

수원지방법원 2020. 5. 7 선고 2019가합15321 판결 [매매대금 등 청구]

재판경과

수원고등법원 2020. 12. 10 선고 2020나14723 판결

수원지방법원 2020. 5. 7 선고 2019가합15321 판결

전문

원고1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 변호사 하상우

피고D

소송대리인 변호사 이동주

변론 종결2020. 4. 16.

판결 선고2020. 5. 7.

주문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 243,830,500원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 제1항 기재 부동산의 소유자이던 E(이하 '망인'이라 한다)이 사망함에 따라 2009. 12. 18.자 상속을 원인으로 하여 2010. 5. 18. 위 부동산 중 3/7 지분에 관하여 망인의 처인 원고 A 앞으로, 위 부동산 중 각 2/7 지분에 관하여 망인의 자녀들인 원고 B, C 앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2013. 3. 21.자 수원지방법원 가처분결정(2013카단1727)에 의한 가처분등기의 촉탁으로 인하여 2013. 3. 27. 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 각 1/3 지분에 관하여 원고들 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다(이하 별지 목록 제1항 기재 부동산을 '이 사건 제1 부동산', 별지 목록 제2항 기재 부동산을 '이 사건 제2 부동산'이라 하고, 별지 목록 기재 각 부동산을 '이 사건 각 부동산'이라 한다).

나. 피고는 2013. 7. 11. 이 사건 각 부동산 중 원고들의 각 지분에 관하여 2013. 7. 9.자 매매예약을 원인으로 한 가등기를 마쳤다.

다. 원고들과 피고 사이에 작성일자를 2013. 10. 25.로 하여 이 사건 각 부동산에 관한 다음과 같은 내용의 매매계약서(갑 제2호증의 2 및 을 제1호증 제4면, 이하 원고들과 피고 사이의 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라 하고, 위 매매계약서를 '이 사건 매매계약서'라 한다)가 작성되었다.

1. 부동산의 표시

이 사건 각 부동산

2. 계약내용

제1조 위 부동산을 매도인과 매수인 쌍방 합의하에 아래와 같이 매매계약을 체결한다.

제2조 위 부동산의 매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불기로 한다.

매매대금	금 910,000,000원	원정(평당	원)
계약금	금 120,000,000원	원정은	년
중도금	금	원정은	년
잔금	금 790,000,00원	원정은	2013년

제3조 위 부동산의 명도는 2013년 11월 29.일로 한다.

제4조 매도인은 잔금 지급일 현재의 위 부동산에 관련된 채무 및 제세공과금을 변제기로 한다.

제5조 매도인은 잔금 수령시 소유권(등기)에 필요한 모든 서류를 매수인에게 교부하고 이전등기에 협력기로 한다.

제6조 본 계약을 매도인이 위약시는 계약금의 배액을 변상하고, 매수인이 위약시는 계약금을 포기하고 반환 청구 하지 않기로 한다.

특약사항: ① 계약금은 임대보증금 및 채무금으로 하고, 잔금은 F조합대출금 및 부채금일체 건물보증금, 화성시체납금, 개인채무금일체를 매수인이 부담하는 조건으로 한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약서 5부를 작성하여 계약당사자가 이의 없음을 확인하고 각자 서명 날인한다.

2013년 10월 25.일

매도인	주소주민등록번호	별지와 같음생략	전화생략	성명A
매수인	주소주민등록번호	생략생략	전화생략	성명D

라. 이 사건 매매계약서는 피고가 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마치기 위하여 제출한 서류에 포함되어 있었던 것인데, 소유권이전등기서류 중 이 사건 매매계약서의 바로 뒤에 첨부된 서류에는 '등기의무자 표시'라는 기재 아래 원고들의 이름이 자필로 기재되어 있고 그 옆에는 원고들의 인장이 각 날인되어 있으며, 원고들의 주민등록번호와 주소가 기재되어 있었다. 그리고 그

하단에는 '매매대금내역'이라는 기재 하에 아래와 같은 내용이 수기로 작성되어 있고, 마지막 행
원고들의 이름 옆에는 원고들의 인장이 각 날인되어 있다.

