

인천지방법원 2021. 11. 11 선고 2020가단220613 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

재판경과

인천지방법원 2023. 5. 11 선고 2021나79530 판결

인천지방법원 2021. 11. 11 선고 2020가단220613 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 정국

담당변호사 이태선

피고B

소송대리인 법무법인(유한)클라스

담당변호사 김종화, 박영화, 서영설

변론 종결 2021. 10. 21.

판결 선고 2021. 11. 11.

주문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지

피고는 원고로부터 72,300,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지목록 기재 각 부동산에 관하여 2013. 2. 19. 인천지방법원 접수 제7842호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

예비적 청구취지

피고는 원고에게 107,700,000원 및 이에 대하여 2013. 2. 20.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2005. 12. 26.경 별지목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2012. 6. 14. 원고로부터 이 사건 각 부동산을 보증금 100,000,000원에 전세임차하기로 하는 계약을 체결하였다. 위 임대차계약 과정에 보증금 100,000,000원의 임대차계약서가 2장이 작성되었고, 피고와 피고의 처 C은 2012. 6. 25. 원고에게 "이 사건 각 부동산의 소유자 원고에게 지급한 임대보증금은 일억원임을 확인한다. 임대기간 만료시 또는 중도 해지 시 피고와 C이 소유자 원고에게 금 일억원을 반환받으면 될 것인바 피고와 C은 본 확인서를 작성 소유자 원고에게 교부한다"는 내용의 확인서를 작성해주었다.

다. 원고는 2013. 2. 15. 피고에게 이 사건 각 부동산을 매도하기로 하고, 매매목적물과 대금을 아래 표 기재와 같이 기재한 매매계약서를 작성하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다).

DOCUMENT: 이 사건 매매계약서 일부(이미지 생략)

라. 위 매매계약서 상 매매대금은 200,000,000원으로 기재되어 있고, 피고는 계약금과 잔금을

2013. 2. 15. 지급하기로 약정하였다. 위 계약서상 특약사항으로 "계약금과 잔금은 현재 전세금 피고 일억원과 C 금일억원 도합금 200,000,000원을 매매대금으로 상계하는 조건임"이라고 기재되어 있다.

[인정근거] 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인

가. 주위적 청구원인

원고와 피고가 이 사건 매매계약을 체결할 당시, 매매대금은 200,000,000원으로 정하되 기존에 피고가 지급한 전세보증금 92,300,000원을 제외하고 추가로 원고에게 107,700,000원을 지급하기로 약정하였다. 또한 피고가 이 사건 매매계약상의 기존의 근저당권 채무는 인수하기로 하였다. 그러나 피고는 원고에게 기존에 지급한 임대차보증금 92,300,000원 외에 추가 대금 107,700,000원을 지급하지 아니하였는바, 원고는 이 사건 매매계약을 해제하였다. 따라서 피고는 원고로부터 위약금 20,000,000원을 공제한 72,300,000원을 반환받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소 및 인도의무를 부담한다.

나. 예비적 청구원인

이 사건 매매계약이 유효하다면, 피고는 원고에게 미지급 매매대금 107,700,000원 및 이에 대하여 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 2013. 2. 20.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 쟁점

원고는 이 사건 매매계약상 대금 200,000,000원에 피고가 인수한 근저당권설정등기의 피담보채무 및 원고 명의의 제세공과금이 포함되지 않는다는 취지로 주장하고, 이에 반하여 피고는 이 사건 매매계약상 대금 200,000,000원에는 피고가 인수한 근저당권설정등기의 피담보채무와 제세공과금이 포함되며, 피고는 원고 명의의 금융채무 및 조세채무 105,155,869원을 모두 인수 내지 변제하였으므로, 피고는 이 사건 매매계약에 따른 대금을 전액 지급하였다는 취지로 주장한다.

따라서 이하에서는 이 사건 매매계약상 원고 명의의 채무 및 제세공과금을 매매대금에 포함하기로 하였는지, 매매대금이 전액 지급되었는지 여부에 관하여 본다.

나. 법리

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결, 대법원 2016. 10. 27. 선고 2014다88543, 88550 판결 등 참조).

