에는 제1심판결 제1항의 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

'마. 관련소송의 경과

1) 이 사건 매매계약과 관련하여 원고와 피고는 수차례에 걸쳐 민사소송을 진행하였는데, 원고가 피고를 상대로 제기한 수원지방법원 2010가단69953호 배당이의 사건에서는 2011. 10. 28. 원고와 피고 사이에 이 사건 토지 및 건물에 관하여 매매대금을 18억 원으로 정한 매매계약이 체결되었음을 전제로 원고의 청구를 기각하는 판결이 선고되었고, 이에 대하여 원고가 항소 및 상고하였으나 모두 기각되었다. 반면, 피고가 원고를 상대로 제기한 수원지방법원

2011가합10658호 건축주명의변경절차이행 사건에서 2012. 3. 30. 원고와 피고 사이에 해제조건부 매매계약이 체결되었음을 전제로 피고의 청구를 인용하는 판결이 선고되었으나, 이에 대한 항소심인 서울고등법원 2012나33626호 사건에서는 2013. 2. 8. 피고가 원고에게 18억 원을 대여하는 소비대차계약과 이에 기한 대물변제예약이 체결되었음을 이유로 위 제1심 판결을 취소하고 피고의 청구를 기각하는 판결이 선고되었으며, 이에 대하여 피고가 상고하였으나 상고기각판결이 선고되었다.

2) 원고의 민원제기와 서울 교육청의 고발로 피고의 사무국장 R에 대하여 위계에 의한 공무집행방해, 사립학교법위반죄로 공소가 제기되었는데(서울동부지방법원 2013고단2254호), 그 공소사실의 요지는 위 R이 이 사건 매매가 사실은 금전소비대차임에도 매매인 것처럼 속여 서울 교육감의 재산처분 허가를 받음으로써 위 교육감의 공무집행을 방해하고, 교육감의 허가 없이 사립학교법인의 기본재산을 처분하였다는 것이다. 위 사건 제1심에서는 유죄판결이 선고되었으나, 항소심에서 이 사건 매매거래를 금전소비대차라고 인정할 증거가 없다는 이유로 무죄판결이 선고되었고, 검사의 상고가 기각됨으로써 위 무죄판결이 확정되었다.'

2. 원고의 주장

이 부분에 관한 이 법원의 판결 이유는 제1심판결의 제2항 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

3. 판단

가. 이 부분에 관한 이 법원의 판결이유는, 제1심판결 제3항 '판단'부분 제8행의 '갑 제15 내지 18호증'을 '갑 제6 내지 8, 10 내지 21호증'으로 고치며, 제1심판결 제3항 '판단' 부분에 아래의 내용을 추가하며, 원고가 이 법원에서 새로이 주장하면서 항소이유로 다투는 부분에 관하여 아래와 같이 추가 내지 보충판단을 하는 외에는 제1심판결문의 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

- 피고는 이 사건 토지에 대한 경매절차에서 최저매각가격보다 훨씬 높은 금액에 이 사건 토지를 낙찰 받고, 그 후 신축 중인 골프연습장에 관해서도 원고를 상대로 건축주명의변경의 소를 제기하였다.(갑

제2호증, 을 제2, 3, 6호증의 각 기재). 만일 피고가 원고에게 돈을 대여하고 그에 대한 담보목적 내지 감독기관에 대한 허가를 얻을 목적으로 이 사건 매매계약을 작성한 것이라면, 피고로서는 이 사건 경매절차에서 근저당권에 기해 배당을 받는 것이 가장 짧은 기간 내에 큰 위험부담 없이 대여원리금을 회수할 수 있는 방법이었음에도 토지거래허가 등 등기이전에 따르는 번거로운 절차와 소유권취득에 따르는 적지 않은 제세공과금을 부담하면서까지 이 사건 토지를 취득하거나 추가 공사 등으로 상당한 금액이 지출될 것으로 예상되는 이 사건 골프연습장에 관한 건축주명의변경을 시도할 이유는 없었던 것으로 보인다.

- 이 사건 차용증서 작성 이후 원고가 피고에게 이자를 지급한 사실은 전혀 없었고, 피고가 원고에게 이자지급을 요구하였다는 사실을 입증할 객관적인 증거도 없다. 나아가 원고의 주장과 같이 피고가 선이자를 공제한 것이라면 선이자를 공제한 나머지 금액만을 원고에게 지급함이 상식적인 것임에도 피고는 이 사건 매매와 관련한 18억 원 전액을 중개인인 L에게 교부하였다. 이와 관련하여 이 사건 매매를 통하여 L가 취득한 것으로 보이는 합계 2억 7,000만원에 3개월분 선이자에 해당하는 2억 1,600만원이 포함된 것이라고 보기 위해서는 적어도 L가 위 선이자 상당 금액을 피고에게 전달하였거나 피고와 사이에 선이자 상당 금액을 L에게 귀속시키기로 한 정황이 드러나야 할 것이나 이를 입증할 증거 역시 전혀 발견되지 않는 점에서 피고가 L를 통하여 선이자를 수령하였다고 볼 수도 없다(원고의 주장대로 이 사건 매매 관련 거래의 실질이 금전소비대차라면 피고는 사립학교법을 위반하면서 고리를 취득하고자 이 사건 매매계약을 하였다는 것인데, 이는 원고가 주장하는 선이자 2억 1,600만원을 포함한 2억 7,000만원을 피고가 아닌 중개인인 L가 취득한 사실 또는 피고가 3개월 이후의 이자를 원고에게 청구하지 않은 사실 등과 전혀 부합하지 않는다)(갑 제20호증, 을 제34, 36, 37, 48호증의 각 기재).

