

서울중앙지방법원 2020. 10. 28 선고 2019나75237 판결 [매매대금반환 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2020. 10. 28 선고 2019나75237 판결

서울중앙지방법원 2019. 11. 12 선고 2018가단53543 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론종결 2020. 9. 16.

판결 선고 2020. 10. 28.

제1심판결 서울중앙지방법원 2019. 11. 12. 선고 2018가단53543 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 56,700,000원과 이에 대하여 2007. 6. 25.부터 소장송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고에 대하여 원고에게 47,430,000원을 초과하여 지급을 명하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 J, K, L, M(이하 '투자자 4명'이라 한다)과 함께 G이 소유하고 있는 화성시 N 임야 15,967m²(약 4,830평, 이하 '이 사건 모토지'라 한다)를 토지형질 변경 후 주택 및 창고부지로 개발하는 사업(이하 '이 사건 개발사업'이라 한다)에 투자하기로 하고 피고와 투자자 4명이 같은 금액을 투자한 후 개발된 토지를 각 1/5지분씩 분배하기로 하였고, 이에 따라 피고는 2005. 4. 24. G(대리인 I)과 사이에 이 사건 모토지 중 약 900평을 매매대금 6억 원에 매수하기로 하는 내용의 부동산매매계약을 체결하였다.

나. 그 후 이 사건 모토지는 2005. 10. 20.경 ○ 임야 15,784m²로 등록 전환되고, 같은 날 ○ 2,705m², P 2,705m², D 690m², Q 2,706m², R 2,706m², E 2,575m², S 826m², F 871m²로 각 분할되었고, F 토지를 제외한 나머지 토지에 관하여는 2005. 11. 1.부터 2006. 12. 27. 사이에 아래와 같이 피고와 투자자 4명의 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 이 사건 개발사업은 2007. 1. 이전에 마쳐졌다.

O	2,705	2006. 12. 27.	J	공장용지
P	2,705	2005. 11. 1.	K	공장용지
Q	2,706	2005. 11. 1.	L	공장용지
R	2,706	2005. 11. 1.	M	공장용지

O	2,705	2006. 12. 27.	J	공장용지
E	2,575	2005. 11. 1.	피고	공장용지
S	826	2005. 11. 10.	U	공장용지
D	690	2005. 11. 1.	피고, 투자자 4명 각 138/690 지분 G	도로
F	871			
면적 합계	15,784			

다. 한편 원고는 2007. 1. 23. 피고와 사이에, 원고가 피고로부터 화성시 C, D, E 각 토지 합계 2,761㎡(이하 '이 사건 나머지 토지'라 한다) 및 F 토지 중 일부(이하 매매목적물이 된 F 토지 중 일부를 '이 사건 계쟁부분'이라 한다)인 208㎡ 부분 합계 2,969㎡(= 2,761㎡ + 208㎡)를 매수하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약')을 체결한 후 2007. 6. 1. 화성시장으로부터 이 사건 나머지 토지에 관한 토지거래계약허가를 받자 2007. 6. 2. 매매계약서(갑 제1호증, 이하 '이 사건 매매계약서')를 작성하였다.

라. 그러나 원고와 피고는 이 사건 계쟁부분이 피고가 아닌 G의 소유였던 까닭에 이 사건 매매계약서 중 '부동산의 표시'란 기재에서 제외하였고, 특약사항 란에 아래와 같은 내용(이하 '이 사건 특약사항'이라 한다)을 기재하였으며, 이 사건 특약사항 하단에 각 '들어씀', '들었음'이라고 자필로 기재하였으나 세무상 목적으로 매매대금은 실제 매매대금 금액보다 낮은 584,600,000원으로 기재하였다.

상기 매매대금은 화성시 F(G 소유)도 일부 포함된 매매대금이며 동년 7월 20일까지 매수인 이름으로 오천팔백만 원을 근저당권 설정등기를 완료하여 주기로 하고, 법무사 V 사무소 사무장 W에게 설정시까지 보관하기로 한다. 위 날짜까지 설정이 안될 시는 매도인은 본인 소유의 다른 부동산에 오천팔백만 원을 설정하여 주기로 한다. 위 금액은 F 중 208㎡에 해당하는 금액임.

마. 원고는 이 사건 매매계약을 체결한 후 2007. 1. 23. 피고에게 계약금으로 80,000,000원을, 2007. 6. 11. 중도금으로 50,000,000원 합계 130,000,000원을 피고에게 지급한 후, 2007. 6. 25. 피고가 이 사건 계쟁부분을 제외한 나머지 위 토지들을 담보로 현재의 H은행 호계동지점에서 대출받은 282,338,958원의 채무(이하 'H 대출채무'라 한다)를 변제하고, 당일 합계

226,501,042원을 나누어 피고의 계좌에 송금하였으며, 피고에게 직접 171,900,000원을 현금 또는 수표로 지급함으로써 이 사건 매매계약과 관련하여 피고에게 합계 810,740,000원(= 130,000,000원 + 282,338,958원 + 226,501,042원 + 171,900,000원)을 지급하였다.

