

서울북부지방법원 2024. 5. 24 선고 2023나32779(본소), 2024나30961(반소) 판결
[매매대금 · 비용상환청구 등]

재판경과

서울북부지방법원 2024. 5. 24 선고 2023나32779(본소), 2024나30961(반소) 판결
서울북부지방법원 2023. 2. 15 선고 2022가소8406 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인 A

소송대리인 변호사 박정현

피고(반소원고), 항소인 주식회사 B

소송대리인 법무법인 형제

담당변호사 기세운, 기효진, 문병욱

소송복대리인 변호사 김경현

변론 종결 2024. 4. 5.

판결 선고 2024. 5. 24.

제1심판결 서울북부지방법원 2023. 2. 15. 선고 2022가소8406 판결

주문

- 피고(반소원고)의 항소와 이 법원에서 제기한 반소청구를 모두 기각한다.
- 본소로 인한 소송비용은 피고(반소원고)가, 반소로 인한 소송비용은 원고(반소피고)가 각

부담한다.

3. 항소비용 및 반소로 인한 소송비용은 피고(반소원고)가 모두 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 25,000,000원 및 이에 대하여 2021. 4. 20.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 18,662,210원 및 그 중 15,000,000원에 대하여는 2021. 4. 22.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의, 나머지 3,662,210원에 대하여는 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 전남 곡성군 C 임야 78843m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 당초 미등기 상태로,

토지대장상으로 D, E, F가 소유하고 있었는데, D, E, F는 모두 사망하였고, 원고는 그 상속인 중 1인이었다.

나. 원고는 2020. 11. 29. 피고 대표이사 G의 동생 H와의 사이에 이 사건 토지를 매매대금 5,000만 원에 매도하기로 하는 매매계약을 체결하였는데, 위 계약서 특약사항에는 아래와 같이 기재되어 있었다.

위 부동산은 현재 미등기 상태이며 소유자 D, E, F 명의로 기입되어 있는바 위 부동산 소유자들은 사망하여 상속등기절차 이행에 어려움이 있으므로 부동산 특별조치법으로 소유권이전등기가 완료되면 매매대금을 지불하기로 하고 과징금 과태료는 매수인이 부담한다.

다. 원고는 2021. 3. 11. 구 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법(2020. 2. 4. 법률 제16913호로 제정되어 2020. 8. 5.부터 시행된 후 2022. 8. 5. 유효기간 경과로 실효된 것, 이하 '특별조치법'이라 한다)에 기하여 이 사건 토지에 대한 소유권보존등기를 마쳤다.

라. 원고는 2021. 3. 19. 피고와 사이에 이 사건 토지를 매매대금 7,000만 원에 매도하기로 하되, 계약금 1,000만 원은 계약일에 지급하고 잔금 6,000만 원은 2021. 4. 19. 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 다시 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

마. 위 계약에 따라 피고는 2021. 3. 21. 원고에게 계약금 1,000만 원을 지급하고 2021. 3. 22. 잔금 일부로 3,500만 원을 지급하였다. 그 무렵, 원고와 피고는 아래와 같은 내용의 약정서를 작성하였다(이하 '이 사건 약정서'라 한다).

매매대금 7,000만 원, 계약금 1,000만 원, 잔금 6,000만원

위 금 대금 7,000만 원 중 실제 영수금 4,500만 원.

잔금 2,500만 원은 4. 19.까지 지급기로 한다.

특약

매매대금 7,000만 원 중 실제 영수금 4,500만 원. 잔금 2,500만 원을 보관하고

부동산소유권이전등기 특별조치법 확인서 발급절차 I, J, K 문제를 책임 하에 정리하기로 함.

이전등기 실제 비용은 A(원고)가 책임진다.

바. 원고는 2021. 3. 29. 피고에게 이 사건 토지에 관하여 위 매매를 원인으로 소유권이전등기절차를

마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 보았듯이, 원고와 피고는 이 사건 토지에 대하여 매매대금을 7,000만 원으로 하는 이 사건 매매계약을 체결하였고, 이 사건 매매계약에 따르면 피고는 원고에게 2021. 4. 19.까지 잔금 6,000만 원을 지급하여야 함에도 3,500만 원을 지급한 사실이 인정되는바, 그렇다면 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 미지급 잔금 2,500만 원 및 이에 대해 2021. 4. 20.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 항변에 대한 판단

1) 등기업무 등 수행 대가로 그 지급에 갈음하기로 합의하였다는 항변에 대하여 피고는, 원고와 이 사건 매매대금 7,000만 원 중 잔금 2,500만 원에 대하여는 피고가 등기업무 등을 수행하며 비용을 지출한 대가로 그 지급에 갈음하기로 합의하였다고 항변한다.

