

서울중앙지방법원 2018. 9. 13 선고 2018가단5000421 판결 [매매대금 등 청구의 소]

전 문

원고A

피고농업회사법인B 주식회사

변론 종결2018. 8. 30.

판결 선고2018. 9. 13.

주 문

1. 피고는 원고로부터 정읍시 C 답 165m²에 관하여 전주지방법원 정읍지원 2014. 10. 2. 접수 제25523호로 마친 근저당권설정등기 및 전주지방법원 정읍지원 2014. 10. 2. 접수 제25524호로 마친 지상권설정등기의 각 말소와 2018. 1. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 받음과 동시에 원고에게 200,000,000원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다(다만, 원고는 2017. 9. 26. 매매가 체결되었음을 원인으로 매매대금의 지급을 구하나 이를 정지조건 성취를 이유로 매매예약완결권을 행사하여 매매대금을 청구하는 것으로 선택하여 매매계약 성립일을 소장 부분 송달일인 2018. 1. 8.로 본다).

이 유

1. 인정사실

가. 등기부상 기재된 권리관계

1) 피고는 2014. 7. 31. 정읍시 C 답 165㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관한 소유권을 취득하였다.

2) 이 사건 부동산에 관한 소유권은 2014. 10. 2. '2014. 10. 1. 매매'를 원인으로 하여 피고로부터 원고에게로 이전되었다.

3) 이 사건 부동산에는 '2014. 10. 2. 설정계약'을 원인으로 하여 2014. 10. 2. 전주지방법원 정읍지원 접수 제25523호로 채권최고액 52,000,000원, 채무자 원고, 근저당권자 연지새마을금고로 된 근저당권설정등기가 마쳐졌고, '2014. 10. 2. 설정계약'을 원인으로 하여 2014. 10. 2. 전주지방법원 정읍지원 접수 제25524호로 존속기간을 2014. 10. 2.부터 만 30년으로 하여 지상권자 연지새마을금고로 된 지상권설정등기가 마쳐졌다.

나. 이 사건 부동산에 관한 매매계약 등

1) 2014. 9. 1. 피고가 D에게 이 사건 부동산을 매매대금 100,000,000원에 매도하되 계약금 10,000,000원은 계약 당시에 지급하고 중도금 40,000,000원은 2014. 9. 4., 잔금 50,000,000원은 2014. 9. 5. 각 지급하기로 하면서 잔금을 2014. 9. 5.까지 완납하면 2,000,000원을 할인하여 주기로 하는 내용의 부동산매매계약서가 작성되었다. 이 부동산매매계약서에는 아래와 같은 내용이 부등문자로 기재되어 있다.

제3조 매수자는 매매대금의 잔금지불과 동시에 소유권이전에 필요한 도장, 등·초본 등을 매도회사에 제출하여 위임하고, 매도회사는 본 매매목적물을 매도회사로 소유권이전등기 후에 매수자에게 소유권이전등기를 필한다.

제4조 매도회사는 매매대금의 잔금수령시 매수자에게 소유권이전등기에 필요한 제반서류를 이행하여 누구의 이름으로 명의변경하여도 상관하지 않기로 한다.

제7조 위 표시면적이나 대금착오가 있을 때에는 대장상의 면적에 의하여 매매 당시의 3.3㎡당

가격으로 정산하기로 한다.

2) 2014. 9. 26. 피고와 D사이에 아래와 같은 약정('조건부 매매계약서')이 체결되고 D과 피고의 대리인 E의 촉탁에 의하여 같은 날 공증인가 F합동법률사무소 등부 2014년 제5096호로 인증서가 작성되었다.

피고와 D은 이 사건 부동산의 토지매매계약을 체결하면서 다음 조건으로 매매계약을 체결하며, 이 조건부 매매계약은 D으로 등기 이전시부터 3년이 되는 시점에 다음의 조건이 충족되었을 때 피고와 D은 다음과 같이 각자의 의무를 이행한다.

