

수원지방법원 2018. 1. 11 선고 2017가단505724 판결 [근저당권설정등기말소 등 청구의 소]

전 문

원고반석공조시스템 주식회사

피고A

변론 종결2017. 11. 16.

판결 선고2018. 1. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, ① 화성시 B 전 5,675m²에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2016. 12. 9. 접수 제226942호로 마쳐진 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고, ② 20,763,600원 및 이에 대하여 2016. 12. 2.부터 소장송달일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 전제되는 사실관계
가. 제1차 매매계약

1) 원고는 2015. 12. 12. 피고와 사이에, 피고 소유의 화성시 B 외 16필지 토지를 48억 400만 원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하면서, 계약금 7억 2,000만 원 중 1억 원은 2015. 12. 14.에, 나머지 6억 2,000만 원은 2016. 1. 10.에, 잔금은 2016. 8. 12.에 각 지급하기로 하고, 특약사항으로 다음과 같이 약정하였다(이하 '제1차 매매계약'이라 한다).

- 계약서상 잔금지급일과 관계없이 잔금지급일은 계약일로부터 8개월(2016. 8. 12.) 이내에 지급하기로 하며, 매수인이 이를 이행하지 않을 경우 매도인은 계약을 해제할 수 있으며, 이 때 기지급한 매매대금은 매도인에게 귀속된다(제7조).
- 본 계약은 매수인의 공장설립을 목적으로 체결한 계약으로서 계약당사자의 책임 없는 사유로 공장설립 승인을 득하지 못할 경우 본 계약은 당사자 간 귀책사유 없이 해제(소급적 무효)되는 것으로 하며, 이 경우 매도인은 그 당시까지 매수인으로부터 지급받은 매매대금을 불허가 처분받은 날로부터 15일 이내에 매수인에게 반환하여야 한다(제10조).
- 매매계약 대상 토지 면적은 토지대장 상의 면적을 기준으로 하며, 차후 실측한 면적에 차이가 발생할 경우 실측면적으로 정산하기로 한다(제11조).

2) 원고는 2016. 1. 10.까지 피고에게 계약금인 7억 2,000만 원을 지급하였다.

나. 제2차 매매계약 및 소유권이전등기 등

1) 원고는 제1차 매매계약에서 정한 잔금지급일이 경과한 후인 2016. 9. 5. 공장설립승인을 받았고, 피고와는 2016. 11. 14. 제1차 매매계약을 무효로 하기로 하고 매매목적물 및 매매대금 등이 변경된 다음과 같은 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '제2차 매매계약'이라 한다).

- 매매목적물: 화성시 B 외 17필지(총 면적 13,784㎡, 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)
- 매매대금: 32억 6,700만 원, 계약금은 1차 매매계약에서 기지급한 계약금으로 지급간주(특약사항 14조)1), 잔금 27억 7,700만 원의 지급일은 2016. 12. 13.까지
- 특약사항

제7조: 계약서상 잔금지급일과 관계없이 잔금지급일은 2016. 12. 13.로 하고, 매수인이 이를 이행하지 않을 경우 매도인은 계약을 해제할 수 있으며, 이 때 기지급한 계약금은 매도인에게 귀속되는 것으로 한다.

제10조: 본 계약은 매수인의 공장설립을 목적으로 체결한 계약으로서 계약당사자의 책임 없는 사유로 공장설립승인을 득하지 못할 경우 본 계약은 당사자 간 귀책사유 없이 해제(소급적 무효)되는 것으로 하며, 이 경우 매도인은 그 당시까지 매수인으로부터 지급받은 매매대금을 불허가 처분받은 날로부터 15일 이내에 매수인에게 반환하여야 한다.

제13조: 잔금지연으로 인한 3억 5,000만 원에 대하여 매수인은 약속어음을 발행하고 이에 대한 보증으로 본 매매토지에 대출은행 다음 2순위 근저당을 설정하여 주는 조건으로 한다(이하 '이 사건 약정'이라 한다).

2) 원고는 피고에게, 2016. 11. 14. 이 사건 약정에 따라 지급기일을 2017. 3. 31.로 한 액면금 3억 5,000만 원의 약속어음을 발행해 주었고, 2016. 12. 1. 잔금을 지급한 후 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 원고는 2016. 12. 9. 피고에게 피고를 근저당권자로 한 청구취지 기재와 같은 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)를 마쳐주었다.

