

수원지방법원 안양지원 2020. 2. 6 선고 2019가단108679 판결 [소유권이전등기절차인수 등
청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2020. 9. 17 선고 2020나61966 판결

수원지방법원 안양지원 2020. 2. 6 선고 2019가단108679 판결

전 문

원고A

소송대리인 변호사 박종준

피고1. B 주식회사

2. C 주식회사

소송대리인 D

변론 종결2019. 11. 21.

판결 선고2020. 2. 6.

주 문

1. 피고 B 주식회사는,

가. 원고로부터 별지 목록 제2항 기재 토지 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한
소유권이전등기절차를 인수하고,

나. 원고에게 5,760,000원과 이에 대하여 2016. 12. 22.부터 2019. 5. 29.까지는 연 5%, 그

다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 C 주식회사는,

가. 원고로부터 별지 목록 제3항 기재 토지 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하고,

나. 원고에게 38,092,600원과 이에 대하여 2017. 2. 14.부터 2020. 2. 6.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

5. 제1의 나항과 제2의 나항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 피고 B 주식회사(이하 'B'라고만 한다)에 대하여 : 주문 제1의 가항과 같은 판결(소장의 청구취지에는 '이 사건 소장 부분 송달일자 매매계약 취소'가 등기원인으로 기재되어 있으나 '진정명의회복'을 원인으로 하는 것으로 선택하여 받아들인다) 및 피고 B는 원고에게 6,199,460원과 이에 대하여 2016. 12. 22.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 C 주식회사(이하 'C'라고만 한다)에 대하여 : 주문 제2의 가항과 같은 판결(소장의 청구취지에는 '이 사건 소장 부분 송달일자 매매계약 취소'가 등기원인으로 기재되어 있으나 역시 '진정명의회복'을 원인으로 하는 것으로 선택하여 받아들인다) 및 피고 C는 원고에게 40,079,250원과 이에 대하여 2017. 2. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

다음 사실은, 원고와 피고 B 사이에서는 민사소송법 제150조에 의하여 서로 다툼이 없는 것으로 보고, 원고와 피고 C(변경전 상호: E 주식회사) 사이에서는 서로 다툼이 없거나 갑 제1, 2, 4~8호증(가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 피고 B와 사이에, 2016. 9. 27. 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '제1토지'라 한다) 중 일부를 대금 43,200,000원에 매수하는 계약(이하 '제1계약'이라 한다)을 체결하였다가, 2016. 12. 20.경 위 매매계약을 해제하기로 합의함과 아울러 같은 목록 제2항 기재 토지 지분(이하 '제2토지 지분'이라 한다)을 대금 5,760,000원에 매수하는 계약(이하 '제2계약'이라 한다)을 체결하고, 2016. 12. 22.까지 위 피고에게 대금을 모두 지급하여, 2016. 12. 28. 수원지방법원 안산지원 접수 제123085호로 제2토지 지분에 관한 소유권이전등기까지 마쳤는데, 소유권이전등기를 경료하는 비용(취득세 등의 제세공과금과 법무사 수수료, 이하 같음)으로는 합계 439,460원을 지출하였다.

나. 원고는 2016. 12. 12.부터 2017. 2. 3.까지 사이에 피고 C와 사이에 목록 제3항 기재 토지 지분(이하 '제3토지 지분'이라 한다)을 대금 38,092,600원에 매수하는 계약(이하 '제3계약'이라 한다)을 체결하고, 2017. 2. 14.까지 위 피고에게 대금을 모두 지급하여, 2017. 2. 14. 수원지방법원 안산지원 시흥등기소 접수 제10026호로 그 소유권이전등기까지 마쳤는데, 소유권이전등기를 경료하는 비용으로는 합계 1,986,650원을 지출하였다.

다. 제2토지와 제3토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)는 모두 개발제한구역 내에 있고 도로나 통행로와 연결되지 않는 맹지인 것으로 보인다.

