

의정부지방법원 2024. 6. 13 선고 2023나210718 판결 [소유권이전등기 말소등기청구]

---

## 재판경과

의정부지방법원 2024. 6. 13 선고 2023나210718 판결

의정부지방법원 고양지원 2023. 5. 25 선고 2022가단79073 판결

## 전문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 조명원

피고, 항소인 1. 주식회사 B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 청녕

담당변호사 조혜인

변론종결 2024. 5. 30.

판결선고 2024. 6. 13.

제1심판결 의정부지방법원 고양지원 2023. 5. 25. 선고 2022가단79073 판결

## 주문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고 주식회사 B은 원고로부터, 1) 12,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1항, 제2항 기재 각 토지에 관하여 수원지방법원 평택지원 등기와 2022. 3. 3. 접수 제12107호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 2) 1,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제5항 기재 토지에 관하여 춘천지방법원 평창등기소 2022. 3. 8. 접수 제4130호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 피고 C은 원고로부터 2,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제3항, 제4항 기재 각 토지에 관하여 수원지방법원 평택지원 등기와 2022. 3. 3. 접수 제12106호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

다. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용 중 1/30은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

N

### 청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지1) 원고에게

가. 피고 주식회사 B은

1) 별지 목록 제1항, 제2항 기재 각 토지에 관하여 수원지방법원 평택지원 등기와 2022. 3. 3. 접수 제12107호로 마친 소유권이전등기의,

2) 별지 목록 제5항 기재 토지에 관하여 춘천지방법원 평창등기소 2022. 3. 8. 접수 제4130호로 마친 소유권이전등기의,

각 말소등기절차를 이행하라.

나. 피고 C은 별지 목록 제3항, 제4항 기재 각 토지에 관하여 수원지방법원 평택지원 등기와 2022. 3. 3. 접수 제12106호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제2호증 내지 갑 제3호증의 5, 갑 제6호증의 1 내지 3, 갑 제22호증, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다.

가. 원고는 과거에 피고 C이 운영하는 주식회사 K(변경 전 상호 D 주식회사)에서 아르바이트를 한 적이 있고, 피고 주식회사 B(이하 ‘피고회사’라 한다)은 부동산매매업 및 주거용·비주거용 건물 임대업, 부동산컨설팅업을 하는 회사로, 피고회사의 대표이사 E은 피고 C의 부인이다.

나. 별지 목록 기재 각 토지 지분은 원고의 소유였는데, 원고는 2022. 2. 24.경 피고 C에게 그 매수인을 구할 수 있는지 문의하였다. 이후 원고는 2022. 3. 2. 피고 C과 사이에 별지 목록 3, 4항 기재 각 토지 지분을 2,000,000원에 매도하는 매매계약을, 피고회사와 사이에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 토지 지분을 12,000,000원에 매도하는 매매계약과 별지 목록 제5항 기재 토지 지분을 1,000,000원에 매도하는 매매계약을 각 체결하였다(이하 위 각 매매계약을 합하여 ‘이 사건 각 매매계약’이라 한다). 그리고 이 사건 각 매매계약 중 해당 계약을 원인으로 하여, 별지 목록 제3, 4항 기재 각 토지 지분에 관하여는 수원지방법원 평택지원 2022. 3. 3. 접수 제12106호로 피고 C 앞으로, 같은 목록 제1, 2항 기재 각 토지 지분에 관하여는 같은 지원 2022. 3. 3. 접수 제12107호로 피고회사 앞으로, 같은 목록 제5항 기재 토지 지분에 관하여는 춘천지방법원 평창등기소 2022. 3. 8. 접수 제4130호로 피고회사 앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 위 각 소유권이전등기를 합하여 ‘이 사건 각 소유권이전등기’라 한다).

