

인천지방법원 2023. 5. 11 선고 2021나79530 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

재판경과

인천지방법원 2023. 5. 11 선고 2021나79530 판결

인천지방법원 2021. 11. 11 선고 2020가단220613 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 정곡

담당변호사 이태선

소송복대리인 변호사 ○○○

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 (유한) 클라스

담당변호사 서영설

제1심판결 인천지방법원 2021. 11. 11. 선고 2020가단220613 판결

변론종결 2023. 4. 6.

판결선고 2023. 5. 11.

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주위적으로, 피고는 원고로부터 72,300,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 2013. 2. 19. 접수 제7842호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 예비적으로, 피고는 원고에게 107,700,000원 및 이에 대하여 2013. 2. 20.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2005. 12. 26.경 별지 목록 기재 각 부동산(이하 이 사건 각 부동산이라 한다)에 관하여 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 각 부동산 중 인천 중구 D, E 부동산의 1, 2층에 관한 임대차계약 체결 등

1) 원고는 2012. 6. 14. 피고와 사이에 이 사건 각 부동산 중 인천 중구 D 및 E 부동산의 1, 2층에 관하여 임대차보증금을 100,000,000원으로 하는 임대차계약(이하 이 사건 임대차계약이라 한다)을 체결하였다.

2) 위 임대차계약과 관련하여, 원고는 이 사건 각 부동산 중 인천 중구 D 부동산에 관하여는 피고의 처(妻) C과 사이에 임대차보증금을 100,000,000원으로 하는 임대차계약서를 작성하였고, 인천 중구 E 부동산의 1, 2층에 관하여는 피고와 사이에 임대차보증금을 100,000,000원으로 하는 임대차계약서를 작성하였으나, 피고와 피고의 처 C은 2012. 6. 25. 원고에게 “이 사건 각 부동산의 소유자 원고에게 지급한 임대보증금은 일억 원임을 확인한다. 따라서 임대기간 만료 시 또는 중도 해지 시 피고와 C이 소유자 원고에게 일억 원을 반환받으면 될 것인바, 이에 피고와 C은 본 확인서를 작성소유자 원고에게 교부한다.”는 내용의 확인서를 작성해주었다. 한편 같은 날 원고는 위 임대차보증금 반환 채무를 담보하기 위하여 피고에게 이 사건 각 부동산 중 인천 중구 E 부동산에 관하여는 채무자를 원고, 근저당권자를 피고, 채권최고액을 100,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를, 이 사건 각 부동산 중 인천 중구 D 부동산에 관하여는 채무자를 원고, 근저당권자를 C, 채권최고액을 100,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 각 마쳐주었다.

3) 피고는 원고에게 위 임대차계약 체결 전후인 2012. 6. 9.부터 2012. 10. 22.까지 사이에 총 102,300,000원을 지급하였다.

다. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약 체결 등 경과

1) 원고는 2013. 2. 15. 피고에게 이 사건 각 부동산을 매도하기로 하고, 피고와 사이에 매매목적물과 매매대금을 아래와 같이 기재한 매매계약서를 작성하였다(이하 이 사건 매매계약이라고 한다).

부동산표시

1. 인천광역시 중구 D

대108.9㎡

2. 위 지 상

연화조 약층 2계전 주택

전평32평, 2층28평

(1,2.부동산에 대하여 매매대금 100,000,000원)

3. 인천광역시 중구 E

대68.9㎡

4. 위 지 상 F 호

(도로명주소: 인천광역시 중구 G)

철근콘크리조 스라브지붕4층 영입소1동

1층21평7홀1작(71.77㎡), 2층 21작7홀1작(71.77㎡)

, 3층21평7홀1작(71.77㎡), 4층16평3홀2작(53.95㎡),

지하실 5평7홀7작(19.07㎡)

(3,4.부동산에 대하여 매매대금 100,000,000원)

2) 위 매매계약서 제1조 및 제2조는 다음과 같이 되어 있다.

매도인과 매수인 쌍방은 위 표시 부동산의 매매계약을 다음과 같이 체결한다.

제1조: 위 부동산의 매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다

매매 대금: 금이억원정(₩200,000,000원)

계 약 금: 금이억원정은 계약과 동시에 매도자에게 지불하고 영수함.

