

광주지방법원 목포지원 2016. 8. 10 선고 2016가단51116 판결 [부동산소유권이전등기 청구의 소]

---

## 전 문

원고A

피고B

변론 종결 2016. 7. 6.

판결 선고 2016. 8. 10.

## 주 문

1. 원고의 이 사건 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고로부터 200,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 목포시 C 잡종지 3,307m<sup>2</sup>(이하 이를 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2015. 12. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

## 이 유

1. 청구원인에 관하여  
가. 인정사실

- 1) 피고는 이 사건 토지의 소유자이고, 원고는 D의 배우자이다.
- 2) 원고를 대리한 D과 피고 사이에 2015. 12. 19.자로 이 사건 토지에 관하여 아래 <표> 기재와 같은 내용의 매매계약서(이하 이를 '이 사건 매매계약서'라 한다)가 작성되었고, 이 사건 매매계약서에 원고와 피고의 도장이 각각 날인되었다.

<표: 이 사건 매매계약의 주요 내용>

계약일자 : 2015. 12. 19.

매매대금: 금 220,000,000원

계약금: 금 20,000,000원

잔 금: 금 200,000,000원을 2016. 3. 20.까지 지급하고, 그와 동시에 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도하며 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하고 등기절차에 협력한다.

특약사항 : 실거래신고액은 금 185,000,000원으로 하고, 매매대금은 우리은행 E 피고 앞으로 입금함

매도인 : 피고

매수인 : 원고

중개업자: F 공인중개소 대표자 F

- 3) 원고는 이 사건 매매계약 체결 직전인 2015. 12. 18. 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금 명목으로 합계 20,000,000원을 송금하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 11, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## **나. 판단**

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 처분문서인 이 사건 매매계약서에 의하여, 원고가 구하는 바에 따라 원고로부터 200,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

## **2. 피고의 주장에 관하여**

### **가. 원고의 채무불이행으로 인한 해제 주장**

피고는, 이 사건 매매계약의 실제 매매대금은 계약서 기재와는 달리 300,000,000원이고 다만

양도소득세 일부를 회피하기 위해 매매계약서에 매매대금을 220,000,000원으로 기재하였는데, 원고가 피고에게 300,000,000원의 매매대금을 지급하지 아니하므로, 2016. 3. 10.자 해지 통고로써 이 사건 매매계약을 해제한다고 주장한다.

그러나 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약의 실제 매매대금을 300,000,000원으로 약정하였다는 피고의 주장 사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

#### **나. 원고가 이 사건 매매계약에 부가된 의무를 이행하지 아니하였다는 주장**

1) 피고의 주장 원고를 대리한 공인중개사는 '이 사건 매매계약에 따른 양도소득세를 축소 신고하는데 필요한 서류를 피고에게 이 사건 매매계약에서 정한 잔금 지급일(2016. 3. 20.)까지 작성해 주고 이를 불이행하는 경우 이 사건 매매계약을 무효로 한다'는 각서를 작성하여 이를 피고에게 교부하였는데, 원고 또는 공인중개사가 2016. 3. 20.까지 위 각서에서 정한 의무를 이행하지 아니하였으므로, 이 사건 매매계약은 해제되었다.

2) 인정사실 가) 피고는 이 사건 매매계약을 체결한 다음날인 2015. 12. 20. D에게 "이 사건 토지에 대한 양도소득세가 약 2,000,000원이 될 수 있도록 이 사건 토지의 전소유자와 작성한 매매계약서 등 서류를 잔금 지급일까지 공인중개사로부터 받을 수 있게 해달라."고 요구하였다.

나) D은 원고의 위 요구에 동의하여 공인중개사 F으로 하여금 2015. 12. 21. "2015. 12. 19. 계약하였던 이 사건 토지의 양도소득세가 약 2,000,000원 정도 납부할 수 있도록 서류(구 매매계약서, 영수증)를 잔금 지급날까지 만들어 주기로 하고 이를 이행하지 않을 시에는 원인무효로 계약을 파기하고 매수인에게 계약금을 반환하기로 한다."는 내용이 기재된 각서(이하 이를 '이 사건 각서'라 한다)를 작성하고 이를 피고에게 교부하도록 하였으며, 그 후 피고에게 이 사건 토지의 구 매매계약서(전소유자와 사이에 작성된 것), 중개수수료 서류와 양도소득세 산출내역서 등을 송부하였다.