다. 매매대금에 관한 판단

- 1) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 본다. 우선 이 사건 매매계약서 상 특약사항은, 앞서 기초사실에서 본 확약서 및 피고가 기존의 임대차계약의 보증금이 100,000,000원에 불과했다는 점을 다투지 않고 있다는 점에 비추어볼 때 그 자체로 이 사건 매매계약의 실체와 반한다. 따라서 위 특약의 내용과 별도로 이 사건 매매계약의 실제 내용이 어떠한 것이었는지에 관하여 본다.
- 2) 이 사건 매매계약 제2조는 "소유권행사를 제한하는 사유나 공과금 기타 부담금의 미납이 있을 때에는 잔금수수일 이전까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전하여야 한다"고 규정하고 있다. 즉 매도인이 부동산에 붙은 부담 등을 제거하고 매수인에게 완전한 소유권을 이전하여야 한다는 취지이고, 이는 일반 매매계약상 일반관행이기도 하다.
- 3) 즉, 이 사건 매매계약의 내용 자체에 비추어보았을 때 당연히 원고 명의의 근저당권설정등기의 피담보채무 및 조세공과금의 부담자는 원고라고 볼 수 밖에 없다. 따라서 이러한 피담보채무 및 조세공과금을 원고가 아닌 피고가 부담하기로 하고 피고가 실제 이를 변제하였다고 한다면, 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약에 나타나지 아니하는 별도의 약정이 있었음이 전제된다.
- 4) 통상의 경우 매매대금은 매수인이 매매계약을 위하여 매도인에게 지급하는 금원 전체를 일컫는 것이라고 보아야 하는바, 매수인이 매도인의 채무를 인수하는 경우, 인수한 채무액은 매매계약서상

특별한 언급이 없다면 매매계약의 대금으로 지급된다고 보는 것이 합리적이다.

5) 그러나, 원고의 주장과 같이 피고가 원고 명의의 채무 및 제세공과금을 인수하기로 하는 특별한 약정이 있었다는 점을 인정할만한 증거가 제출되지 아니하였다.

6) 이러한 점에 비추어볼 때, 이 사건 매매계약상의 매매대금은 원고 명의의 근저당권 및 조세공과금을 모두 포함하여 200,000,000원이라고 보아야 한다.

라. 이 사건 매매계약상 대금 지급 여부에 관한 판단

1) 전세보증금으로 기지급한 금원 원고가 전세보증금으로 2012. 10. 19.경까지 92,300,000원을 지급받은 사실은 자인하고 있으며, 을 제4호증의 기재에 의하면, 피고가 원고에게 10,000,000원을 추가로 송금한 사실도 인정된다. 따라서 피고가 원고에게 지급한 임대차보증금은 102,300,000원이다.

2) 한편, 을 제1 내지 3호증의 기재에 의하면, 피고는 아래 표 기재와 같이 원고 명의로 이 사건 각 부동산에 마쳐져있던 근저당권설정등기의 피담보채무나, 이 사건 각 부동산에 부과된 조세채무를 변제하였고, 또한 원고의 사실혼 배우자인 H에게 금원을 송금하는 등, 105,155,869원을 대위변제하거나 원고에게 지급한 사실이 인정된다.

2014. 2. 6.	10,000,000	I 은행	을 제1호증의 1(대출원금상환)
2014. 3. 14.	27,996,119	을 제1호증의 2(대출원금상환)	
2014. 3. 18.	33,995,287	을 제1호증의 3(대출원금상환)	
2014. 4. 11.	18,998,614	을 제1호증의 4(대출원금상환)	
2013. 2. 25.	6,009,500	인천 중구청 (2011년 귀속 양도소득세)	을 제2호증(체납세액고지서 겸 영수증)
2014. 9. 3.	8,000,000	H	을 제3호증의 2(통장거래내역)
합계	105,155,869		

3) 그렇다면, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 대금 200,000,000원을 초과하여 지급하였음이 계산상 명백하므로, 이 사건 매매계약에 따른 대금이 전액 지급되지 아니하였음을 전제로 하는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

원고의 주위적 및 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김태환

별지