매매대금내역(을 제1호증 제5면 하단)

1. G조합 금 230,000,000원
2. 임대보증금 365,000,000원
3. 가등기금액 60,000,000원
4. 화성시 체납세금 중 선순위변제금 약 13,000,000원
5. H(주) 변제금 121,600,000원
6. I 변제금 46,000,000원
7. J 변제금 36,000,000원

가압류건 5, 6, 7항 변제건은 매수인이 변제하여 매도인은 이를 인정함.

8. K의 채무금 일부 및 용역비로 금 40,000,000원을 매도인은 인정함. -이 상-

1항 ~ 8항 정히 확인함 A(인영) C(인영) B(인영)

마. 피고는 2013. 11. 29. 이 사건 각 부동산에 관하여 2013. 10. 25.자 매매를 원인으로 한
소유권이전등기를 마쳤는데, 그 무렵 이 사건 각 부동산에 관하여 아래 표 기재와 같이 가압류등기,
임의경매개시결정등기 등이 마쳐져 있다가 피고의 소유권이전등기 경로 후 말소되었다.

1) 이 사건 제1 부동산 [갑구] (소유권에 관한 사항)

6	3번 A지분 가압류	2011. 7. 8.제105395호	2011. 7. 8. 대구지방법원 상주지원의 가압류결정(2011카합34)	청구금액 121,600,000원 채권자 H 주식회사	2013. 12. 18. 해제
7	3번 A지분 가압류	2011. 8. 17.제127285호	2011. 8. 16. 수원지방법원의 가압류결정(2011카단7242)	청구금액 46,000,000원 채권자 I	2013. 12. 26. 해제
8	3번A 지분 가압류	2011. 12. 28.제201485호	2011. 12. 28. 서울중앙지방법원의 가압류결정 (2011카단67032)	청구금액 36,000,000원 채권자 L	2013. 12. 2. 해제
9	임의경매개시 결정	2012. 10. 22.제153259호	2012. 10. 22. 수원지방법원의 임의경매개시결정 (M)	채권자 F조합	2013. 12. 4. 취소기각결정
10	3번A 지분가압류	2013. 6. 18.제94088호	2013. 6. 18. 압류(동부세무과 10257)	권리자 화성시	2013. 11. 29. 압류해제
14	3번C	2013. 9.	2013. 9. 13. 압류(동부세무과	권리자 화성시	2014. 5. 20.

6	3번 A지분 가압류	2011. 7. 8.제105395호	2011. 7. 8. 대구지방법원 상주지원의 가압류결정(2011카합34)	청구금액 121,600,000원 채권자 H 주식회사	2013. 12. 18. 해제
	지분압류	23.제143633호	15376)		취소결정(수원지방법원 2014비단5)
15	3번 B 지분압류	2013. 9. 26.제145627호	2013. 9. 13. 압류(동부세무과 15376)	권리자 화성시	

[을구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

5	근저당권설정	2011. 2. 8.제17424호	원고 A	F조합	195,000,000	2013. 11. 29. 해지
---	--------	--------------------	------	-----	-------------	------------------

2) 이 사건 제2 부동산 [갑구] (소유권에 관한 사항)

2	가처분	2013. 3. 27.제46696호	2013. 3. 21. 수원지방법원 가처분결정(2013카단1727)	F조합 (피보전권리: 추가근저당권설정 등기청구권)	2013. 12. 2. 해제
3	1번 A지분 가압류	2013. 6. 18.제94088호	2013. 6. 18. 압류(동부 세무과 10257)	권리자 화성시	2013. 11. 29. 압류해제
4	임의경매개시 결정	2013. 7. 8.제108270호	2013. 7. 8. 수원지방법원의 임의경매개시결정 (N)	채권자 F조합	2013. 12. 4. 취소기각결정
7	1번C 지분압류	2013. 9. 23.제143633호	2013. 9. 13. 압류(동부세무과 15376)	권리자 화성시	2014. 5. 20. 취소결정 (수원지방법원 2014비단5)
8	1번 B 지분압류	2013. 9. 26.제145627호	2013. 9. 13. 압류(동부세무과 15376)	권리자 화성시	