다) 그러나 원고, D 또는 F은 2016. 3. 20.이 경과하도록 피고에게 이 사건 각서에서 정한 서류를 교부하지 아니하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 을 제4 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

3) 판단 가) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 각서에서 정한 '양도소득세 회피를 위한 서류 교부의무'는

원고를 대리한 D과 피고의 합의에 따라 이 사건 매매계약 내용으로 되었다고 할 것인데, 원고, D 또는 F이 2016. 3. 20.까지 이 사건 각서에 따른 의무를 이행하지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 각서에 따라 해제되어 무효가 되었다고 봄이 타당하다(피고는 2016. 3. 3. 또는 2016. 3. 10. 원고에게 각각 발송한 해지 통고로써 이 사건 매매계약을 해제하였다고 주장하며 그 증거로 갑 제14호증, 을 제7호증을 각각 들고 있으나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 각서에서 정한 원고의 서류 교부의무 이행기가 2016. 3. 20.인 점에 비추어 그 이전에 피고가 한 위 각 통고로써는 계약 해제의 효력이 발생하지 않는다. 그러나 피고는 2016. 3. 20. 이후 이 법원에 제출한 2016. 4. 21.자 답변서를 통해 원고의 이 사건 각서에서 정한 채무불이행을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였고, 위 답변서가 2016. 4. 22. 원고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 매매계약이 해제되어 무효가 된다는 결론에 있어서는 차이가 없다).

나) 이에 대하여 원고는, 이 사건 각서에서 정한 의무는 이 사건 매매계약의 단순한 부수적 의무에 불과하므로 원고가 이를 불이행했다 하여 그것만으로 이 사건 매매계약의 효력을 부정할 수는 없다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약에 양도소득세 회피를 목적으로 한 내용이 규정되어 있고, 이 사건 각서는 피고가 이 사건 매매계약 체결 이후 D에게 부탁하여 작성되었으며, 또한 D은 피고에게 이 사건 토지에 관한 양도소득세 관련 서류를 송부하였던 점 등에 비추어 볼 때, 원고 주장과 같이 이 사건 각서에서 정한 의무가 이 사건 매매계약의 단순한 부수적 의무라고 보기는 어렵고, 그 밖에 원고의 위 주장을 인정할 증거가 없다.

또한 원고는, 이 사건 각서에서 정한 의무는 민법 제103조에서 규정한 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 것으로 무효라고 주장하나, 소득세 법령의 규정에 의하여 당해 자산의 양도 당시의 기준시가가 아닌 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액을 양도가액으로 하는 경우, 양도소득세의 일부를 회피할 목적으로 매매계약서에 실제로 거래한 가액을 매매대금으로 기재하지 아니하고 그보다 낮은 금액을 매매대금으로 기재하였다 하여 그것만으로 그 매매계약이 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효로 된다고 할 수는 없고(대법원 2007. 6. 14. 선고 2007다3285 판결 참조), 또한 앞서 본 바와 같이 이 사건 각서는 원고와 피고 사이에 이 사건 토지의 양수도로 인하여 발생하는 양도소득세의 일부를 회피할 목적으로 작성된 점 등에 비추어 보면, 이 사건 각서에서 정한 원고의 서류 교부의무가

민법 제103조에서 규정한 선량한 풍속 기타 사회질서에 반한다고 보기도 어려우며, 그 밖에 원고의 위 주장을 인정할 증거가 없다.

더불어 원고는, 원고가 이 사건 토지에 매립·성토공사를 진행하여 현존가치를 증가시켰음에도 피고가 이 사건 매매계약의 해제를 주장하는 것은 신의칙에 반하고 권리를 남용한 것으로서 허용되어서는 아니 된다고 주장하나, 원고가 그 주장과 같이 이 사건 토지의 가치를 증가시켰다 하더라도 이 점만으로 피고의 위 주장이 신의칙에 반하거나 권리를 남용한 것이라고 보기 어렵고, 그 밖에 원고의 위 주장을 인정할 증거가 없다.

다) 따라서 원고의 위 주장은 모두 받아들이지 아니하고, 이 사건 각서에 따라 이 사건 매매계약이 무효로 되었다는 피고의 주장은 이유 있다.

### **3. 결론**

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**판사류봉근**