중 도 금: 없 음

잔 금: 계약금과잔금을 동시에 2013년 2월 15일 함께 지불하고 영수함.

제2조: 매도인은 매매대금의 잔금을 수령과 동시에 매수인에게 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고, 소유권행사를 제한하는 사유나 공과금 기타 부담금의 미납이 있을 때에는 잔금수수일 이전까지 그 권리의 하자 및 부담등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전하여야 한다. 다만 달리 약정한 경우에는 그러하지 아니한다.

한편 위 매매계약서 하단에는 “※ 특약사항 : 계약금과 잔금은 현재 전세금 피고 일억 원과 C 일억 원 도합 200,000,000원을 매매대금으로 상계하는 조건임”이라고 되어 있다.

3) 원고는 2013. 2. 19. 피고 앞으로 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다.

4) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에는 피고 및 C을 각 근저당권자로 하는 위 나. 2)항 기재 각 근저당권설정등기가 마쳐져 있었으나, 위와 같이 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 후, 위 각 근저당권설정등기는 혼동 또는 해지를 원인으로 하여 모두 말소되었다. 한편 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에는 피고 및 C 명의 위 각 근저당권설정등기 이외에 채무자를 원고, 근저당권자를 주식회사 I, 채권최고액을 109,200,000원(대출 원금 91,000,000원¹⁾)으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, 원고는 위 근저당권을 말소하지 않은 채로 피고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 이에 따라 피고는 2014. 2. 6.부터 2014. 4. 11.까지 주식회사 I에 위 근저당권의 피담보채무를 전액(을 제1호증의 1 내지 4의 기재에 의하면, 피고가 변제한 대출 원금은 총 90,990,020원으로 91,000,000원보다 9,980원 적으나 차액 부분은 환출이자 등 항목에 해당한다²⁾)을 변제하였으며, 주식회사 I은 2014. 4. 14. 위 근저당권설정등기를 말소하였다.

5) 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 매매계약과 관련하여 원고에게 부과된 양도소득세 6,009,500원을 원고를 대신하여 납부하였고, 2014. 9. 3. (피고의 처 C 명의 계좌에서) 원고와 사실혼 관계인 H 명의 계좌로 8,000,000원을 송금하는 방법으로 원고에게 위 돈을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 이 사건 청구원인에 관한 당사자의 주장

가. 원고의 주장

(주위적으로) 이 사건 매매계약 체결 시 원고와 피고는 이 사건 각 부동산 매매대금을 200,000,000원으로 정하되, 피고는 위 매매대금 지급의 일환으로 기존에 원고에게 지급하였던 임대차보증금 92,300,000원을 제외한 나머지 107,700,000원을 지급하기로 하였다. 또한 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐져 있던 기존 근저당권의 피담보채무 및 원고에게 부과되는 양도소득세 등은 위 매매대금의 지급과 별도로 피고가 인수하기로 하였다. 그러나 피고는 위 근저당권의 피담보채무를 변제하고 원고에게 부과된 양도소득세 등을 납부하였을 뿐, 원고에게 위 매매대금 중 107,700,000원을 지급하지는 않았는바, 원고는 이를 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였다. 따라서 피고는 원고로부터 위 매매대금 중 일부의 지급으로 갈음한 92,300,000원에서 위약금 20,000,000원을 공제한 나머지 72,300,000원을 반환받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행해야 한다.

(예비적으로) 이 사건 매매계약이 유효하다고 하더라도 피고는 위 매매대금 중 107,700,000원을 지급하지 않고 있으므로, 피고는 원고에게 위 매매대금 200,000,000원 중 그 일부의 지급에 갈음한 92,300,000원을 제외한 나머지 107,700,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급해야 한다.

