

서울중앙지방법원 2019. 11. 12 선고 2018가단53543 판결 [매매대금반환 등 청구의 소]

---

### 재판경과

서울중앙지방법원 2020. 10. 28 선고 2019나75237 판결

서울중앙지방법원 2019. 11. 12 선고 2018가단53543 판결

### 전문

원고 A

피고 B

소송대리인 법무법인 나라 담당변호사 이솔

변론 종결 2019. 9. 17.

판결 선고 2019. 11. 12.

### 주문

1. 피고는 원고에게 56,700,000원과 이에 대하여 2007. 6. 25.부터 2019. 4. 9.까지는연 5%, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 56,700,000원과 이에 대하여 2007. 6. 25.부터 소장송달일까지는 연5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 2007년 5월경 피고와, 피고로부터 화성시 C, D, E 각 토지 및 F 토지 중일부(이하 매매목적물이 된 F 토지 중 일부를 '이 사건 계쟁부분'이라 한다)인 208㎡부분 합계 2,969㎡를 매수하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약')을 체결하였다. 그러나 이 사건 계쟁부분은 피고가 아닌 G의 소유였던 까닭에 이 사건 계쟁부분은 당시 2007. 6. 2.자로 작성된 매매계약서(갑1호증. 이하 '이 사건 매매계약서')의 부동산의 표시란 기재에서 제외되었고, 다만 그 특약사항란에 아래와 같이 기재되었으며, 세무상목적으로 매매대금도 실제 매매대금 금액보다 낮은 584,600,000원으로 기재되었다.

상기 매매대금은 화성시 F(G 소유)도 일부 포함된 매매대금이며 동년 7월 20일까지 매수인 이름으로 오천팔백만 원을 근저당권 설정등기를 완료하여 주기로 하고, ... (중략) ... 위 날짜 까지 설정이 안 될 시는 매도인은 본인 소유의 다른 부동산에 오천팔백만 원을 설정하여 주기로 한다. 위 금액은 F 중 208㎡에 해당하는 금액임.

나. 원고는 계약 당일 계약금으로, 2007. 6. 11. 중도금으로 합계 130,000,000원가량을 피고에게 지급한 후, 2007. 6. 25. 피고가 이 사건 계쟁부분을 제외한 나머지 위 토지들을 담보로 현재의

H은행 호계동지점에서 대출받은 282,338,958원의 채무를 변제하고, 당일 합계 226,501,042원을 나누어 피고의 계좌에 송금하였으며, 피고에게 직접 171,900,000원을 현금 또는 수표로 지급하였다. 이 사건 매매계약의 목적물인 이 사건 계쟁부분이 포함된 위 F 토지는 토지거래허가구역에 포함되어 있다가 2012. 1. 31.경 그 지정이 해제되었다. 위 토지는 2015.12. 29.경 G로부터 I 명의로 2015. 11. 15. 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다. 라. 원고는 이 사건 계쟁부분에 관한 피고의 소유권이전등기의무가 피고의 귀책사유로 이행불능이 되었다고 주장하면서, 이를 이유로 이 사건 매매계약 중 이 사건 계쟁부분에 관한 부분을 해제하고 그 원상회복으로 그 부분 매매대금 58,000,000원의 반환을 구하는 이 사건 소를 제기하였고, 이와 같은 취지가 기재된 소장이 2018. 11. 8. 피고에게 송달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~20호증(서증에 가지번호 있는 경우 그 표시는 생략, 이하 같다)의 기재, 이 법원의 안양세무서장, 주식회사 H에 대한 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

## 2. 매매대금 반환의무의 발생

가. 위에서 인정한 사실에 따르면, 피고가 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 부담하는 이 사건 계쟁부분에 관한 소유권이전등기의무는 위에서 본 바와 같이 이 사건 계쟁부분이 타인에게 매도되어 소유권이 이전됨에 따라 이행불능에 이르렀고, 이를 이유로 이 사건 계쟁부분에 관하여 이 사건 매매계약을 해제하는 원고의 의사표시가 2018.11. 8. 피고에게 도달하였으므로, 이 사건 계쟁부분에 관한 이 사건 매매계약은 위 시기에 적법하게 해제되었다.

따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고는 해제에 따른 원상회복으로 원고에게 원고로부터 수령한 이 사건 계쟁부분에 관한 매매대금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고는, 이 사건 매매계약이 있었던 2007년 5월부터 10년이 지나 원고의 피고에 대한 이 사건 계쟁부분에 대한 소유권이전등기청구권에 관하여 소멸시효가 완성하였으므로, 그에 관한 이행불능을 이유로 계약의 해제와 원상회복을 구하는 원고의 청구는 부당하다고 주장한다.

그러나 이 사건 계쟁부분이 토지거래허가구역으로 지정되어 있다가 2012. 1. 31.경 그 지정이 해제되었음은 앞에서 보았으므로, 이 사건 매매계약 중 이 사건 계쟁부분에 관한 부분은 유동적 무효의 상태에 있다가 위 지정 해제로써 확정적으로 유효하게 되었고, 그 시점부터 계약상 채권의

소멸시효가 진행된다. 원고는 위 시점에서 10년이 지나지 않은 2018. 9. 12. 이 사건 소를 제기하였으므로, 원고의 이 사건 계쟁부분에 관한 소유권이전등기청구권이 시효로 소멸되었다고 할 수 없고, 이를 지적하는 원고의 주장은 옳다.