### 2. 원고의 청구원인 요지

피고들이 이 사건 각 매매계약으로 취득한 별지 목록 기재 토지 지분의 가치의 합은, 개별공시지가로 458,879,250원이고, 실거래가로는 1,128,478,373원에 이르는데, 그 각 대금의 합계는 15,000,000원에 불과하여, 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재한다. 이러한 매매계약이

가능하였던 것은 원고가 정서불안성 인격장애 등 정신과적 질병을 앓고 있는 상태에서 궁박, 경솔, 무경험으로 인하여 이 사건 각 매매계약을 체결하였고, 피고들은 이러한 사정을 알고서 이용하였기 때문이다. 그러므로 이 사건 각 매매계약은 민법 제104조가 정한 불공정한 법률행위에 해당하여 무효이고, 이에 기한 이 사건 각 소유권이전등기 또한 무효이므로, 이 사건 각 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

### 3. 불공정한 법률행위의 성부

#### 가. 관련법리

민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데 그 목적이 있고, 불공정한 법률행위가 성립하기 위한 요건인 궁박, 경솔, 무경험은 모두 구비되어야 하는 요건이 아니고 그 중 일부만 갖추어져도 충분한데, 여기에서 '궁박'이라 함은 '급박한 곤궁'을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고, 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, 당사자가 궁박의 상태에 있었는지 여부는 그의 신분과 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 제반 상황을 종합하여 구체적으로 판단하여야 하며, 한편 피해 당사자가 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 위와 같은 피해 당사자측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다면 불공정법률행위는 성립하지 않는다고 할 것이다(대법원 1996. 11. 12. 선고 96다34061 판결 등 참조).

#### 나. 판단

##### 1) 현저한 불균형

이 사건 각 매매계약의 대금이 각 2,000,000원, 12,000,000원, 1,000,000원인 사실, 즉 그 합계가 15,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제7호증의 1 내지 갑 제10호증의 2의 각 기재에 의하면, 그 매매목적 지분의 2021년도 개별공시지가의 합은 458,879,250원이며, 그 주변 토지의

실거래가는 이보다 높은 사실을 인정할 수 있는바, 이와 같은 이 사건 각 매매계약의 대금과 공시지가, 혹은 주변 토지의 실거래가를 비교해 볼 때, 이 사건 각 매매계약은 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하는 계약으로 봄이 상당하다. 피고들의 주장과 같이 이 사건 매매계약의 매매목적물은 각 토지의 전부가 아니라 그 중 일부 지분이고, 그 토지들의 전부 또는 일부는 토지거래허가구역 내에 있고 농지취득자격증명을 필요로 하는 농지이며 분묘가 있기도 하여도, 위와 같은 개별공시지가 등과의 차이를 고려할 때, 그러한 사정만으로 달리 볼 바가 아니라고 할 것이다.

## 2) 원고의 궁박, 경솔 또는 무경험 및 피고들의 악의

객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재함은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거, 갑 제1, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C이 원고로부터 이 사건 각 지분의 매각에 대하여 처음으로 문의를 받은 것이 2022. 2. 24.경 이고 이 사건 각 매매계약이 체결된 것은 그로부터 7일 후인 2022. 3. 2.이고, 이 사건 각 소유권이전등기가 마쳐진 것도 그 직후인 그 다음 날 또는 같은 달 8일로, 매우 짧은 기간에 모든 절차가 이루어진 사실, 이 사건 매매계약 당시 원고는 미쳐 25세가 되지 않은 대학생이고, 부동산 매매 경험이 없었으며, 정서불안성 인격장애(의증) 등 정신과적 병증을 가지고 있었던 사실을 인정할 수 있다.

나아가 앞서 든 증거, 갑 제22, 30, 38호증, 을 제4, 21호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음의 사정을 종합하면 이 사건 매매계약 당시 원고가 궁박, 경솔 및 무경험의 상태였고, 피고 C이 이를 알고 이용하였다는 원고의 주장을 인정할 수 있으며, 앞서 본 피고들 사이의 관계 및 이 사건 각 매매계약의 경위 등에 미루어 볼 때 피고회사 또한 이를 알고 이용하려는 폭리행위의 악의가 있었음을 인정할 수 있고, 갑 제31호증(가지번호 포함), 을 제1 내지 8, 20호증의 각 기재만으로는 이러한 사실인정을 뒤집기에 부족하다.

가) 피고 C은 주식회사 K라는 상호로 부동산중개법인을 운영하고 있는 부동산중개업자이고, 원고는 피고 운영의 사업체에서 단기간 정도 아르바이트를 한 직원으로서 알게 된 관계이다.