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제2호증의 2, 을 제1호증(등기권리증 제5면 '매매대금내역',
변론 전체의 취지를 종합하면 '매매대금내역' 하단의 인영이 원고들의 인장에 의한 것임이
인정되므로, 문서 전체의 진정성립이 추정된다1). 원고들은 위 '매매대금내역' 하단에 성명을
기재하거나 날인을 한 적이 없다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 이에 대한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고들의 주장 원고들은 이 사건 각 부동산의 소유자로서, 원고들과 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 피고가 원고들에게 이 사건 매매대금에서 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 각종 제한을 해제 또는 해지하는 데 필요한 금액을 공제한 나머지를 지급하기로 약정하였다. 그러므로, 피고는 원고들에게 이 사건 매매대금 910,000,000원에서 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 각종 제한을 해제 또는 해지하는데 사용된 비용인 685,991,250원(= ① F조합 경매취소비용 229,090,000원 + ② 화성시 체납세금 13,171,030원 + ③ 피고에 대한 가등기담보채무 원금 및 이자 합계 24,579,500원2) + ④ 한전 체납비용 25,050원 + ⑤ 이 사건 각 부동산에 대한 임대차보증금 300,500,000원 + ⑥ 가압류 해지 비용 합계 112,000,000원(= 채권자 H에 대한 가압류 해지비용 30,000,000원 + 채권자 I에 대한 가압류 해지비용 46,000,000원 + 채권자 L에 대한 가압류 해지비용 36,000,000원) + ⑦ 원고 C, B에 대한 화성시 세금 2,125,670원)을 공제한 나머지 224,008,750원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다3).

2) 피고의 주장 원고들과 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 이 사건 부동산에 대하여 설정되어 있던 각종 제한을 해제하는데 필요한 비용 및 원고의 채무 등을 대신 변제하는 것으로 이 사건 매매대금의 지급에 갈음하기로 약정하였다. 피고는 이 사건 매매계약서 특약사항과 '매매대금내역'에 따라 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급하였다 할 것이므로, 원고들의 이 사건 청구는 이유 없다.

나. 판단

1) 위 기초사실에 의하면, 원고들과 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 "계약금은 임대보증금 및 채무금으로 하고, 잔금은 F조합대출금 및 부채금 일체, 건물보증금, 화성시체납금, 개인채무금 일체를 매수인이 부담하는 조건으로 한다"라는 내용을 특약사항으로 정하고, 위 매매계약서상의 특약사항을 구체화하기 위하여 위 제1.의 라항 기재와 같이 '매매대금내역'이라는 제목 아래 이 사건 매매대금 지급에 갈음하기로 한 채무 내역을 별도로 기재하고 상호 확인한 사실이 인정된다.

2) 위 인정사실 및 갑 제1호증, 을 제 1 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고들과 피고 사이에, 피고가 위 '매매대금내역'의 각 항목에 해당하는 채무를 원고들 대신 변제하거나, 위 '매매대금내역'에 기재된