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장 요지

(1) 원고 피고 B에 부장으로 재직하던 F와 상무로 재직하던 G는 2016. 9.경 원고 부부에게, 제1토지가 개발가능성과 투자가치가 크고 대규모 개발사업이 진행될 경우 수용될 가능성도 있는데, 제1토지를 매수하여 두면 수용이 되더라도 10배 내지 20배의 보상금을 받을 수 있어서 커다란

수익을 거둘 수 있다고 말하면서 제3토지의 일부를 매수하도록 적극적으로 권유하였다. 이에 원고는 F와 G의 말을 믿고 2016. 9. 27. 피고 B와 사이에 제1토지 중 일부(495m²)를 대금 43,200,000원에 매수하는 제1계약을 체결하고, 2016. 12. 1.까지 사이에 위 대금 중 합계 5,730,000원을 지급하였다. 이후 F은 피고 B에서 피고 C로 이직하였는데, 원고에게 제1토지보다 개발가능성 및 투자가치 등이 더 좋은 토지로 이 사건 각 토지가 있으니 그 일부를 매수하라고 권유하였다. 이에 원고는 피고 B와 사이에 제1계약을 해제하기로 합의하는 한편, 2016. 12. 20. 제2토지 지분을 대금 5,760,000원에 매수하는 제2계약을 체결하고, 또한 2017. 2. 3. 피고 C와 사이에 제3토지 지분을 대금 38,092,600원에 매수하는 제3계약을 체결하여, 피고들에게 각 대금을 모두 지급하고 소유권이전등기까지 마치게 되었다.

그러나 이 사건 각 토지는 모두 개발제한구역 내에 있어서 개발행위가 불가능할 뿐만 아니라 통행로와 연결되지 않는 맹지로서, 공공사업에 의하여 수용이 되더라도 원고가 매수한 각 금액보다 훨씬 적은 보상금을 받을 수 있을 뿐인 것으로 드러났다. 그럼에도 F와 G 등은 원고에게 이 사건 각 토지가 개발제한구역 내에 있는 맹지라는 사실을 고지하지 않은 채 묵비하면서 마치 이 사건 각 토지의 개발가능성과 투자가치가 매우 큰 것처럼 기망하여, 이에 속은 원고로 하여금 피고 회사들과 제2계약 및 제3계약(이하 '이 사건 각 계약'이라 한다)을 체결하게 하였다. 그리고 피고 회사들은 F와 G 등의 직원들을 동원하여 개발가능성이 없고 입지조건 등도 좋지 않은 대규모 토지들을 헐값에 매입한 다음 일반 사람들에게 그 토지들의 개발가능성과 투자가치가 매우 큰 것처럼 기망하여 비싼 값에 지분들을 쪼개어 되파는 이른바 '기획부동산' 사기행위를 전문적으로 벌이는 업체들인 것으로 나타났다.

결국 이 사건 각 계약은 피고들의 사기에 의하여 체결된 것이므로 취소되어야 하고, 그에 따른 원상회복으로 피고들은 원고로부터 제2토지 지분과 제3토지 지분(이하 '이 사건 각 토지 지분'이라 한다)에 관하여 소유권이전등기절차를 인수함과 아울러, 원고에게 피고 B는 제2계약의 대금 지급액과 수수료 지출액을 합한 6,199,460원, 피고 C는 제3계약의 대금 지급액과 수수료 지출액을 합한 40,079,250원을 반환할 의무가 있다.

(2) 피고 C 피고 C는 제3계약을 체결하기에 앞서 원고와 동행하여 제3토지의 현황을 살펴보도록 안내해 주었고 필요한 정보도 모두 설명해 주었으므로, 원고의 청구는 부당하다.

나. 판단의 기준

사기죄의 요건인 기망은 널리 재산상의 거래관계에서 서로 지켜야 할 신의와 성실의 의무를 저버리는 모든 적극적, 소극적 행위를 말한다. 반드시 법률행위의 중요 부분에 관한 허위표시를 해야 하는 것은 아니고, 상대방을 착오에 빠뜨려 행위자가 희망하는 재산적 처분행위를 하도록 하기 위한 판단의 기초가 되는 사실에 관한 것이면 충분하다. 따라서 거래의 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 거래를 하지 않았을 것이라는 관계가 인정되는 경우에는, 그 거래로 재물을 받는 자에게는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다(대법원 2018. 8. 1. 선고 2017도20682 판결 참조).

