

서울중앙지방법원 2022. 7. 8 선고 2020가합572426 판결 [소유권이전등기청구 등]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 조율

담당변호사 조선규, 노정호, 유희수

피고중화인민공화국인 B(B, 한국이름: C)

소송대리인 법무법인 우성

담당변호사 권오덕, 최송희, 장지영

변론 종결2022. 5. 27.

판결 선고2022. 7. 8.

주 문

1. 피고는 원고로부터 300,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 5. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

원고는 대한민국 국민이고, 피고는 중화인민공화국(이하 '중국'이라 한다)인으로서 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 소유하고 있다.

나. 이 사건 계약 체결

원고와 피고는 2020. 5. 27.경 공인중개사 D의 중개로, 원고는 피고로부터 이 사건 아파트를 매매대금 1,180,000,000원에 매수하되, 피고에게 위 매매대금 중 계약금 150,000,000원은 계약체결일, 중도금 300,000,000원은 2020. 7. 20., 잔금 730,000,000원은 2020. 8. 28. 각 지급하고, 피고는 원고로부터 잔금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기절차를 이행하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 계약서 특약사항 란에는 '이 사건 아파트에 관한 임대차계약을 원고가 승계함에 따라 그 임대차보증금 430,000,000원은 위 잔금에서 공제한다', '특약사항에 기재되지 않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반 관례에 따른다'는 등의 내용이 기재되어 있다.

다. 이 사건 계약의 이행경과

원고는 피고에게, 이 사건 계약에 따른 계약금 명목으로 2020. 5. 26. 30,000,000원, 2020. 5. 27. 120,000,000원 등 합계 150,000,000원을 지급하고, 중도금 명목으로 2020. 7. 13. 1) 300,000,000원을 지급하였다. 그런데 피고는 2020. 7. 15. 세무사로부터 이 사건 아파트 매매로 인한 양도소득세액이 약 280,000,000원으로 예상된다는 세무 상담을 받은 직후부터 이 사건 계약 취소 등을 주장하면서 이 사건 계약 이행을 거부하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1 내지 6, 9, 14, 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 준거법

이 사건은 대한민국 국민인 원고가 중국인인 피고를 상대로 대한민국에 있는 이 사건 아파트에 관하여

매매계약에 따른 소유권이전등기를 구하는 것으로, 외국적 요소가 있으므로 국제사법에 따라 준거법을 결정하여야 한다.

구 국제사법(2022. 1. 4. 법률 제18670호로 전부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제25조 제1항, 제26조 제1항, 제3항에 따르면, 계약은 당사자가 명시적 또는 묵시적으로 선택한 법에 의하되, 당사자가 준거법을 선택하지 아니한 경우에는 그 계약과 가장 밀접한 관련이 있는 국가의 법에 의하고, 부동산에 대한 권리를 대상으로 하는 계약의 경우에는 부동산이 소재하는 국가의 법이 가장 밀접한 관련이 있는 것으로 추정한다.

원고와 피고는 2022. 5. 27. 제7회 변론기일에서 준거법을 대한민국 법으로 합의하였다.2) 또한, 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 계약서 특약사항 란에는 '특약사항에 기재되지 않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반 관례에 따른다'는 내용이 기재되어 있는바, 원고와 피고는 이 사건 계약 체결 당시에도 명시적 또는 묵시적으로 대한민국 법을 준거법으로 선택한 것으로 보인다.3) 설령 원고와 피고가 준거법을 선택하지 아니하였다고 보더라도, 이 사건 계약은 부동산인 이 사건 아파트에 대한 소유권을 대상으로 하는 것으로서 구 국제사법 제26조 제3항에 따라 이 사건 아파트가 소재하는 대한민국의 법이 이 사건 계약과 가장 밀접한 관련이 있다고 추정된다. 따라서 이 사건의 준거법은 대한민국 법이다.