나. 피고의 주장

이 사건 매매계약 시 원고와 피고는 이 사건 각 부동산의 매매대금을 200,000,000원으로 정하였는데, 그 중 100,000,000원의 지급은 원고의 피고에 대한 기존 임대차보증금 반환 채무의 변제로 갈음하였고, 나머지 100,000,000원의 지급은 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐져 있던 근저당권의 피담보채무를 피고가 인수하거나 원고가 부담하는 양도소득세 등을 피고가 납부하는 것으로 갈음하기로 하였다. 이에 따라 이 사건 매매계약 당시 작성한 매매계약서에도 위 매매계약 당일 피고가 원고에게 위 매매대금을 모두 지급한 것으로 하였다. 피고는 위 매매계약 체결 이후 위

부동산에 마쳐져 있던 기존 근저당권의 피담보채무를 원고를 대신하여 모두 변제하였고, 원고에게 부과된 양도소득세도 납부하였다. 이로써 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금을 원고에게 모두 지급하였으므로, 원고의 이 사건 청구에 응할 수 없다.

3. 판단

가. 관련법리

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결, 대법원 2016. 10. 27. 선고 2014다88543, 88550 판결 등 참조).

나. 판단

1) 먼저, 이 사건 매매계약에 따라 피고가 부담하는 매매대금 200,000,000원 지급의무에 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐져 있던 근저당권의 피담보채무 91,000,000원 인수 의무 및 이 사건 매매계약과 관련하여 원고에게 부과될 각종 조세채무 납부 의무가 포함되는지 아니면 위 매매대금 지급의무와는 별개로 위 각 채무 인수 및 납부 의무를 부담하는지 본다.

특약사항 : 계약금과 잔금은 현재 전세금 피고 일억 원과 C 일억 원 도합 200,000,000원을 매매대금으로 상계하는 조건임”이라고 되어 있는 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 그러나 이와 관련하여 이 사건 매매계약 체결 전 원고와 피고 사이에 체결되어 있던 이 사건 임대차계약은 임대차보증금을 100,000,000원으로 한 것이 존재할 뿐이고, 원고와 C 사이에는 무효로 봄이 상당한

임대차계약서 외에 임대차계약이 체결된 사실이 없음은 원고와 피고 사이에 다툼이 없는 바, 위 특약사항 중 C 해당 부분의 기재는 그 자체로 이 사건 매매계약의 실체에 들어맞지 않는다. 위 특약사항 중 C 해당 부분이 어떤 의도나 목적 아래 기입되었는지 명확하지는 않으나, 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금의 액수나 범위를 판단함에 있어 중요한 의미를 가진다고 할 수는 없으므로, 이 부분에 관하여는 나아가 판단하지 아니한다.

나) 이 사건 매매계약 체결 당시 원고와 피고 사이에 작성된 이 사건 매매계약서 제1조 및 제2조의 문언과 그 내용에 비추어 다른 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐져 있던 근저당권의 피담보채무를 변제할 의무 및 이 사건 매매계약으로 인해 원고에게 부과될 각종 조세채무를 변제할 의무는 응당 원고에게 있다고 하지 않을 수 없는데(원고의 주장처럼 피고가 이 사건 매매대금 200,000,000원을 원고에게 지급하는 이외에 이와는 별도로 원고가 부담하고 있던 위 근저당권의 피담보채무 91,000,000원을 인수하고 나아가 이 사건 매매계약과 관련하여 원고에게 부과되는 각종 조세채무를 원고를 대신하여 부담하기로 하였다면, 이는 위 계약서의 문언에 반하는 특별한 사정에 해당하므로, 그러한 사실이 증거에 의하여 뒷받침되어야 할 것이나, 이 사건 매매계약서에는 그러한 내용을 유추할 수 있을 만한 어떠한 내용도 기재되어 있지 아니하고, 위 매매계약 체결 당시 원고와 피고의 관계 등 여러 사정을 고려하더라도 원고가 제출한 증거들만으로는 원고의 위 주장을 인정하기에 부족하다), 이 사건 매매계약 체결 이후 원고는 위 각 채무를 변제하거나 부담하지 않았고, 오히려 이 사건 매매계약서 제1조 계약금 란에는 위 매매계약 체결 당시 매매대금 200,000,000원을 피고가 원고에게 모두 지급한 것으로 되어 있으며, 위 계약 체결 이후 원고가 부담하고 있던 위 근저당권의 피담보채무와 원고에게 부과된 양도소득세³⁾를 피고가 변제 또는 납부하였는데, 그 액수가 피고의 원고에 대한 이 사건 각 부동산에 관한 기존 임대차보증금 반환 채권 100,000,000원을 제외한 나머지 100,000,000원에 근사한 97,009,500원(= 위 근저당권의 피담보채무 변제액 91,000,000원 + 양도소득세 납부액 6,009,500원)인 사실은 앞서 인정한 바와 같은바, 이와 같은 사실관계에 비추어 보면, 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 200,000,000원에는 이 사건 매매계약 체결 당시 원고가 부담하고 있던