부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이 경합칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있고, 일단 고지의무의 대상이 되는 사실이라고 판단되는 경우 이미 알고 있는 자에 대하여는 고지할 의무가 별도로 인정될 여지가 없지만, 상대방에게 스스로 확인할 의무가 인정되거나 거래관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 예외적인 경우가 아닌 한, 실제 그 대상이 되는 사실을 알지 못하였던 상대방에 대하여는 비록 알 수 있었음에도 알지 못한 과실이 있다 하더라도 그 점을 들어 추후 책임을 일부 제한할 여지가 있음은 별론으로 하고 고지할 의무 자체를 면하게 된다고 할 수는 없다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812, 5829, 5836 판결 참조).

다. 피고 B에 대한 청구의 판단

(1) 인정사실 피고 B는 민사소송법 제150조에 의하여 원고의 위 주장사실에 다툼이 없는 것으로 본다.

(2) 소유권이전등기청구에 대한 판단 그렇다면 원고는 제2토지가 모두 개발제한구역 내에 있어서 개발행위가 불가능할 뿐만 아니라 통행로와 연결되지 않는 맹지로서 투자가치가 없을 뿐만 아니라 수용이 되더라도 원고가 매수한 각 금액보다 훨씬 적은 보상금을 받을 수 있을 뿐이라는 점을 알았다면 피고 B와 제2계약을 체결하지 않았을 것으로 보이는데도, 피고 B의 사용인인 F와 G는 원고에게 제2토지가 개발제한구역 내에 있는 맹지라는 사실을 고지하지 않은 채 묵비하면서 마치

제2토지의 개발가능성과 투자가치가 매우 큰 것처럼 기망하여, 이에 속은 원고로 하여금 피고 B와 제2계약을 체결하게 하였으므로, 제2계약은 피고 B의 사기에 의하여 체결된 것으로서 원고의 의사표시에 따라 취소되어야 한다.

따라서 피고 B는 원고로부터 제2토지 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수할 의무가 있다.

(3) 부당이득반환청구에 대한 판단 (가) 제2계약이 피고 B의 사기를 원인으로 취소되어야 하므로, 피고 B는 원고에게 제2계약의 대금으로 지급받은 5,760,000원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

(나) 원고는 제2토지 지분에 관한 소유권이전등기를 경로하는 데 소요된 비용 439,460원에 대해서도 피고 B에 부당이득으로 반환을 구한다. 그러나 부당이득반환의무가 성립하기 위해서는 타인의 재산 또는 노무로 인하여 이익을 얻어야만 하는데, 원고가 제2토지 지분에 관한 원고 명의의 소유권이전등기를 경로하기 위하여 소요되는 제세공과금 및 법무사 수수료로 합계 439,460원을 지출함으로써 피고 B가 어떠한 실질적 이익을 얻었다고 볼 수는 없다.

따라서 원고가 위 비용 상당액에 관하여 피고 B에 불법행위를 원인으로 한 손해배상청구를 하는 것은 별개의 문제로 하고 이 사건과 같은 부당이득반환청구는 받아들이기 어렵다.

라. 피고 C에 대한 청구의 판단

(1) 갑 제2호증의 일부 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2016. 12. 12. 피고 C와 사이에 작성한 제3계약의 계약서 중 제6조에 '매수자는 본 토지를 매입하기 전에 매입토지의 제반서류를 점검하고 설명을 들은 후 계약을 체결하며, 추후 이의를 제기하지 않는다.'라고 부동산자(컴퓨터 작성·출력)로 기재되어 있는 사정이 나타나기도 한다.