1. D으로 등기 이전 후 3년이 되는 시점에 3.3㎡당 400만 원(시세 기준)의 시세가 되지 않을 시 피고가 D의 이 사건 부동산을 일금 이억 원(₩ 200,000,000)으로 매수함

2. D으로 등기 이전 후 3년이 되는 시점에 3.3㎡당 400만 원(시세 기준)의 시세가 넘을 시 D은 피고에 현금으로 일금 1억 원(₩ 100,000,000)을 지급함

피고와 D은 조건부 매매계약을 체결하였으며 향후 조건의 내용에 따라 성실히 자신의 의무를 이행할 것을 약속하며 의무 불이행시 민사적, 형사적 책임을 질 것을 쌍방에게 약속합니다.

3) 2014. 9. 26. 피고가 D에게 이 사건 부동산을 매매대금 100,000,000원에 매도하되 계약금 10,000,000원은 계약 당시에 지급하고 중도금 40,000,000원은 2014. 9. 29., 잔금

50,000,000원은 2014. 10. 2. 각 지급하기로 하는 부동산매매계약서가 작성되었고 아래와 같은 내용이 수기로 기재되어 있다. 또한 위 부동산매매계약서에는 2014. 9. 1.자 부동산매매계약서에 부동산문자로 기재되어 있는 내용이 똑같이 포함되어 있다.

본 계약 당일 매수인 D과 매도회사 피고 간에 공증한 문서의 내용은 매수인과 부부관계인 A 명의로 등기이전하여도 유효한 것으로 쌍방간에 합의하기로 한다.

4) 이 사건 부동산의 매매대금은 피고에게 2014. 8. 28. 3,000,000원(원고 명의 입금), 2018. 8. 30. 7,000,000원(원고 명의 입금), 2014. 9. 4. 20,000,000원(이 중 10,000,000원은 D 명의 입금), 2014. 9. 29. 16,000,000원(원고 명의 입금), 2014. 9. 30. 4,000,000원(원고 명의 입금), 2014. 10. 7. 40,000,000원(원고 명의 입금), 2014. 10. 8. 10,000,000원 합계 100,000,000원이 모두 지급되었다.

다. 이 사건 부동산의 가치

이 사건 부동산의 2017. 10. 2. 무렵 시가 평가액은 71,775,000원 상당이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제3호증, 을 제1호증, 을 제2호증의 1, 2, 3, 을 제3호증의 각 기재, 감정인 G에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

원고는 이 사건 부동산을 피고로부터 매수함에 있어 원고의 남편 D을 매수인으로 기재하였으나 매매계약을 체결하면서 이 사건 부동산의 매수인을 원고 앞으로 이전하여도 매매계약이 유효하고 인증한 문서의 내용이 원고에게도 유효한 것으로 약정하였는데 피고 앞으로 이전등기를 마친 때로부터 3년이 되는 2017. 10. 2. 무렵 이 사건 부동산의 가치는 200,000,000원에 미치지 못하므로 피고는 원고로부터 원고가 마친 근저당권설정등기와 지상권설정등기의 각 말소와 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고에게 200,000,000원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, ① 원고가 증거로 제출한 부동산매매계약서(갑 제1호증의 1)는 위조된 것으로서 효력이 없고, ② 피고와 D 사이에 체결된 조건부 매매계약서에 의하면 D으로 등기 이전 후 3년이 되는 시점에 평당 4,000,000원의 시세가 되지 않을 경우 피고가 D의 이 사건 토지를 200,000,000원으로 매수하기로 한 것인데 2014. 10. 2. D이 아닌 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌으므로 조건부 매매계약서에서 정한 조건이 성취되지 못하였으므로 원고는 조건의 성취를 주장할 수 없으며, ③ 부동산매매계약서(갑 제1호증의 1)가 유효하다 하더라도 '쌍방간에 협의하기로 한다'라고 되어 있는데 피고가 D과 공증한 문서의 내용이 원고에게도 유효한 것으로 협의하여 합의에 도달한 사실이 없고, ④ 조건부 매매계약서에 기재된 시세라 함은 공시지가나 감정가가 아닌 실제의 거래가액이라 할 것이어서 피고 등이 매매할 수 있는 가격을 말하는데 현재도 피고를 통하면 이 사건 부동산을 평당 4,000,000원에 매도할 수 있으므로 조건이 성취되었다고 볼 수는 없으므로 결국 원고의 청구는 받아들여질 수 없다고 주장한다.