위 근저당권의 피담보채무 91,000,000원 변제(또는 인수)의무 및 원고에게 부과되는 양도소득세 등 조세채무 납부의무 등이 포함되어 있었다고 봄이 상당하다(원고는 갑 제3, 12, 14호증 등을 근거로 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 시세가 200,000,000원을 훨씬 초과하고 있었다는 취지로 주장하나, 설사 원고의 주장처럼 위 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 객관적 시세가 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 200,000,000원을 초과하고 있었다고 하더라도, 매매계약에 임하는 당사자의 관계, 당사자가 처한 상황 등 여러 고려하에 매매대금 등이 정해지는 점을 감안하면, 단순히 객관적 시세와 매매계약에서 정한 매매대금 사이에 차이가 존재한다는 사정만으로 처분문서인 매매계약서의 내용과 다른 약정이 있었다고 단정할 수는 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다4)).

따라서 이에 반하는 취지로 하는 원고의 주장은 이유 없다.

2) 다음으로 피고가 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 200,000,000원을 모두 지급하였는지 본다.

앞서 든 증거들과 갑 제7, 8, 10호증의 각 기재에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약 체결 당시 작성된 매매계약서에는 앞서 본 바와 같이 피고가 원고에게 이 사건 매매대금 200,000,000원을 모두 지급한 것으로 되어 있는 점, ② 원고가 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주는 과정에서 피고에 대하여 매매대금 지급을 독촉하거나 매매대금 지급과 상환으로 소유권이전등기 절차 이행의무가 있다는 등으로 주장한 것으로 볼 만한 어떠한 정황도 찾아볼 수 없는 점, ③ 원고와 피고는 위 매매계약 체결과 관련하여 법무사 J 사무소에 함께 찾아가 합의된 내용이라고 하면서 매매계약서 작성을 요청하였고, 위 법무사 사무소에서는 원고와 피고가 요청한 대로 계약서를 작성한 다음 쌍방에게 읽어보게 한 후 날인을 받아 이 사건 각 부동산에 관한 등기절차를 진행하였는데, 당시 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐져 있던 주식회사 I 명의 근저당권의 피담보채무를 위 매매대금 지급과 별도로 피고가 인수하기로 한다는 등의 언급은 없었던 점, ④ 원고가 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 앞으로 위 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐준(2013. 2. 19.) 후 약 2년이 지난