피고의 주장은 정당하다고 할 수 없다.

### 3. 반환하여야 할 매매대금의 금액

원고는, 이 사건 매매계약의 목적물인 토지 전체의 면적에 대하여 평당 900,000원으로 매매대금을 산정하였으므로 이 사건 계쟁부분의 면적인 208㎡(약 63평)에 관하여 원고가 피고에게 실제 지급한 매매대금은 56,700,000원(=900,000원×63평)이라고 주장한다. 이에 대하여 피고는, 이 사건 계쟁부분의 면적은 이 사건 매매계약서의 기재와는 달리 174㎡이고 원고 주장과 같이 일률적으로 평당 가격으로 매매대금을 산정한 것이 아니며, 가사 평당 가격으로 매매대금이 정해졌다 하더라도 그 금액은 평당 700,000원이라고 주장한다.

앞에서 든 증거들, 특히 이 사건 매매계약서의 특약사항란 기재에 따르면, 앞에서 인정한 바와 같이 이 사건 계쟁부분의 면적은 208㎡라고 봄이 타당하다. 그리고 위 특약사항란 기재에 따르면, 이 사건 계쟁부분에 관하여 피고는 원고에게 피고 소유 부동산에 58,000,000원의 근저당권을 설정하여 주기로 하면서, 위 금액이 이 사건 계쟁부분에 해당하는 금액이라고 특약사항란에 기재하였다. 여기에 원고는 등기 이전이 늦어지는 점을 고려하여 실제 매매대금인 평당 900,000원으로 산정한 56,700,000원보다 다소 많은 58,000,000원을 근저당권 금액으로 기재하였다고 주장하고 있는 점, 앞에서 인정한 바에 의하면 원고가 피고에게 지급한 금액은

810,740,000원(=130,000,000원+282,338,958원+226,501,042원+171,900,000원)가량으로서 이 사건 매매계약의 목적물인 토지 전체의 면적 2,969㎡(약 898.1평)에 대하여 평당 900,000원으로 계산한 금액(원고 주장대로 899평으로 계산할 경우 809,100,000원이다)과 거의 일치하는 점, 위와 같이 차이가 나는 1,640,000원(=810,740,000원-809,100,000원)은 매수인인 원고가 피고에게 피고가 지출한 비용 등으로 지급하였을 가능성이 충분한 반면(원고는 오랜 시일이 경과하여 위 차액이 발생한 경위를 기억하지 못한다고 한다), 피고는 원고로부터 실제 지급받은 금액의 수령 경위를 구체적으로 밝히지 못하고 있는 점을 보태어 보면, 이 사건 계쟁부분에 관한

매매대금은 원고의 주장과 같이 56,700,000원이라고 인정함이 타당하다.

갑2호증의 기재에 따르면, 피고가 원고에게 이 사건 계쟁부분의 소유권이전을 담보하기 위해 근저당권을 설정하여 주는 과정에서 2007. 8. 16. 작성한 약정서에 이 사건매매계약의 대상이 되는 토지의 총면적이 2,935㎡, 1㎡당 매매대금이 2,975,000원이라고 기재되어 있는 점은 인정할 수 있으나, 위 약정서에 기재된 1㎡당 매매대금이 실제와는 전혀 다른 점, 원고는 피고로부터 이 사건 매매계약서의 특약사항란에 따른 근저당권을 설정받기 위하여 어쩔 수 없이 피고가 요구하는 대로 약정서를 작성하여 주었을 뿐이라고 주장하고 있는 점, 피고의 주장에 의하더라도 원고가 피고에게 실제 지급한 금액이 합리적으로 설명되지 않는 반면, 비록 원고가 피고에게 지급한 금액 중 일부에 관하여 그 인출에 관한 증거 외에 피고에게 지급된 사실에 관한 직접적인 증거가 부족하기는 하나, 그것이 이미 10년 이상 지난 일이고, 원고의 주장이 전체적으로 일관될 뿐만 아니라 갑2호증 외의 증거와 모두 부합하고 모순이 없는 점에 비추어, 갑2호증 및 피고가 드는 을 1, 2호증의 기재만으로는 앞의 인정을 뒤집기에 부족하다.

#### 4. 결론

피고는 해제에 따른 원상회복으로 원고에게, 원고로부터 지급받은 이 사건 계쟁부분에 관한 매매대금 상당액 56,700,000원과 이에 대하여 매매대금 최종수령일인 2007. 6.25.부터 피고가 이행의무의 범위에 관하여 다툼 만한다고 인정되는 2019. 4. 9.(원고가청구취지를 위 금액으로 감축한 제1회 변론기일이 열린 날)까지는 민법에 따른 연 5%, 그 다음 날부터는 소송촉진 등에 관한 특례법에 따라 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 이자 또는 지연손해금을 지급할의무가 있다. 원고는 소장송달일 다음 날부터 갚는 날까지의 기간에 대하여 연 15%의비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 위 특례법 규정에 비추어 이 부분 청구는 정당하다고 할 수 없다.

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 정당하므로 받아들이고, 나머지 청구는 기각한다.

판사 권순호