4) 한편 이 사건 부동산의 실제 면적은 공부상 면적보다 약 88㎡가 부족하다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3, 7호증, 을 1, 2, 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 화성시에 대한 사실조회회신 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 근저당권말소등기청구 부분

원고는 다음과 같은 이유로 이 사건 약정은 취소되었거나 무효라고 주장하면서 이 사건 근저당권의 말소를 구한다. 그러므로 그 당부에 관하여 본다.

1) 착오, 사기, 강박을 원인으로 한 취소 주장 가) 원고의 주장

제1차 매매계약상의 잔금지급일까지 잔금을 지급하지 못한 것은 매매대상 토지 중 일부가 산업단지에 포함되었다는 이유로 공장설립승인신청이 반려되었기 때문이지 원고에게는 귀책사유가 없다. 원고의 귀책사유가 있다고 하더라도 원고의 잔금지급의무와 피고의 이전등기의무는 동시이행관계인데, 피고가 이전등기에 필요한 서류를 제공하지 않아 원고의 잔금지체로 인한 지연배상의무는 존재하지 않는다.

그런데도 원고는 지연배상의무가 있다고 착오하였고, 피고는 잔금지급이 지연되었다는 이유로 계약금을 몰취하겠다고 하면서 원고를 기망하여 손해배상금 명목으로 3억 5,000만 원을 지급하도록 강요하였고, 그 지급을 담보하기 위하여 이 사건 근저당권을 설정한 것이다. 따라서 이 사건 약정은 원고의 착오와 피고의 기망 및 강박에 의하여 이루어진 것이므로 이를 취소한다.

나) 판단

원고가 제1차 매매계약상의 잔금지급일인 2016. 8. 12.까지 공장설립승인을 받지 못하다가 2016. 9. 5.이 되어서야 승인을 받은 사실 및 위와 같이 공장설립승인을 잔금지급일까지 받지 못할 경우 계약은 해제되고 매도인인 피고는 원고에게 지급받은 매매대금을 불허가처분을 받은 날로부터 15일 이내에 반환하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같다. 이에 따라 피고도 잔금지급일이 경과하자 계약을 해제하고 지급받은 매매대금 중 비용을 공제한 나머지를 반환할 의사가 있음을 원고에게 밝히기도 하였고, 원고 역시 얼마를 반환할 수 있는지 피고에게 물어보기도 한 점(을 4호증), 제1차 및 제2차 매매계약 사이의 시간적 간격이나 계약 내용에 비추어 볼 때, 이 사건 약정 당시 원고가 착오에 빠졌다거나 피고의 기망 내지는 강박에 의하여 이 사건 약정을 하였다고 보여지지는 않고, 당사자 사이의 합의에 의하여 제1차 매매계약을 무효로 하고 제2차 매매계약을 체결하면서 이 사건 약정을 특약사항으로 정한 것으로 보일 뿐이다.

그 외 이 사건 약정을 함에 있어서 원고가 착오를 하였다거나 피고의 기망이나 강박이 있었음을 인정할 증거가 없으므로, 이 부분에 관한 원고의 주장은 이유 없다.

2) 불공정한 법률행위로서 무효라는 주장 가) 원고의 주장

원고는 제품 생산 및 적재를 위한 공장설립에 필요한 공장부지를 시급히 구해야 했는데, 원고의 귀책사유 없이 공장설립승인이 지연되던 중 1차 매매계약에서 정한 잔금지급일이 도과되면서 피고로부터 계약해제 및 계약금을 몰취한다는 압박을 받고 있었고, 그동안 투입된 공장설립과 관련된 비용이 5억여 원을 상회하고 부지 물색부터 공정설립승인까지 1년 여 시간이 소요되었으며, 제2차 매매계약을 체결할 때까지 대체 부지를 확보하기 곤란하였고, 회사 자금이 과다하게 묶여서 자금회전에 극도로 힘든 사정이 있는 등 궁박한 처지에 있었는데, 피고는 이러한 원고에게 잔금지급일 연장을 조건으로 다액의 돈을 요구하면서 피고의 요구를 들어주지 않으면 계약을 해제하고 계약금을

물취하겠다고 압박하였다.

따라서 이 사건 약정은 원고의 궁박한 상태를 이용하여 이루어진 현저하게 공정을 잃은 법률행위로서 무효이다.