3. 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

원고는 2020. 5. 27. 피고와 사이에 이 사건 아파트를 매매대금 1,180,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 이 사건 계약을 체결하고, 피고에게 계약금 150,000,000원과 중도금 300,000,000원을 모두 지급한 사실, 이 사건 계약에서는 원고가 이 사건 아파트에 관한 임대차계약을 승계하되 잔금 730,000,000원에서 그 임대차보증금 430,000,000원 상당을 공제하고, 원고의 잔금지급의무와 피고의 소유권이전등기의무를 동시에 이행하기로 정한 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고로부터 이 사건 계약에 따른 잔금 300,000,000원(= 730,000,000원 - 430,000,000원)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 이

사건 계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 당사자들의 주장 요지 가) 피고의 주장 요지

피고는 2020. 4. 말경 공인중개사인 D와 그 직원인 E에게 이 사건 아파트 매매 중개를 의뢰할 당시, '양도소득세가 과다하면 이 사건 아파트를 매도하지 않을 것이니, 양도소득세액을 정확하게 알아봐 달라'고 요청하였고, 이에 E은 피고가 보는 앞에서 자신들과 협력관계에 있다는 세무사에게 전화로 이 사건 아파트 매매로 인한 양도소득세액을 문의한 후, 즉석에서 피고에게 양도소득세액이 약 30,000,000원으로 예상된다고 전해 주었다. 피고는 이 사건 계약 체결 당시 원고도 동석한 자리에서 다시 한 번 '양도소득세가 과다하면 이 사건 아파트를 매도할 의사가 없다'고 밝혔고, E으로부터 양도소득세액이 약 30,000,000원으로 예상된다는 답변을 재차 들었다. 이후 원고는 이 사건 계약에 따른 중도금 지급기일보다 일주일 앞선 2020. 7. 13. 피고에게 일방적으로 중도금을 지급하였는데, 피고는 그 직후인 2020. 7. 15. E의 주선으로 세무사 F을 만나고 나서야 이 사건 아파트 매매로 인한 양도소득세액이 약 280,000,000원으로 예상된다는 세무 상담을 받게 되었다.

위와 같이 피고는 D와 E의 과실로 인하여 양도소득세액이 약 30,000,000원일 것이라고 착오하였는데(설령 동기의 착오에 해당한다고 하더라도 피고는 원고에게 위와 같은 동기를 이 사건 계약의 내용으로 삼을 것을 표시하였다), 이는 실제와 비교하여 약 250,000,000원 상당(이 사건 계약에 따른 매매대금의 20%를 상회하는 금액)이 적게 부과될 것이라고 착오한 것이다. 피고는 종래 5년간 거래하여 왔던 D와 E이 자신들의 협력 세무사를 언급하면서 이 사건 아파트 매매에 관한 모든 업무를 자신들에게 맡기라고 하였기에 이들을 믿을 수밖에 없었다. 피고가 위와 같이 양도소득세액에 관하여 착오하지 않았더라면 이 사건 계약을 체결하지 아니하였을 것이임이 명백하므로, 이는 이 사건 계약의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에 해당한다. 따라서 피고는 이 사건 2021. 1. 13.자 답변서부분 송달로써 이 사건 계약을 취소한다.

나) 원고의 주장 요지

피고는 이 사건 계약 체결 당시 2주택 보유자로서, 이 사건 아파트 매매로 인하여 고율의 양도소득세가 부과될 것임을 잘 알고 있었다. 설령 피고가 양도소득세액에 관하여 착오하였다고

하더라도 이는 동기의 착오에 불과한데, 피고는 이를 원고에게 표시한 바 없으므로 양도소득세액에 관한 내용이 이 사건 계약의 내용이라고 볼 수 없다. 더구나 세무사 등 전문가에게 직접 확인하지 아니한 채 D와 E의 전언만 신뢰한 피고에게는 중대한 과실이 있다. 따라서 피고는 이 사건 계약을 취소할 수 없다.

2) 관련 법리 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조). 법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 그 의사표시를 취소할 수 있으나 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못한다. 여기서 '중대한 과실'이란 표의자의 직업, 행위의 종류, 목적 등에 비추어 보통 요구되는 주의를 현저히 게을리한 것을 의미한다(대법원 2020. 3. 26. 선고 2019다288232 판결 등 참조).