나. 판단

1) 부동산매매계약서(갑 제1호증의 1)가 위조되었는지에 관하여 본다.

위 부동산매매계약서(갑 제1호증의 1)에는 피고의 인영이 날인되어 있다. 한편 원고도 위 부동산매매계약서가 피고의 상무 E에 의하여 날인된 사실을 인정하고 있다.

피고 스스로 같은 날 작성된 인증서(갑 제3호증)의 작성과 관련한 대리권을 E에게 위임한 사실을 인정하고 있고, 피고가 D 사이에 적법하게 체결된 것으로 인정하고 있는 조건부 매매계약의 내용이 D으로 등기 이전된 후 3년이 되는 시점에 이 사건 부동산의 평당 시세가 4,000,000원이 되지 않으면 피고가 이 사건 부동산을 200,000,000원에 매수하기로 한 것이고 그 외에 그 시점에 이 사건 부동산의 평당 시세가 4,000,000원을 넘으면 D이 피고에게 100,000,000원을 지급하는 내용도 포함되어 있는 점 여기에 피고가 증거로 제출한 부동산매매계약서(을 제1호증)에 매매대금의 잔금 수령시에 매수자에게 소유권이전등기에 필요한 제반서류를 이행하여 누구의 이름으로 명의 변경을 하여도 피고는 상관하지 않기로 한다고 기재되어 있을 뿐만 아니라 이 사건 부동산에 관한 이전등기는 매수인이 이전등기에 필요한 서류를 피고에게 제출하여 위임하고 피고가 이전등기를 필하는 것으로 기재되어 있는 점, 피고는 이러한 매매계약서의 양식이 피고 회사에 비치된 양식이라고 주장하고 있는 점, 이 사건 부동산에 관한 소유자 명의가 2014. 10. 2. 피고로부터 원고로 변경되었고 그와 거의 동시에 원고를 채무자로 한 근저당권설정등기가 마쳐졌으나 피고가 원고 앞으로 이루어진 소유권이전등기나 원고를 채무자로 한 근저당권설정등기의 효력에 대하여 그 후 이 사건 소 제기 당시까지 아무런 문제 제기를 하지 아니한 점, 2014. 9. 1. 작성된 부동산매매계약서(을 제1호증)에 관하여 원고는 감사인 H가 날인하였다고 주장하고 있는데 피고는 위 부동산의 매매계약서에 관하여 위조되었다고 주장하지 아니하는 점, D은 원고의 남편이고 원고는 피고의 직원으로 재직하고 있었던 점 등에 비추어 보면, 위 부동산매매계약서(갑 제1호증의 1)는 피고의 인영이 피고의 대표자인 사내이사 I에 의하여 날인되지 않은 것이라 하더라도 피고의 의사에 의하여 작성된 것으로 봄이 타당하다.

부동산매매계약서(갑 제1호증의 1)가 위조되었다는 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 피고는 2014. 9. 26.자 부동산매매계약서(갑 제1호증의 1)에 의하더라도 '쌍방간에 협의하기로 한다'라고만 하였다고 주장하고, 피고의 주장과 같이 위와 같은 문언이 기재되어 있음은 앞서 인정한 바와 같다.

비록 어의상 '협의'가 둘 이상의 사람이 서로 협력하여 의논하는 것을 의미하므로 합의(合意)에 이르기 위한 과정을 의미한다고 볼 수 있으나, 위 부동산매매계약서에 기재된 문맥 즉 '공증한 문서의 내용은 .. 원고 명의로 등기이전하여도 유효한 것으로 .. 협의하기로 한다'는 것은 곧 공증한 문서의 내용이 원고 명의로 등기이전을 한 경우에도 유효한 것으로 합의하기로 한다'는 것으로 이해하는 것이 어색하지 아니한 점, 공증한 문서의 내용을 원고와 피고 사이에 유효한 것으로 하는 경우 추가로 협의하여 합의할 내용이 남아 있다고 보기 어려운 점, 국어상 합의에는 合意 외에 合議도 포함하고 있어 협의와 혼용되고 있는 측면도 무시할 수 없는 점, 원고가 D의 대리인으로서 위 부동산매매계약서에 서명 날인한 점 등을 고려할 때, 부동산매매계약서(갑 제1호증의 1)에 수기로 기재되어 있는 내용의 의미는 조건부 매매계약의 효력이 원고에게도 미치게 하기로 하는 취지라고 이해함이 타당하다.