나) 별지 목록 제1항 토지는 원고의 아버지가 2009. 10. 18. 사망한 후 원고의 고모들과 할머니 앞으로 유증을 원인으로 한 등기가 마쳐졌다가 2011. 6. 27. 판결에 의하여 원고의 누이 및 원고 명의로 소유권이전등기를 마친 토지이고, 별지 목록 제2 내지 5항 토지는 2011. 8. 24. 할머니 L의

사망에 따라 원고가 일부 지분을 대습상속받은 토지로서, 별지 목록 제1항 토지 지상에는 원고의 조부모 및 아버지의 분묘가 설치되어 있다. 원고는 위 각 토지의 소유권을 취득할 당시 만 14세의 미성년이었다.

다) 원고는 부산 소재 어머니의 집에서 거주하던 중 2021. 9. 11. 발생한 소동 및 갈등으로 경찰이 출동한 것을 계기로 그 무렵 어머니의 집에서 쫓겨난 이래 2022. 2. 경까지 일정한 직업 없이 서울 중구 소재 M에서 기거하면서 식사는 편의점에서 해결하는등 예금계좌 잔고를 소비하며 생활하였다. 원고는 2022. 2. 24.경 과거 고용주였던 피고 C에게 별지 목록 기재 토지의 처분이 가능한지 문의하였고, 원고는 그 과정에서 당장 자신이 생활에 필요한 기초적인 금원이 없어 대출을 알아보았으나 직장 소득이 없어 여의치 않아 매우 비참함을 느꼈고, 상황이 심각하며 당장 기거하는 M 렌탈비를 지급하거나 인감증명서 발급을 위해 부산을 방문할 차비도 없다는 취지로 피고 C에게 이야기하였다[피고들은 원고가 고급 숙박시설에서 거주하였다는 취지로 주장하였으나, 앞서 든 증거에 의하면 M은 사람 한명이 겨우 누울 수 있는 크기의 단위공간인 ‘캡슐’을 수직으로 쌓아 그 내부에서 취침하면서 공용 욕실을 이용할 수 있도록 하고 하루 22,500원 가량의 비용을 받는 형태의 다인실 숙박시설로 보일 뿐이다]. 원고의 2022. 2. 22. 기준 금융계좌 잔고는 약 40만원이다.

라) 피고 C은 별지 목록 기재 각 토지에 대한 매매계약 협의를 위하여 2022. 2. 24.부터 2022. 3. 2. 사이에 원고와 카카오톡 대화를 하거나 전화통화를 하는 과정에서 원고가 과거 보유하고 있던 현금을 단기간에 모두 탕진하고 집을 나와 위 M에서 몇 달 쯤 생활하고 있고, 당장 돈이 없어서 밥도 잘 못 먹고 있고 숙소 렌탈비를 지급할 돈도 없는 상황임을 파악하였다. 원고는 자신 소유의 부동산 중 강원 평창군에 있는 부동산이 포함된 사실조차 알지 못하였다가 피고 C이 이를 알려주어 알게 될 정도로 자신 명의의 부동산에 대하여는 무지하였다.

마) 각 대화내용에 비추어 원고는 처음에 피고 C이나 피고회사에 각 토지를 직접 매도하려 한 것은 아니었고, 부동산중개업자인 피고 C에게 원고의 토지를 매수해 줄 매수인을 찾아줄 수 있는지 문의하면서 조언을 구하였던 것으로 보인다. 그러나 피고 C은 이처럼 원고가 사회경험이 없고, 급박한 경제적 곤궁을 겪고 있다는 것을 알게 되자, 별지 목록 토지들이 토지거래허가구역 내이거나 소유자가 여러 명이며 농지에 해당하여 소유권이전이 어렵다거나, 원고의 이모 명의의 근저당권이 설정되어