3) 판단 앞서 든 증거들과 갑 제7호증, 을 제10, 16호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재를 종합하면, 피고는 2020. 4. 말경 D와 E에게 이 사건 아파트 매매 중개를 의뢰할 당시 이로 인하여 부과될 양도소득세액을 확인하여 줄 것을 요청하였고, 이에 E은 알고 지내던 세무사와 통화한 후 피고에게 양도소득세액이 약 30,000,000원으로 예상된다고 전해 준 사실, 그런데 피고는 2020. 7. 15. E의 소개로 세무사 F을 직접 만난 자리에서 피고가 2주택을 보유한 외국인으로서 거주자 요건을 충족하지 못하여 양도소득세액이 약 280,000,000원으로 예상된다는 세무 상담을 받게 된 사실, 피고는 그때부터 D와 E에게 양도소득세액을 잘못 알려준 것에 대하여 항의하면서 이 사건 계약 취소 등을 주장한 사실을 인정할 수 있다. 한편, 갑 제2호증의 기재에 의하면 이 사건 계약서에는 양도소득세에 관한 언급이 전혀 없는 사실을 인정할 수 있는바, 예상 양도소득세액은 이 사건 아파트의 매도인인 피고가 이 사건 계약 체결 여부를 결정하는 동기에 해당한다고 볼 수 있다. 그런데 앞서 든 증거들과 을 제8, 12호증의 각 기재만으로는 피고가 위와

같은 동기를 이 사건 계약의 내용으로 삼을 것을 원고에게 표시하였다고 인정하기 부족하고, 달리 위와 같은 동기가 이 사건 계약의 내용으로 되었다고 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 섰 피고의 이 사건 계약 취소 주장은 이유 없다.

나아가 원고는 피고의 양도소득세액에 관한 착오가 피고의 중대한 과실로 인한 것이라고 주장하는바, 피고는 이 사건 계약 체결 당시 2주택을 보유한 외국인으로서 고가의 이 사건 아파트를 매도할 경우 고액의 양도소득세가 부과될 위험이 있음을 인지하고 있었던 것으로 보이는 점, 그럼에도 불구하고 피고는 예상 양도소득세액에 관하여 비전문가인 E의 전언을 만연히 신뢰하였을 뿐, 이 사건 계약을 체결할 때까지 한 달 여의 충분한 시간이 있었음에도 구체적인 사실관계를 토대로 전문가인 세무사 등에게 직접 문의하여 예상 양도소득세액을 확인하려는 노력을 전혀 기울이지 않은 점 등을 고려하면, 피고의 양도소득세액에 관한 착오는 피고의 중대한 과실로 인한 것이라고 봄이 타당하다. 따라서 이러한 점에서도 피고의 이 사건 계약 취소 주장은 이유 없다.4)

다. 소결론

피고는 원고로부터 이 사건 계약에 따른 잔금 300,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다[피고 소송대리인은 2022. 6. 9. '마지막 변론기일에서 이루어진 준거법에 관한 합의의 효력을 부정하고 이 사건의 준거법이 중국 법임을 주장하고자 한다'면서 변론재개를 신청하였으나, 이로 인하여 지금까지 실시한 판단의 결과가 달라질 수 있다고 여겨지지 않으므로(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다20532 판결 참조), 위 변론재개신청은 받아들이지 않는다].

재판장판사 김형석

판사 이경민

판사 이현지

별지

1) 이는 이 사건 계약에서 예정한 중도금 지급기일인 2020. 7. 20.보다 일주일 앞선 것인데, 원고가

중도금 선지급을 제안하자 피고도 이를 수락하였다.

2) 피고 소송대리인은 2022. 6. 9.자 변론재개신청서를 통하여 '피고 소송대리인은 제7회 변론기일에서 피고 본인의 동의 없이 대한민국 법을 준거법으로 하는 데 동의한 것이므로 위 동의를 철회하고 준거법이 중국 법이라고 다투고자 한다'고 주장한다. 그러나 피고 소송대리인 주장과 같은 사정만으로 제7회 변론기일에서 이루어진 준거법에 관한 합의의 효력을 부정할 수 없을뿐더러, 설령 위 합의의 효력을 부정한다고 하더라도 이하에서 보는 바와 같이 이 사건의 준거법은 대한민국 법이라고 봄이 타당하다.

3) 이 사건 계약은 대한민국에 소재한 이 사건 아파트에 관하여 대한민국에서 체결된 것임을 고려할 때, 위 특약사항 란에 기재된 '민법'과 '부동산매매 일반 관례'가 중국의 것을 의미한다고 볼 수는 없다.

4) 피고는 '원고가 이 사건 계약에서 예정한 중도금 지급기일보다 일주일이나 앞선 2020. 7. 13. 피고에게 갑자기 중도금을 지급한 목적은 피고가 세무 상담을 받기 전에 중도금을 지급함으로써 민법 제565조 제1항에 따른 피고의 해제권을 소멸시키는 것'이라는 취지로 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.