그러나 피고 주장과 같은 내용의 문서가 작성된 바 없고, 오히려 2021. 3. 22.경 작성된 이 사건 약정서에는 이 사건 매매 잔금이 2,500만 원임을 명시하면서 피고가 위 금원을 2021. 4. 19.까지 원고에게 지급하기로 한다는 내용이 기재되어 있는바¹⁾, 피고가 이 법원에 제출한 증거만으로는 원, 피고 사이에 피고 주장과 같은 합의가 있었음을 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없다. 다만, 이 사건 약정서 하단에 '이전등기 실제 비용은 원고가 부담한다'는 기재가 있기는 하지만, 위 문구는 뒤에서 보는 바와 같이 이 사건 약정서상의 I, J, K 토지(이하, 이를 통틀어 '사건 외 토지'라 한다)에 관하여 특별조치법에 의한 원고 명의의 소유권보존등기 비용을 원고가 부담한다는 의미로 보이므로 위 문구만으로 위 합의가 있었다고 볼 수도 없다.

따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

2) 상계 항변에 대해²⁾ 피고는, 피고가 원고로부터 이 사건 토지를 특별조치법에 따라 원고 명의로 소유권보존등기를 마치는 업무를 위임받았고, 피고가 위 업무를 수행하며 망 F의 상속인들을 대표하는 L에게 합의금으로 1,500만 원을 지급하였으므로, 피고는 원고에 대해 위임사무 처리를

위한 필요비 1,500만 원의 채권을 가지고 있다고 주장하며 위 채권을 자동채권으로 상계 항변을 한다.

살피건대, 을 제10 내지 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 원고의 소유권보존등기 경로를 위해 특별조치법에 기한 확인서 신청 등 절차를 진행한 것으로 보이기는 한다. 그러나 2020. 11. 29.자 매매계약 및 이 사건 매매계약 경위를 보면, 피고는 이 사건 토지의 매수인으로서 피고 자신의 이익을 위해 스스로 위와 같은 절차를 진행한 것으로 보일 뿐, 피고가 제출한 증거만으로는 원, 피고 사이에 피고가 주장하는 것과 같은 등기 업무에 관한 위임계약이 있었음을 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없다.

설령 그와 같은 위임계약이 존재한다고 하더라도, 갑 제7호증, 을 제2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의해 알 수 있는 사정들, 즉 ① 피고 측이 과징금, 과태료를 부담하기로 한다는 2020. 11. 29.자 매매계약서의 기재나 피고 측이 특별조치법상 확인서 발급절차 및 사건 외 토지 문제도 책임 하에 정리하기로 한다는 이 사건 약정서의 기재, 그리고 원고가 2022. 5. 2.경 피고에게 보낸 내용증명서의 기재를 보면, 피고가 먼저 적극적으로 이 사건 부동산 매매를 제안하고 원고 명의로 소유권보존등기를 마친 것으로 보이는 점, ② 앞서 본 바와 같이 원, 피고 사이에 위 특별조치법에 의한 등기업무 등의 위임에 관하여 명시적인 처분문서를 작성하지 않았음은 물론 이를 인정할만한 증거도 남기지 않은 점, ③ 피고는 2021. 1. 18., 2021. 4. 22. 2차례에 걸쳐 망 F의 상속인들을 대표한다는 L에게 1,500만 원을 지급하였는데, L이 망 F의 상속인들을 대표하는지 알 수 없고, 망 F의 상속인들이 원고의 소유권보존등기 경로를 위한 확인서 발급 신청에 대해 이의를 신청하였다고 볼 자료도 없는바, 원고가 소유권보존등기를 마치기 위해 L에게 합의금을 지급할 필요가 있었는지가 불분명한 점, ④ 피고는 L에게 위 합의금을 지급하고도 원고가 피고에게 이 사건 약정에 따른 매매 잔금의 지급을 독촉하는 2022. 5. 2.자 내용증명을 보내올 때까지 1년 이상 원고에게 위와 같이 합의금을 지급한 사실을 알렸다거나 위 금원을 요구하였다고 볼 사정이 없는 점, ⑤ 오히려 피고는 위 합의금을 지급할 무렵인 2021. 3. 21.경 원고에게 매매 잔금 2,500만 원을 2021. 4. 19.까지 지급하기로 하는 이 사건 약정서를 작성하였을 뿐인 점 등을 종합하여 보면, 피고가 이 법원에 제출한 증거만으로는 원고가 주장하는 위 합의금이 피고가 원고에게 상환을 요구할 수 있는 필요비임을

인정하기 어렵다.