바. 한편 피고는 2007. 6. 25. W에게 이 사건 특약사항에 따라 58,000,000원(이하 '이 사건 보관금'이라 한다)을 송금하였으나 이 사건 특약사항에 따른 근저당권 설정등기를 이행하여 주지 않다가 2007. 8. 20. 피고 소유의 강원 평창군 X 답 1,846m²에 관하여 채권최고액을 47,700,000원, 2007. 8. 17. 설정계약을 원인으로 하여 원고 명의의 근저당권설정등기를 마쳐 주었고, W은 피고에게 2007. 8. 17. 이 사건 보관금 중 51,0592,000원을 지급하였다.

사. 그 후 이 사건 매매계약의 목적물인 이 사건 계쟁부분이 포함된 F 토지는 토지거래허가구역에 포함되어 있다가 2012. 1. 31.경 그 지정이 해제되었으나 2015. 12. 29.경 G로부터 I 명의로 2015. 11. 15. 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

아. 이에 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 소장인 2018. 11. 8. 피고에게 송달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 30호증(서증에 가지번호 있는 경우 그 표시는 생략, 이하 같다), 을 제1 내지 4, 9호증의 각 기재, 이 법원의 안양세무서장, 주식회사 H에 대한 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 피고의 원고에 대한 매매대금 반환의무의 발생

가. 위 기초사실에서 인정한 사실에 따르면, 피고가 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 부담하는 이 사건 계쟁부분에 관한 소유권이전등기의무는 위에서 본 바와 같이 이 사건 계쟁부분이 I에게 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. 피고의 소멸시효 항변

(1) 피고는, 원고의 피고에 대한 이 사건 계쟁부분에 대한 소유권이전등기청구권은 이 사건 매매계약이 있었던 2007. 1. 23.부터 10년이 지나 소멸시효가 완성하였으므로, 그에 관한 이행불능을 이유로 이 사건 매매계약의 해제와 원상회복을 구하는 원고의 청구는 부당하다고 주장한다.

(2) 그러나 이 사건 계쟁부분이 토지거래허가구역으로 지정되어 있다가 2012. 1. 31.경 그 지정이 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약 중 이 사건 계쟁부분에 관한 부분은 유동적 무효의 상태에 있다가 위 지정이 해제됨으로써 확정적으로 유효하게 되었고, 그 시점부터 계약상 채권의 소멸시효가 진행한다고 할 것이다.

따라서 원고는 위 시점에서 10년이 지나지 않은 2018. 9. 12. 이 사건 소를 제기하였으므로, 원고의 이 사건 계쟁부분에 관한 소유권이전등기청구권이 시효로 소멸되었다고 할 수 없는바 피고의 위 소멸시효 항변은 이유 없다.

3. 피고가 반환하여야 할 매매대금의 범위

가. 당사자들의 주장

(1) 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.

(2) 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 880,000원(제1심에서는 700,000원이라고 주장하였다)이라고 주장한다.

나. 판단

살피건대 앞에서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면 이 사건 계쟁부분의 면적은 208㎡(약 63평)이고 이 사건 매매계약 체결 당시 원고와 피고가

매매대금을 평당 900,000원으로 약정하였으므로 이 사건 계쟁부분에 관한 매매대금은 56,700,000원(= 900,000원×63평)이라고 봄이 상당한바, 원고의 위 주장은 이유 있다.

○ 이 사건 특약사항에 이 사건 계쟁부분의 면적은 208m²라고 명확히 기재되어 있고, 이 사건 매매계약서 작성 이후 피고는 이 사건 특약사항 기재에 따라 W에게 이 사건 보관금(58,000,000원)을 지급하여 보관하도록 하였는바 피고가 이 사건 특약사항을 실제로 이행하였고, 또한 통상 근저당권 설정시 채권최고액은 실제 채무액보다 높게 책정하고 있는 점, 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 등에 비추어 보면 이 사건 매매계약시 원고와 피고 사이에 이 사건 특약사항의 기재와 같은 약정이 있었고 원고의 주장과 같이 매매대금을 산정하였다고 인정할 수 있다.

○ 피고는 이 사건 특약사항은 이 사건 매매계약서 작성 이후에 원고가 피고 모르게 기재한 것이라는 취지로 주장하나, 이 사건 특약사항 하단에 원고와 피고가 각 자필로 '들어씀', '들었음'이라고 기재하였고, 앞서 본 바와 같이 W에게 이 사건 보관금을 지급하고 원고 명의로 근저당권 설정등기를 마쳐 준 것으로 보아 피고는 이 사건 특약사항의 내용을 인지한 상태에서 이 사건 매매계약서를 작성하였음을 알 수 있다.