원고들의 채무를 면제하게 함으로써 이 사건 매매계약에 기한 매매대금 910,000,000원을 모두 지급한 것으로 하기로 하는 합의가 이루어진 것으로 판단되고, 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 부동산에 부과되어 있는 채무의 실제 금액을 기준으로 매매대금을 정산하기로 약정하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 통상적으로 매도인의 소유권이전등기의무와 매수인의 매매대금지급의무는 동시이행관계에 있다 할 것이고, 이 사건 매매계약서 제5조에도 '매도인은 잔금 수령시 소유권(등기)이 필요한 모든 서류를 매수인에게 교부하고 이전등기에 협력키로 한다'고 기재되어 있다. 그런데, 피고는 2013. 11. 29. 원고들로부터 소유권이전등기에 필요한 서류를 건네받아 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 것으로 보이고, 만약 원고들의 주장과 같이 이 사건 각 부동산에 부과되어 있는 채무의 실제 금액을 기준으로 매매대금을 정산하기로 한 것이라면 실제 채무 금액대로 정산이 이루어지기 전에 원고들이 피고에게 소유권이전등기서류를 건네 주게 된 특별한 사정이 있었다는 점에 대한 납득할 만한 설명이 있어야 할 것임에도 원고들은 이에 대하여 아무런 설명을 하지 않고 있다.

② ㉠ 이 사건 각 부동산에 대한 임대차보증금은 매수인인 피고보다 매도인인 원고들이 더 정확히 알 수 있는 것임에도 '매매대금내역' 제2항에는 임대차보증금이 365,0000,000원으로 기재되어 있어 실제 임대차보증금인 305,000,000원보다 더 많은 금액으로 기재되어 있는 점, ㉡ 원고들의 주장에 의하더라도 원고들은 이 사건 매매계약서 작성 당시 이미 채권자 H(주)에 지급해야 할 돈이 28,670,00원이라는 것을 알고 있었다는 것인데 그럼에도 위 '매매대금내역' 제5항에는 등기부상 청구금액의 기재와 같이 'H(주) 변제금 121,600,000원'이라고 기재되어 있는 점 등에 비추어 보면, 위 '매매대금내역'에 기재된 채무 금액은 그 채무 금액이 실제로 변제되어야 그 해당 금액만큼을 매매대금에서 공제한다는 취지로 기재된 것이라기 보다는 원고들의 채무 또는 이 사건 각 부동산에 대한 부과된 각 채무를 특정하기 위하여 기재된 것으로 봄이 타당하다(특히, 위 '위 매매대금내역' 중 가압류에 대한 제5, 6, 7항에 대하여는 '가압류건 5, 6, 7항 변제건은 매수인이 변제하여 매도인은 이를 인정함.'이라고 기재되어 있기도 하다).

③ 원고 A은 2014. 10. 19. 피고에게 '이 사건 각 부동산에 대하여 본인 A(소유자의 모)은 매수인

D에게 소유권이전함에 있어 정상적인 계약으로 잔금을 처리한다. 공동 소유자 B·C의 화성시 지방세 체납을 납부하면 어떠한 금전 및 채권채무에 대하여 아무런 이의를 제기치 않고 요구치 않을 것을 영수함'이라는 내용의 '매매대금완납확약서(을 제3호증)'를 써주었는데, 그 무렵인 2014. 10. 24. 피고 명의의 금융계좌에서 'G조합화성시(C)'로 1,060,370원, 'G조합화성시(B)'로 1,065,300원이 각 이체되었고 위 금원 합계액은 2,125,670원으로, 이는 원고들이 이 사건 매매대금에서 공제되어야 하는 것으로 인정하는4) 원고 C, B에 대한 화성시 세금 2,125,670원과 동일한 금액인바, 피고는 원고 A으로부터 피고가 원고 C, B에 대한 화성시 세금 합계 2,125,670원을 납부해주면 더 이상 이 사건 매매계약에 기한 매매대금을 요구하지 않을 것이라는 취지의 위 매매대금완납확약서를 받고 원고 C, B에 대한 화성시 세금을 추가로 대신 납부해준 것으로 보인다.

④ 원고 A은 피고의 남편 O을 상대로 'O이 P, Q와 공모하여, 피고 명의로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 이 사건 각 부동산을 편취하였다'는 내용으로 고소장을 제출하였다가 2019. 1. 30. 고소를 취하하였고, 수원지방검찰청 여주지청은 2019. 1. 31. O에 대하여 혐의없음 처분을 하였다.