따라서 피고가 원고에 대하여 위임사무 처리에 따른 필요비상환청구권이 있음을 전제로 하는 위 상계항변도 이유 없다.

다. 소결

그렇다면 피고는 원고에게 이 사건 매매 잔금 2,500만 원 및 이에 대하여 위 변제기 다음날인 2021. 4. 20.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2022. 5. 31.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 반소청구에 관한 판단

피고는 원고에 대하여 반소로서, 위 특별조치법에 의한 등기업무가 위임사무임을 전제로 이를 위해 지출한 합의금을 필요비로 그 지급을 구하고, 피고 앞으로의 소유권이전등기비용에 대하여도 그 반환을 구한다.

가. 본안전항변에 대한 판단

원고는 피고의 반소청구가 원고의 심급의 이익을 현저히 침해하는바, 반소의 요건을 충족하지 못하여 부적법하다고 항변한다.

항소심에서의 반소는 상대방의 심급의 이익을 해할 우려가 없는 경우 또는 상대방의 동의를 받은 경우에 제기할 수 있고, 상대방이 이익을 제기하지 아니하고 반소의 본안에 관하여 변론을 한 때에는 반소제기에 동의한 것으로 본다(민사소송법 제412조). 그리고 여기서 심급의 이익을 해할 우려가 없다 함은 반소청구의 기초를 이루는 실질적인 쟁점에 관하여 제1심에서 본소의 청구원인 또는 방어방법과 관련하여 충분히 심리되어 상대방에게 제1심에서의 심급의 이익을 잃게 할 염려가 없는 경우를 말한다(대법원 2005. 11. 24. 선고 2005다20064, 20071 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 피고의 반소청구는 ① 피고가 L에게 지급한 합의금 1,500만 원 및 ② 이 사건 토지에 대해 피고 명의로 소유권이전등기를 마치는 데 지출한 비용 3,662,210원을 위임에 기한 필요비로 또는 부당이득금으로 각 청구하는 것을 그 내용으로 하는데, 피고는 제1심에서 위 ① 채권에 기한 상계항변을 한 바 있고, ② 비용을 피고가 부담하였다는 점을 주장하며 관련 증거를 제출하기도

하였던바, 피고의 반소청구의 기초를 이루는 실질적인 쟁점에 관하여 이미 제1심에서 충분히 심리되어 원고에게 심급의 이익을 잃게 할 염려가 없다고 판단되므로, 피고의 반소청구는 적법하다. 따라서 원고의 본안 전 항변은 받아들일 수 없다.

나. 필요비상환 청구에 대해

피고는 원고와 위임계약을 체결하였다고 주장하며 피고가 L에게 지급한 합의금 1,500만 원 및 이에 대한 지연손해금을 필요비로 구하고 있으나, 피고가 주장하는 것과 같은 위임계약을 인정하기 어렵고 위 1,500만 원을 필요비로 보기 어려움은 앞서 '2. 나. 2)'항에서 본 바와 같으므로, 피고의 이 부분 청구는 이유 없다.

다. 부당이득반환 청구에 대해

피고는, 이 사건 약정서에는 "이전등기실제비용은 A가 책임진다"는 문구가 있는바, 이 기재는 원고가 이 사건 토지에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기하는 비용을 부담하기로 한 약정인데, 원고가 위 비용을 부담하지 않아 피고가 2021. 3. 29. 등기비용으로 3,662,210원을 지출하였으므로 원고가 피고에게 위 금원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 갑 제6, 7호증, 을 제4, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의해 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 이 사건 약정서의 위 문구만으로 원고가 이 사건 토지에 관하여 피고 명의로의 소유권이전등기 비용까지 부담하기로 약정하였다고 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없다.