- L는 이 사건 매매계약을 중개한 사람으로 원고가 피고 측을 상대로 제기한 많은 형사사건이나 민사소송에서 이 사건 매매계약의 실질이 금전소비대차가 아니고 매매라고 일관되게 진술하였고, 이 사건 거래와 관련된 각 처분문서의 내용과 작성경위를 구체적이고 모순 없이 설명하였으며, 이 사건 거래의 실질이 매매가 되면 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률위반죄로 처벌받게 되는 상황에서도 처벌을 감수하고 진술한 점에 비추어 L의 이러한 진술은 신빙성이 있다고 보인다(원고가

L의 민사소송에서의 증언을 위증으로 고소하였으나 혐의 없음 처분으로 종결되기도 하였다)(갑 제20호증, 을 제8, 9, 35호증의 각 기재).

- 피고의 사무국장 R에 대한 형사사건은 이 사건 매매거래가 금전소비대차인지 여부가 쟁점이었는데, 이 사건 매매 관련 거래가 금전소비대차와 이를 담보하기 위한 대물변제예약이라고 인정할 증거가 없다는 이유로 무죄판결이 선고되어 확정되었다(을 제1호증의 기재).'

나. 추가 내지 보충판단

1) 예비적 청구원인의 요지

이 사건 토지 및 건물에 대한 매매계약이 인정된다 하더라도 당시 원고가 이 사건 토지에 골프연습장을 건축하던 중 공사비 문제로 강제경매가 진행되는 등 궁박한 처지에 있었던 점, 이 사건 토지와 건물의 감정가액이 57억 원이 넘는 금액인데 경매 중이라는 사정을 감안해도 이 사건 매매대금 18억 원은 현저히 적은 금액인 점에 비추어 보면 이 사건 매매계약은 원고의 궁박한 처지를 이용하여 폭리를 취하려고 한 현저히 균형을 잃은 불공정한 계약으로서 무효라는 취지로 주장한다.

2) 판단

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 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있다. 여기에서 '궁박'이라 함은 '급박한 곤궁'을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, 당사자가 궁박한 상태에 있었는지 여부는 그의 나이와 직업, 교육 및 사회경험의 정도, 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 여러 사정을 종합하여 구체적으로 판단하여야 한다. 한편 피해 당사자가 궁박한 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해 당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다거나 또는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 아니한다면 민법 제104조에 규정된 불공정 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 2011. 9. 8. 선고 2011다35722 판결 등 참조).

살피건대, 을 제22 내지 24호증의 각 기재에 의하면, 수원지방법원 S 강제경매사건에서 감정한 결과

별지 목록 기재 1번 토지의 감정가액이 30억 4,000여만 원이고, 그 지상에 신축 중인 골프연습장의 감정가액이 27억여 원으로 이 사건 매매대금 18억 원과 상당한 차이가 있는 사실이 인정되나, 을 제25호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정, 즉 원고는 당시 자기 소유의 이 사건 토지에 골프연습장을 신축하던 사람으로 일시적인 자금문제 해결을 위한 자신의 필요성에 따라 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 것으로, 피고와는 중개인의 중개로 만났을 뿐 종전에 어떤 인적 또는 거래 관계에 있었던 것도 아닌 점, 경매 진행 중이던 별지 목록 기재 1번 토지는 감정가액이 30억 4,000여만 원이었으나 수차례 유찰이 되면서 이 사건 매매계약 무렵 최저매각가격이 12억 4,000여만 원까지 떨어진 상태에 있었고, 그 지상에 신축 중인 골프연습장은 감정가액이 27억여 원이나 14억 원이 넘는 유치권신고가 있었으며 경매대상에서 제외되었고, 그러한 사정으로 이후에도 유찰가능성이 있었던 것으로 보이는 점, 이 사건 매매계약에서 원고가 4개월 이내에 매매대금과 약정이자에 상당한 금액을 지급하는 것을 해제조건으로 정하여 원고가 이 사건 매매계약을 무효화할 수 있는 방법을 정해놓은 점, 원고로서는 유찰이 계속 진행되어 매우 낮은 저가로 낙찰될 경우 골프연습장 사업이 완전히 무산되고 잔존채무는 여전히 부담하게 되어 급박하게 자금을 융통하여 경매절차를 중단시킬 필요가 큰 상황이었던 것으로 보이고, 매매계약에 해제조건을 부가하여 일정기간 유예기간을 확보하고 그 기간 내에 다시 자금을 융통하여 이 사건 매매계약을 무효화시켜 이 사건 토지 및 건물을 보유할 가능성만 확보된다면 자신의 채무를 전액 변제하고 경매를 중단시킬 수 있는 금액으로 매매계약을 체결할 충분한 동기도 있었다고 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 갑 제1 내지 21호증의 각 기재만으로 이 사건 매매계약 당시 원고가 궁박한 상태에 있었다거나 이 사건 매매계약의 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 예비적 청구는 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구 및 당심에서 제기한 예비적 청구는 모두 이유가 없으므로 기각하여야 한다. 원고의 주위적 청구를 기각한 제1심판결은 정당하고, 원고의 항소와 당심에서 추가한 예비적 청구는 모두 이유가 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이승련

판사정총령

판사김갑석

별지