따라서, 피고로서는 위 '매매대금내역'에 기재된 채무의 실제 채무액이 얼마인지에 관계없이 위 '매매대금내역'의 각 항목에 해당하는 채무를 원고들 대신 변제하거나, '위 매매대금내역'에 기재된 원고들의 채무를 면제하게 함으로써 이 사건 매매계약에 기한 매매대금지급의무를 다하였다고 할 것이고, 이 사건 각 부동산에 부과된 채무의 실제 채무액을 기준으로 잔금을 정산한 후 피고가 나머지 금액을 원고들에게 매매대금으로 지급하여야 한다는 것을 전제로 한 원고들의 이 사건 청구는 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사안승호

판사정승혜

판사노용준

별지

사정이 없는 한 그 인영의 성립 즉 그 작성명의인에 의하여 날인된 것으로 추정되고 일단 그것이 추정되면 민사소송법 제358조에 의하여 그 문서 전체의 진정성립이 추정되는 것이므로, 그 문서가 작성명의인의 의사에 반하여 혹은 작성명의인의 의사에 기하지 않고 작성된 것이라는 것은 그것을 주장하는 자가 적극적으로 입증하여야 하고 이 항변사실을 입증하는 증거의 증명력은 개연성만으로는 부족하다(대법원 2008. 11. 13. 선고 2007다82158 판결 등 참조)

2) 2013. 7. 12. 피고로부터 선이자를 공제하고 실제로 송금받은 21,800,000에 대한 연 이자는 6,540,000원($= 21,800,000\text{원} \times \text{이자제한법상의 최고이율인 연 } 30\%$)이 되고, 이를 12개월로 나누면 위 대여금에 대한 월 이자는 545,000원이 된다. 피고가 공제한 8,200,000원에서 원금에 총당할 금액은 7,655,000원($= 8,200,000\text{원} - \text{월 이자 } 545,000\text{원}$)이 되므로 이 사건 대여원금은 22,345,000원이 되고, 이에 대한 피고가 소유권을 취득한 2013. 11.까지의 4개월 분 이자는 2,234,500원($= 22,345,000\text{원} \times 30\% \times 4\text{개월}/12\text{개월}$)이 된다. 따라서 이 사건 가등기담보채무의 원리금 합계액은 24,579,500원($= \text{원금 } 22,345,000\text{원} + \text{이자 } 2,234,500\text{원}$)이다.

3) 원고들은 이 사건 소장 및 2019. 11. 28.자 청구취지 및 청구원인변경신청서에서는 이 사건 매매대금 910,000,000원에서 합계 666,169,500원($= \textcircled{1} \text{ F조합 경매취소비용 } 229,090,000\text{원} + \textcircled{3} \text{ 피고에 대한 가등기담보채무 원금 및 이자 합계 } 24,579,500\text{원} + \textcircled{5} \text{ 이 사건 각 부동산에 대한 임대차보증금 } 300,500,000\text{원} + \textcircled{6} \text{ 가압류 해지 비용 합계 } 112,000,000\text{원}$)을 공제한 나머지인 243,830,500원 및 이에 대한 지연손해금을 구하는 것을 이 사건 청구취지로 특정하였다가, 2020. 3. 23.자 준비서면에서는 위 $\textcircled{2}$ 화성시 체납세금 13,171,030원, $\textcircled{4}$ 한전 체납비용 25,050원, $\textcircled{7}$ 원고 C, B에 대한 화성시 세금 2,125,670원을 공제되어야 할 돈에 추가하여 공제되어야 할 돈이 합계 685,991,250원이므로, 미지급된 매매대금은 224,008,750원이라고 주장을 변경하였으나, 별도로 청구취지를 변경하지는 아니하였다.

4) 원고들의 2020. 3. 23.자 준비서면