1) 피고가 주장하는 비용은 이 사건 토지를 피고 명의로 소유권이전등기하기 위해 필요한 세금(취득세, 지방교육세, 농어촌특별세), 인지세, 법무사 보수료 등이다. 그런데 위와 같은 비용은 매수인이 부담하는 것이 일반적이고, 이 사건에서의 피고가 아닌 원고가 위 비용을 부담하기로 합의할 만한 사정도 보이지 않는다. 오히려 앞서 보았듯이, 이 사건 매매계약은 피고가 먼저 원고에게 적극적으로 제안하여 체결된 것으로, 피고는 스스로 원고 명의의 소유권보존등기 경로를 위한 절차를 진행하였고 관련 과징금, 과태료도 자신이 부담하겠다고 한 바 있다.

2) 더구나 다음과 같은 이유에서, 위 문구는 이 사건 토지를 피고 명의로 소유권이전등기하는 비용이 아니라, 이 사건 토지 또는 사건 외 토지를 원고 명의로 소유권보존등기하는 비용을 원고가 부담하기로 한 것으로 해석될 여지가 크다.

가) 2020. 11. 29. 자 매매계약서를 보면, 원, 피고는 특별조치법에 따라 원고 명의로 소유권보존등기하는 것을 "소유권이전등기"라고 표현한 것으로 보인다.

나) 피고는 이 사건 토지와는 별개로, 사건 외 토지에 관하여도 특별조치법에 기해 원고 명의로 소유권보존등기하는 문제를 해결하기로 하였다.4) 그런데 이 사건 약정서를 보면, 사건 외 토지에 관한 문제5) 를 피고가 해결한다고 정하고 있고, 그 아래에 "이전등기실제비용은 A가 책임진다"는 문구가 기재되어 있는바, 이 사건 약정서 작성 당시에는 이미 이 사건 토지에 관하여 원고 명의로 소유권보존등기가 마쳐진 상태였으므로 위 등기비용은 사건 외 토지에 관한 소유권보존등기비용을 의미한다고 보는 것이 자연스럽다. 따라서 위 문구는 이 사건 토지가 아니라 사건 외 토지 관련 소유권보존등기 비용을 원고가 부담한다는 의미로 보인다.

다) 이 사건 약정서가 작성되고 얼마 되지 않아, 원고는 2021. 3. 25. 법무사 M에게 이 사건 토지에 관하여 원고 명의로 소유권보존등기하는 비용 1,879,870원을 지급하여 영수증을 받았고, 피고도 2021. 3. 29. 같은 법무사에게 이 사건 토지에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기하는 비용 3,662,210원을 지급하여 영수증을 받았다. 이처럼 피고는 소유권이전등기 비용을 자신이 부담하였고, 그 후 원고에게 그 비용을 요구한 사정이 전혀 없다.

라) 피고는 이 사건 제1심에서도 원고가 이 사건 토지에 관하여 피고 명의로의 소유권이전등기 비용을 부담하여야 한다는 주장을 한 바 없고, 당심에 이르러서야 위와 같은 주장을 하였을 뿐이다. 따라서 피고가 이 법원에 제출한 증거만으로는, 원고가 이 사건 토지에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기하는 비용을 부담하기로 약정하였음을 인정하기 어려울 뿐만 아니라, 피고가 매수인으로서 자신 앞으로 소유권이전등기를 한 비용을 스스로 부담한 것이 피고의 손해로서 원고에게 부당이득이 된다고 볼 수도 없으므로, 피고의 이 부분 청구 또한 이유 없다.

라. 소결

피고의 반소청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하여야 하고, 피고의 반소청구는 모두 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소 및 피고가 이

법원에서 제기한 반소청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이동욱

판사김소연

판사김수연

- 1) 이 사건 약정서는 피고의 위 잔금 지급의무를 분명히 하기 위해 작성된 것으로 보인다.
- 2) 피고는 같은 채권에 기해 위와 같이 상계 항변을 하는 한편으로 이 법원에서 반소(아래 3의 나.항)를 제기하였다.
- 3) 피고가 위 금원을 약정금으로 구하는 것인지, 부당이득금으로 구하는 것인지 분명하지 않지만 양쪽을 다 주장하는 것으로 설행한다.
- 4) 다만 피고가 사건 외 토지의 문제를 책임지고 해결하기로 한 경위는 불분명하다.
- 5) 원고 명의로의 소유권보존등기 문제