2015. 3. 31.경 피고에게 이 사건 매매계약에서 정한 잔금을 지급받지 못하였다는 등의 이유를 들어 위 매매계약 해제 의사를 표시한 사실은 인정되나, 그로부터 이 사건 소를 제기한 2020. 4. 1.(또는 소 제기 직전에 내용증명을 보낸 2020. 1. 1.) 이전까지 약 5년이 지나는 동안 피고에게 이 사건 매매계약의 효력을 다투거나 이 사건 각 부동산에 관한 등기의 말소를 구하는 등의 의사를 표시한 것으로 볼 만한 사정은 확인되지 아니한 점, ⑤ 이 사건 임대차계약 체결 전후로 피고(또는 K종교단체 명의)가 원고에게 송금한 돈은 앞서 본 바와 같이 총 102,300,000원으로 위 임대차계약에서 정한 임대차보증금 100,000,000원보다 2,300,000원 많기는 하나, 피고 명의 2012. 7. 5.자 송금액 600,000원, 2012. 7. 27.자 500,000원, 2012. 10. 19.자 1,200,000원 등 합계 2,300,000원을 제외하면 위 임대차보증금 100,000,000원과 정확히 일치하기도 하는 점, ⑥ 위 임대차보증금과 관련하여, 원고는 수령을 자인하는 92,300,000원을 제외한 나머지 10,000,000원(피고의 원고에 대한 2012. 10. 22.자 송금액)에 대하여는, 이 사건 임대차계약과 별도로 이 사건 각 부동산 중 인천 중구 E건물 F호 제3층에 관하여 원고와 피고 사이에 2012. 10. 22. 체결된 임대차계약에서 정한 임대차보증금 20,000,000원 중 일부금으로 수령한 것이므로, 이 사건 임대차계약과 관련하여 원고가 임대차보증금 명목으로 수령한 금원에 포함되어서는 아니 된다는 취지로 주장하나, 이 사건 매매계약의 목적물에는 원고와 피고 사이에 2012. 10. 22. 체결된 위 임대차계약의 목적물이 포함되는데다가, 2012. 10. 22. 이후 이 사건 소송 계속 과정에서 위 돈 10,000,000원의 명목 또는 처리 여하와 관련하여 다툼이 있기 전까지는 원고와 피고 사이에 위 돈에 관한 권리주장이나 분쟁이 있었던 것으로 보이지 아니한 점에 비추어 보면, 원고가 수령을 자인하는 92,300,000원에 더하여 위 돈 10,000,000원도 피고의 원고에 대한 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 중 일부의 지급에 갈음한 것으로 봄이 상당한 점, ⑦ 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 체결 이후 피고가 원고를 대신하여 변제한 것으로 이 사건 각 부동산에 관하여 원고가 부담하고 있던 근저당권의 피담보채무는 91,000,000원이고, 원고에게 부과된 양도소득세는 6,009,500원으로 합계 97,009,500원인 점 등을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐줄 당시 원고와 피고 사이에는 원고가 부담하고 있던 위 근저당권의 피담보채무 및 원고에게 부과될 양도소득세를 피고가 변제하는 것을 전제로 원고가 피고로부터 이

사건 매매계약에서 정한 매매대금 200,000,000원을 모두 지급받은 것으로 하는 합의가 있었던 것으로 넉넉히 추정할 수 있다.

3) 따라서 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 200,000,000원을 위와 같은 방법으로 피고가 원고에게 모두 지급하였다고 판단하는 이상, 이와 다른 사실관계를 전제로 하는 원고의 이 사건 주위적 및 예비적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 주위적 및 예비적 청구는 어느 모로 보나 이유 없으므로 이를 각 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하고, 이에 대한 원고의 항소는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박정운 판사 권성우 판사 이민영

별지

1)을 제1호증의 1의 기재에 의하면, 피고가 2014. 2. 6. 원금 10,001,386원을 상환하고 남은 대출 잔액이 80,998,614원인 사실이 인정되는바, 위 상환 전 대출금은 91,000,000원이다(다툼 없는 사실).

2)을 제1호증의 1 내지 4 참조.

3)을 제11호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 이후 원고가 세무관서에 신고한 양도소득세 간편신고서에는 양도가액이 200,000,000원이라고 되어 있다. 원고의 주장처럼 이 사건 매매계약 시 정한 매매대금 200,000,000원과 별도로 위 부동산에 마쳐져 있던 근저당권의 피담보채무 등을 피고가 인수하기로 하였다면, 위 양도가액은 적어도 291,000,000원으로 기재되었어야 할 것이다(원고는 위 간편신고서도 피고가 작성한 것이라는 취지로 주장하나, 원고가 그 내용을

확인하고 서명한 이상 원고가 작성한 것으로 보아야 한다).

4)매매목적물의 객관적 시가와 매매대금 사이에 현저한 차이가 존재하는 사정이 있는 경우, 매매당사자가 객관적 시가 등을 착오한 나머지 매매계약 체결에 이르게 된 사정이 있었다면 착오 등을 이유로 하는 계약의 취소를 검토할 수는 있을 것이나, 취소권의 행사는 추인할 수 있는 날로부터 3년 내에 행사하여야 하는바, 설사 이 사건 매매계약 체결 당시 원고가 위와 같은 착오 상태에 있었다고 하더라도 취소권을 행사할 수 있는 제척기간은 이미 도과하였다(갑 제7, 8호증의 기재만으로는 원고가 이 사건 매매계약을 취소한 것으로 볼 수는 없다).