있어 말소하여야 한다는 취지로 이야기하면서 매수의사를 명확히 밝히지 않은 채 희망가격을 제시할 것을 요구하였다. 원고가 별지 목록 제1항 부동산의 매매대금을 1억 정도로 제시하고, 나머지 부동산의 매매대금으로는 400만원 정도를 생각한다고 이야기하는데 대하여 피고 C은 자신의 매수희망의사를 명확하거나 희망매수가격을 제시하지 않은 채 지분거래라 대출이 불가능하다거나 세금이 많이 발생한다거나 취득등록세, 법무사 등기이전비용 등까지 4,500만원 이상 지출된다는 취지로 이야기하면서 당시 매매가액도 확정되지 않은 상태임에도 매수인들이 거래로 인해 고액의 세금을 부담하게 되어 피고들에게 손해가 되고 이를 매매대금에서 차감하여야 하는 것처럼 이야기하거나, 근저당권의 말소까지 이루어지지 않는 한 단기간 내 거래가 힘들다는 취지로 이야기하면서 흥정을 시도하거나 시간을 끌어 결국 원고가 최초로 제시한 1억 400만 원을 1,500만원까지 감액하였다. 피고 C은 그 과정에서 별지 목록 제1항 토지에 원고의 이모 N이 채권최고액 350,000,000원의 근저당권설정등기를 하였으니 원고가 그에 대하여 연대보증을 섰 것과 같다는 취지로 말하면서 위 부동산의 가치를 폄하하는 동시에, 이러한 근저당권의 말소를 조건으로 내세우면서(실제로 이 사건 각 소유권이전등기 이후 위 근저당권은 임의말소되었다) 원고 소유 부동산의 일괄매각을 요구하여 이 사건 매매계약을 체결하였으며, 결국 각 부동산을 매수할 사람을 구할 수 있겠느냐는 원고의 최초 문의 취지와는 달리 자신 및 자신의 처가 대표이사로 있는 피고회사가 당사자가 되어 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이러한 점을 종합하면 원고의 무경험과 경솔, 궁박 상태를 이용하려는 피고 C 및 피고회사의 명확한 폭리행위의 악의를 인정하기에 충분하다.

바) 이에 대하여 피고들은 원고가 2012. 11. 27. 2019. 11. 15., 2014. 1. 21., 2019. 12. 11. 원고 명의의 다른 부동산 지분을 타인에 처분하거나 어머니에게 증여한 거래를 한 적이 있었으니 수 차례 부동산 거래경험을 한 것이어서 ‘무경험’에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다. 그러나 갑 제31호증(가지번호 포함)의 각 기재에 의하면 피고들이 주장하는 부동산 지분은 앞서 본 바와 같이 1997년생인 원고의 아버지가 2009. 10. 18. 사망하고, 원고의 할머니가 2011. 8. 14. 사망함에 따라 원고가 미성년일 당시 상속 내지 대습상속받은 부동산임을 알 수 있고, 이처럼 원고가 미성년일 당시 상속을 원인으로 취득한 부동산 지분을 만 15세에서 22세였을 당시 나머지 지분권자인 친척 어른들과 함께 타인에 양도하거나 자신의 지분을 혈족인 어머니 O에게 증여한 것을 일반적인

거래경험과 같이 평가할 수는 없으므로 이는 앞선 인정을 뒤집을 근거가 될 수 없다.

### 3) 소결

그러므로 이 사건 매매계약은 불공정한 법률행위로 무효라고 할 것이고, 그렇다면 이 사건 각 매매계약에 기한 이 사건 각 소유권이전등기 또한 무효이다. 따라서 이 사건 각 소유권이전등기 중, 피고 C은 같은 목록 제3, 4항 기재 각 토지 지분에 관한 위 피고 명의의 각 소유권이전등기에 대하여, 피고회사는 별지 목록 제1, 2, 5항 기재 각 토지 지분에 관한 위 피고 명의의 각 소유권이전등기에 대하여 원고에게 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

## 4. 피고들의 동시이행의 항변에 대한 판단

### 가. 피고들의 동시이행의 항변 요지

이 사건 매매계약이 무효로서 피고들에게 별지 목록 기재 각 토지에 대한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다고 하더라도 민법 제548조 제2항에 따라 피고들이 원고에게 각 지급한 매매대금에 대하여 원고가 이를 받은 날로부터의 연 5%의 비율로 계산한 금원을 지급받음과 상환으로만 이를 이행할 의무가 있다.