나) 판단

갑 5, 8, 9, 10호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 의하면, 이 사건 약정 당시 원고가 공장설립을 위하여 비용을 지출한 사실이 인정되기는 하나, 그와 같은 사정만으로 원고가 급박한 곤궁 상태에 있었음을 인정하기에 부족하고, 그 외 원고의 주장을 인정할 수 있는 인정할 수 있는 증거가 없으며, 이 사건 약정의 내용만으로 원고와 피고의 급부 및 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있었다고 보기도 어렵다.

따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

나. 부당이득반환청구 부분

1) 당사자들의 주장 원고는 이 사건 부동산의 실제 면적이 공부상 면적보다 88㎡ 부족하므로, 피고는 부족한 면적에 상당하는 매매대금 20,763,600원(= 26.62평 x 평당 매매단가 780,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고는 잔금 지급 전에 이 사건 부동산에서 토목공사를 하는 조건으로 부족한 면적에 대한 매매대금 반환을 청구하지 않기로 합의하였다고 주장한다.

2) 판단 가) 민법 제574조에서 규정하는 '수량을 지정한 매매'라 함은 당사자가 매매의 목적인 특정물이 일정한 수량을 가지고 있다는 데 주안을 두고 대금도 그 수량을 기준으로 하여 정한 경우를 말하는 것이므로, 토지의 매매에 있어서 목적물을 공부상의 평수에 따라 특정하고, 단위면적당 가액을 결정하여 단위면적당 가액에 공부상의 면적을 곱하는 방법으로 매매대금을 결정하였다고 하더라도 이러한 사정만으로 곧바로 그 토지의 매매를 '수량을 지정한 매매'라고 할 수는 없는 것이고, 만일 당사자가 그 지정된 구획을 전체로서 평가하였고 평수에 의한 계산이 하나의 표준에 지나지 아니하여 그것이 당사자들 사이에 대상 토지를 특정하고 대금을 결정하기 위한 방편이었다고 보일 때에는 '수량을 지정한 매매'가 아니라고 할 것이며, 반면 매수인이 일정한 면적이 있는 것으로 믿고 매도인도 그 면적이 있는 것을 명시적 또는 묵시적으로 표시하고, 나아가 당사자들이 면적을 가격 결정 요소 중

가장 중요한 요소로 파악하고, 그 객관적인 수치를 기준으로 가격을 정하였다면 그 매매는 '수량을 지정한 매매'라고 하여야 할 것이다. 따라서 특정의 토지매매가 '수량을 지정한 매매'인지의 여부는 매매계약 당사자의 의사해석의 문제라고 할 것이다(대법원 1998. 6. 26. 선고 98다13914 판결 등 참조).

나) 위 제1항에서 본 사실관계에 의하면, 제1차 매매계약 당시 매매대상 토지의 면적은 20,359m²(6,159평)로 평당 매매대금은 78만 원으로 명시되어 있고, 특약사항으로 공부상 면적과 실측면적이 다를 경우 실측면적으로 정산하기로 약정하였으나, 제2차 매매계약에서의 매매대상 토지의 면적은 13,784m²(4,170평)이라고만 정해져 있을 뿐 평당 매매대금이나 실측면적과의 차이가 날 경우에 정산한다는 규정은 없는 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 제1차 매매계약상 매매대금은 공부상 토지면적에 평당 매매대금을 곱한 금액(6,169평 x 780,000원 = 4,804,020,000원)에서 우수리 돈을 감액하여 결정된 금액으로 정해진 것으로 보이나, 2차 매매계약상 매매대금은 32억 6,700만 원으로, 평당 78만 원으로 계산한 금액[3,252,600,000원(= 4,170평 x 78만 원)]과는 차이가 있다. 또한 원고가 제1차 매매계약 이후부터 비용을 투입하여 이 사건 부동산에서 공장설립을 준비하고 있었던 점에 비추어 볼 때(갑 8 내지 10호증 참고), 제2차 매매계약 당시 당사자들은 이 사건 부동산을 전체로서 평가하여 대금을 결정하였지 면적을 가격 결정 요소 중 가장 중요한 요소로 파악하고 매매대금을 결정한 것으로는 판단되지 않는다.

다) 그러므로 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사조미연

1) 제1차 매매계약에 따라 지급된 나머지 계약금 2억 3,000만 원은 축사 건축물의 매매대금 지급에 갈음하였다.