3) 피고는 D으로 등기 이전된 후 3년이 되는 시점에 평당 4,000,000원의 시세가 되지 아니하였을 경우 피고가 이 사건 부동산을 200,000,000원에 매수하기로 한 것인데 이 사건 부동산에 관하여 D 앞으로 이전등기가 된 적이 없으므로 조건이 성취되지 아니하였다고 주장하나, 2014. 9. 26. 작성된 부동산매매계약서(갑 제1호증의 1)의 내용에 비추어 보면 피고는 2014. 9. 26. 원고 앞으로 이 사건 부동산에 관한 이전등기가 마쳐진 경우에도 인정한 내용이 유효한 것으로 합의하였고 이후 피고는 D이 아닌 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었는바, 원고 앞으로 이전등기를 마친 후 3년이 되는 시점에 이 사건 부동산의 평당 시세가 4,000,000원이 되지 아니하는 경우 2014. 9. 26. 인정한 약정에서 정한 조건은 성취되었다고 봄이 상당하다.

4) 피고는 현재도 피고를 통하면 이 사건 부동산을 평당 4,000,000원에 매도할 수 있으므로 조건이 성취되었다고 볼 수는 없다고 주장하나, 앞서 인정한 바와 같이 피고가 소유권이전등기를 마쳐준 이후 3년이 지나는 시점인 2017. 10. 2.경 이 사건 부동산의 시가는 71,775,000원으로서 평당 4,000,000원 즉 200,000,000원에 훨씬 미치지 못함을 알 수 있을 뿐 이 사건 부동산의 시세가 3.3㎡당 4,000,000원이 된다고 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다. 설령 피고가 부정한 방법을 통하여 이 사건 부동산을 평당 4,000,000원이 넘는 금액으로 매도할 수 있다 하더라도 2014. 9. 26. 이루어진 약정에서 정한 '시세'는 객관적인 평가액을

의미하는 것이지 피고가 이 사건 부동산을 제3자에게 매도할 수 있는 금액을 의미한다고 볼 수는 없다.

5) 앞서 인정한 사실에 의하면 피고와 D은 이 사건 부동산의 시가가 피고가 소유권을 이전한 후 3년이 되는 시점에 3.3㎡당 4,000,000원이 되지 않을 경우 피고가 이 사건 부동산을 200,000,000원에 매수하기로 하였고, 그 '조건부 매매계약'의 효력을 원고와 피고 사이에도 미치게 하기로 약정하였으며, 이 사건 부동산의 시가가 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 후 3년이 되는 2017.

10. 2.경 3.3.㎡당 4,000,000원이 되지 않아 조건이 성취되었으며, 원고가 피고에 대하여 조건의 성취를 이유로 매매계약의 성립을 주장하는 취지의 이 사건 소장 부분이 피고에게 2018. 1. 8. 도달되었음을 기록상 명백하므로 원고와 피고 사이에 2018. 1. 8. 피고가 이 사건 부동산을 200,000,000원에 매수하기로 하기로 하는 매매계약이 체결되었다고 봄이 상당하다.

따라서 피고는 원고로부터 원고가 소유권 취득 이후 이 사건 부동산에 경료한 근저당권설정등기와 지상권설정등기의 말소등기절차와 2018. 1. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고에게 매매대금으로 200,000,000원을 지급할 의무가 있다(원고와 피고 사이의 매매계약 체결일을 당초 피고와 원고의 남편 D 사이에 체결된 조건부 매매계약 체결일인 2014. 9. 16.로 보더라도 피고가 원고로부터 이 사건 부동산에 경료되어 있는 제한물권에 관한 등기의 말소와 소유권이전등기를 이전받음과 동시에 200,000,000원의 매매대금을 지급하여야 함에는 영향이 없다).

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이영풍