### 나. 피고들의 동시이행의 항변에 대한 판단

이 사건 매매계약이 무효임은 앞서 본 바와 같고, 쌍무계약이 무효로 되어 각 당사자가 서로 취득한 것을 반환하여야 하는 경우에 그 반환의무도 동시이행관계가 있다고 보아야 하므로(대법원 1993. 9. 10. 선고 93다16222 판결), 피고들은 원고에게 지급한 각 매매대금 즉, 피고회사의 경우 12,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1항, 제2항 기재 각 토지에 관한 소유권이전등기의 말소절차를, 1,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제5항 기재 토지에 관한 소유권이전등기의 각 말소등기절차를, 피고 C의 경우 2,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제3, 4항 토지에 관한 소유권이전등기의 말소절차를 이행할 의무가 있다. 피고들의 동시이행의 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

피고들은 자신들이 별지 목록 기재 각 토지를 매수한 이후 이를 사용하거나 점유한 적이 없으니 위와

같이 자신들의 소유권이전등기의 말소의무와 동시이행되어야 하는 금액에 매매대금 원금 외에도 민법 제548조 제2항에 따라 받은 날로부터의 이자도 포함되어야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 매매계약이 무효인 때의 매도인의 매매대금 반환 의무는 성질상 부당이득 반환의무로서 그 반환 범위에 관하여는 민법 제748조가 적용되고, 명문의 규정이 없는 이상 그에 관한 특칙인 민법 제548조 제2항이 당연히 유추적용 또는 준용된다고 할 수 없다(대법원 1997. 9. 26. 선고 96다54997 판결). 이 사건 각 매매계약 체결의 경위나 그 후의 사정 등에 비추어보면 원고가 악의의 수익자라고 보기는 어려우므로 원금 이외에 이자도 반환되어야 한다는 취지의 피고들 주장은 받아들일 수 없다.

#### 다. 원고의 재항변에 대한 판단

이에 대하여 원고는 2024. 4. 19.자 청구취지 및 청구원인변경신청서를 통해 피고들이 예금계좌 번호를 알려주면 언제든지 매매대금을 반환하겠다는 취지로 이행의 제공을 하였으므로, 동시이행의 항변이 소멸하였다는 취지로 주장한다.

그러나 당사자 일방이 먼저 한 번 현실의 제공을 하고 상대방을 수령지체에 빠지게 하였다 하더라도 그 이행의 제공이 계속되지 않는 경우 과거에 이행의 제공이 있었다는 사실만으로 상대방의 동시이행의 항변권이 소멸하는 것은 아니다( 1972.11.14. 선고 72다1513, 1514 판결, 대법원 1993. 8. 24. 선고 92다56490 판결 참조).

피고들이 2023. 7. 18.자 항소이유서를 통해 최초로 동시이행의 항변을 하였고, 그 후 원고가 원고 명의의 계좌에 매매대금 상당액을 준비한 상태에서 2024. 4. 19.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달로써 이행의 제공을 하면서 매매대금의 수령을 최고한 사실은 기록상 명백하다. 그러나 이와 같은 원고의 이행제공이 이 사건 변론종결 시까지 계속되었다고 인정할 증거가 없고, 원고가 피고들에게 매매대금을 현실로 반환하거나 이를 공탁하였다고 볼 아무런 증거도 없는 점을 고려할 때, 원고가 위와 같이 피고들을 상대로 한 차례 이행의 제공을 하였다는 사정만으로 피고들이 가지는 동시이행의 항변권이 소멸하였다고 볼 수 없으므로, 원고의 재항변은 이유 없다.

#### 5. 결론

원고의 피고들에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 할 것인데 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 함종식, 판사 김혜령, 판사 홍유정

별지

1) 원고는 당시에 이르러 위와 같은 청구취지를 주위적 청구취지로 하고, 피고의 동시이행의 항변이 인용된 경우를 예비적 청구취지로 한다는 취지로 청구취지 변경신청을 하였으나, 이는 사실상 같은 목적물에 관하여 같은 청구원인을 내용으로 하면서 주된 청구를 일부 감축하여 한 것으로서 이는 소송상의 예비적 청구라고 볼 수 없으므로 따로 나누어 판단할 필요가 없는바(대법원 1972. 2. 29. 선고71다1313 판결), 주위적, 예비적 청구취지를 나누지 않고 살피기로 한다.