(2) 그러나 갑 제1, 6, 8호증의 각 기재와 갑 제2호증의 일부 기재 및 이 법원의 시흥시장에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래의 점들에 비추어 보면, 피고 C의 사용인인 F(개명전 이름 : H) 등은 원고에게 제3토지가 개발제한구역 내에 있는 맹지라는 사실을 고지하지 않은 채 묵비하면서 마치 제3토지나 그 일대 지역의 개발가능성과 투자가치가 상당히 큰 것처럼 기망하여, 이에 속은 원고로 하여금 피고 C와 제3계약을 체결하게 한 것으로 봄이 상당하며, 위에서 든 사정만으로는 이와 같은 판단을 뒤집기에 부족하고, 달리 반증이 없다.

(가) 피고 C는 2016. 12. 6.경 제3토지를 매수하여 2016. 12. 29. 소유권이전등기를 마친 후, 2017. 1. 2.경부터 2019. 4. 17.경까지 사이에 모두 79회에 걸쳐 원고를 포함한 제3자들에게 그 지분을 쪼개어 전매한 것으로 나타나는데, 이와 같이 면적이 넓은 임야 등의 토지를 매수하였다가 여러 사람들에게 그 지분을 쪼개어 전매하는 것은 원고가 주장하는 바와 같은 이른바 '기획부동산' 업체의 전형적인 영업행태에 해당한다.

(나) 원고가 2016. 12. 12. 피고 C와 사이에 작성한 제3계약의 계약서 중 제9조에 '본 토지는 개발계획지구 및 인근에 위치한 토지이며'라는 내용이 기재되어 있다.

(다) 피고 C의 직원이던 것으로 보이는 F 등은 제3계약에 앞서 원고에게 공원개발에 관한 기사자료(갑 제8호증의 5) 등을 보여주면서 제3토지 일대의 지역이 앞으로 개발될 가능성이 있고 그렇게 되면 지가가 상당히 앙등할 것으로 기대되어 투자가치가 크다는 취지로 말하면서 제3토지의 일부를 매수하도록 적극적으로 권유한 것으로 보인다.

(라) 피고 C나 그 직원 등이 원고에게 제3토지가 개발제한구역 내에 있고 통행로와 연결되지 않는 맹지라는 사실을 알려주거나 원고와 동행하여 제3토지의 현황을 실제로 확인할 수 있도록 안내하여 주었다고 볼 만한 자료는 나타나지 않는다.

(마) 개발제한구역 내에 있는 제3토지와 그 일대의 지역이 실제 앞으로 개발될 개연성이나 가능성이 있다고 볼 만한 객관적 자료도 나타나지 않는다.

(3) 그렇다면 제3계약은 피고 C의 사기에 의하여 체결된 것으로서 원고의 의사표시에 따라 취소되어야 하며, 그에 따라 피고 C는 원고로부터 제3토지 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하고, 원고에게 매매대금 수령액 38,092,600원을 반환할 의무가 있다.

원고는 이외에도 제3토지 지분에 관한 소유권이전등기를 경료하는 데 소요된 비용 1,986,650원에 대해서도 부당이득반환을 구하나, 불법행위를 원인으로 한 손해배상청구를 하는 것은 별개의 문제로 하고 그에 관한 피고 C의 부당이득반환의무를 인정하기 어려운 점은 위 다의 (3)-(나)항에서 본 바와 같다.

3. 결론

그렇다면, 피고 B는 원고로부터 제2토지 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하고, 원고에게 5,760,000원과 이에 대하여 위 피고가 원고로부터 같은 금액을 지급받은 최종일로서 원고가 구하는 2016. 12. 22.부터 이 사건 소장 부분이 송달된 날인 2019. 5. 29.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 구 '소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정'(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 현행 '소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정'이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 피고 B에 대한 청구를 위 인정범위 내에서 받아들이고 나머지 청구는 기각한다.

그리고 피고 C는 원고로부터 제3토지 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하고, 원고에게 38,092,600원과 이에 대하여 위 피고가 원고로부터 같은 금액을 지급받은 최종일로서 원고가 구하는 2017. 2. 14.부터 위 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 기간으로서 이 판결 선고일인 2020. 2. 6.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 피고 C에 대한 청구를 위 인정범위 내에서 받아들이고 나머지 청구는 기각한다.

판사이영욱

별지