

대구고등법원 2024. 12. 10 선고 2024나12379 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

대구고등법원 2024. 12. 10 선고 2024나12379 판결

대구지방법원 안동지원 2024. 4. 2 선고 2022가단20375 판결

전문

원고, 피항소인주식회사 A

소송대리인 변호사 최상원

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 함지 담당변호사 유지훈

변론 종결2024. 11. 12.

판결 선고2024. 12. 10.

제1심판결대구지방법원 안동지원 2024. 4. 2. 선고 2022가단20375 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고와 C 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 9. 3. 체결된 매매계약을 256,449,700원의 한도 내에서 취소한다. 피고는 원고에게 256,449,700원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결 이유의 인용

피고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에 제출된 증거들 및 이 법원에 추가로 제출된 증거들을 살펴보더라도 제1심의 사실 인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다. 이에 이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 아래 제2항과 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 부분 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(이하에서 사용하는 약어는 제1심판결에서와 같다).

2. 수정하는 부분

○ 제1심판결 제4면 아래에서 제6행 및 제5면 아래에서 제2행의 각 "이 법원의"를 "제1심법원의"로 고친다.

○ 제1심판결 제6면 제5행 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『바) 이 사건 매매계약 체결 이전에 이 사건 부동산에는 M 명의의 가등기뿐만 아니라 채권최고액이 154,700,000원에 이르는 이 사건 공동근저당권까지 마쳐져 있었음에도, 피고는 일반적인 매매계약과 달리 2020. 2. 10. C에게 매매대금 전체의 1/2에 해당하는 100,000,000원을 계약금 및

중도금 명목으로 한 번에 지급하였을 뿐만 아니라, 위 100,000,000원을 지급하면서 위 가등기 및 이 사건 공동근저당권의 말소와 관련하여 별다른 약정이나 조치를 취하지 않았다.

사) 피고는 부동산중개보조원인 N을 통하여 2020. 2. 10.경 이 사건 부동산에 관한 1차 매매계약을 작성하였으나, C이 약정한 이 사건 부동산에 관한 평탄화 작업이 지연됨에 따라 잔금 지급이 늦어지게 되었고, 이에 부동산 거래신고 지연에 따른 과태료를 피하기 위하여 2020. 9. 3. 기존의 1차 매매계약을 폐기하면서 2차 매매계약을 새로 작성하였기 때문에 N이 중개한 1차 매매계약을 보유하고 있지 않다는 취지로 주장한다.

그러나 ① 부동산 거래신고 지연에 따른 과태료를 피하기 위하여 부동산등기과정에서 매매계약서의 작성이 필요하였더라도 기존의 매매계약을 폐기하지 않고 등기용으로 별도의 매매계약을 작성하고 기존의 매매계약을 보관하거나, N이 실제 부동산 중개업무를 담당하였다면 N을 통하여 매매계약일만 수정한 매매계약을 새로 작성할 수 있었음에도 기존의 매매계약서까지 폐기할 필요가 있었다거나 N을 통하여 매매계약일을 수정한 매매계약을 새로 작성할 수 없었다고 볼만한 사정을 찾아보기 어려운 점, ② 피고가 주장하는 2차 매매계약서(을 제3호증)에는 공인중개사에 관한 내용이 전혀 기재되어 있지 않은데, O의 사실확인서(을 제7호증) 및 이 법원의 증인 N의 서면증언에 의하면, 위 2차 매매계약서 작성 당시 N이 입회하였다는 것임에도 위 2차 매매계약서에는 공인중개사에 관한 내용을 전혀 기재하지 않고 기존의 매매계약서만 폐기하였다는 것은 납득하기 어려운 점, ③ 공인중개사법 제25조에 따라 공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약을 작성하는 때에는 중개대상물 확인·설명서를 관련 법령에서 정하는 바에 따라 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하여야 하고, 일정한 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 하는데, N이 피고나 C에게 이 사건 부동산에 관한 매매계약에 대하여 중개대상물 확인·설명서를 교부하였다고 볼만한 사정이 없는 점 등에 비추어 보면, N을 통하여 이 사건 부동산에 관한 매매계약서가 작성되었다거나 2차 매매계약서 작성 과정에서 기존 매매계약서가 폐기되었다고 보기 어렵다.

아) 부동산중개보조원인 N은 이 법원에서 '자신이 피고의 부탁을 받고 이 사건 부동산을 피고에게 소개해 주었고, 중개수수료로 2,000,000원을 받았다.'라는 취지로 서면증언하였다. 그러나 ① 앞서

본 바와 같이 N을 통하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 볼만한 매매계약서 등의 객관적인 자료가 없는 점, ② N은 '이 사건 부동산 중개와 관련된 법정수수료가 1,800,000원인데, 피고가 수고했다면서 2,000,000원을 주었다.'라는 취지로 서면증언하였는데, 피고의 주장에 의하더라도 처음 매매계약의 내용대로 계약이 이행되지 않아 법무사를 통하여 다시 계약서를 작성하게 되는 등 추가적인 비용이 들게 되었다는 것임에도(피고의 2023. 7. 28.자 준비서면 참조), 오히려 피고가 N에게 법정수수료보다 더 많은 금액을 지급하였다는 것은 사회일반의 경험칙이나 거래 관념 등에 비추어 이례적이어서 쉽게 납득하기 어려운 점, ③ N이 피고로부터 중개수수료로 2,000,000원을 지급받았다고 볼만한 영수증 등의 중개보수 지급에 관한 객관적인 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, N의 위와 같은 서면증언의 내용은 신빙하기 어렵다.

자) 피고의 주장이나 N의 진술 외에는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 선의의 수익자였음을 인정할만한 객관적이고도 납득할만한 자료가 없다.』

○ 제1심판결 제7면 아래에서 제3행의 "사액배상"을 "가액배상"으로 고친다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강동명

판사이성욱

판사주우현

별지