○ 또한 앞에서 인정한 바에 의하면 원고가 피고에게 이 사건 매매계약과 관련하여 함께 810,740,000원을 지급하였는바, 이 사건 매매계약의 목적물인 토지 전체의 면적 2,969m²(약 899평)에 대하여 평당 900,000원으로 계산한 금액(899평 × 900,000원 = 809,100,000원)과 거의 일치한다. 다만 위와 같이 차이가 나는 1,640,000원(= 810,740,000원 - 809,100,000원)은 이 사건 매매계약시 원고와 피고 사이에 특약으로 정한 내용(갑 제25호증, 을 제5호증) 중 H 대출채무에 대한 상환수수료(1%)와 2007. 2. 9.부터의 금리를 매수인인 원고가 부담하기로 약정하였으므로 그와 관련된 비용으로 볼 여지가 많다.

○ 피고는 G 소유의 이 사건 모토지에 관한 이 사건 개발사업에 투자하기로 하면서 G로부터 이 사건 모토지 중 약 900평을 매수하기로 하였는바, 이 사건 계쟁부분의 면적을 포함하여 원고가 주장하는 이 사건 매매계약의 목적물인 토지 전체의 면적은 2,969m²로서 이는 약 899평에 해당하여

유사하다.

○ 이에 대하여 피고는 G과 피고 사이에 작성한 매매계약서(을 제1호증)는 이 사건 개발사업을 진행하기 위하여 투자자를 모집하는 과정 중에 체결된 것으로서 실제 사업이 완료되지 아니하여 구체적인 평수를 적시할 수 없어 '약 900평'이라고만 기재한 것이고, 이 사건 개발사업 완료 후 사업주체가 각 투자한 금액에 비례하여 토지의 지분을 배분받음으로써 피고는 G로부터 900평의 토지를 배분받지 않았으며 더욱이 이 사건 계쟁부분과 관련하여서는 F 토지의 1/5지분에 해당하는 174㎡만을 이전받았다고 주장하나, 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약을 체결할 당시는 이미 이 사건 모토지가 분할되어 피고와 투자자 4명의 명의로 F 토지를 제외한 다른 분할 토지에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있었고, 또한 이 사건 개발사업도 완료되어 있었던 점, 피고의 주장에 따르면 이 사건 개발사업에 투자할 당시 각 투자자는 개발된 토지를 각 1/5 지분씩 배분받기로 되어 있었다고 하는데 피고를 제외한 다른 투자자 4명이 이 사건 모토지 분할 후 G로부터 소유권이전등기를 받은 토지의 면적(2,706㎡ 또는 2,705㎡)이 피고가 이전받은 토지의 면적(2,575㎡)보다 훨씬 많은데 그 차이가 발생한 사유에 대하여 피고가 구체적인 이유를 주장하지 못하고 있는 점 등에 비추어 보면 피고가 F 토지에 관해서는 등기되어 있던 1/5지분보다 더 많은 면적을 분배받았을 가능성도 배제할 수 없으므로, 이 사건 매매계약 당시 원고와 피고는 이 사건 계쟁부분의 면적을 208㎡로 산정하였다고 보인다.

○ 또한 피고는 이 사건 매매계약의 목적물인 여러 토지는 공장용지 또는 도로로써 각각의 시가가 다르므로, 원고와 피고 사이에 매매가격을 평당 900,000원으로 정하였다고 볼 수 없다는 취지로 주장하는바, C, D 토지는 그 용도가 도로로써 별도로 독립하여 처분할 가치가 없고, 반면에 공장용지인 E 토지에 출입하기 위해서는 반드시 필요하므로, 이 사건 나머지 토지들은 일괄하여 거래될 수 밖에 없어 원고와 피고가 매매계약을 정함에 있어 전체를 하나의 부동산으로 보아 평당 가격으로 정했을 가능성이 있다.

○ 한편 갑 제2호증의 기재에 따르면, 피고가 원고에게 이 사건 계쟁부분의 소유권 이전을 담보하기 위해 근저당권을 설정하여 주는 과정에서 2007. 8. 16. 작성한 약정서에 이 사건 매매계약의 대상이 되는 토지의 총면적이 2,935㎡, 1㎡당 매매대금이 2,975,000원이라고 기재되어 있는 점은 인정할

수 있으나, 위 약정서에 기재된 1m²당 매매대금이 실제와는 전혀 다른 점, 원고는 피고로부터 이 사건 특약사항에 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 않고 피고는 평당 매매가격 조차 제1, 2심에서의 주장이 다른 점에 비추어, 갑 제2호증 및 피고가 제출하는 각 증거들만으로는 앞의 인정을 뒤집기에 부족하다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복을 위하여 원고로부터 지급받은 이 사건 계쟁부분에 관한 매매대금 상당액 56,700,000원 및 이에 대하여 매매대금 최종수령일인 2007. 6. 25.부터 피고가 이행의무의 범위에 관하여 다툼 만하다고 인정되는 2019. 4. 9.(원고가 청구취지를 위 금액으로 감축한 제1회 변론기일이 열린 날)까지는 민법에 따른 이자 연 5%, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 및 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 및 현행 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 위 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 정당하므로 받아들이고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사신한미

판사김우현

판사허일승