

춘천지방법원 강릉지원 2022. 1. 12 선고 2021가단1007 판결 [소유권이전등기 청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2021. 12. 1.

판 결 선 고 2022. 1. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 강릉시 C 답 1,154㎡에 관하여 2021. 2. 27. 매매를 원인으로 한
소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 1차 매매계약서의 작성

1) 원고와 피고는 2021. 2. 27. 피고 소유로 등기되어 있는 강릉시 D 답 2258㎡(이하 ‘D 토지’라고 한다)와 강릉시 C 답 1154㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)에 관하여 매매대금 5억 1,000만 원으로 하되 같은 날 계약금 5,400만 원을 지급하고, 잔금 4억 5,600만 원은 2021. 3. 31.에 지급하는 것으로 하는 내용의 매매계약을 작성하였다(이하 ‘1차 매매계약서’라고 한다).

2) 위 1차 매매계약서의 매수인으로는 ‘A 외 2명’으로 하였고, 특약사항 란에도 “잔금 지급 후 매수인은 A 외 2명으로 한다(매수인은 추후지정함)”이라고 기재하였다.

나. 2차 매매계약서의 작성

1) 피고는 E 법무사 사무실 직원으로부터 2021. 3. 22. F(원고의 숙부)과 G(원고의 숙모)를 이 사건 토지의 매수인으로, 원고를 D 토지의 매수인으로 하는 매도용 인감증명서를 발급받아달라는 문자메시지를 받았다.

2) 그 후 E 법무사 사무실에서 D 토지에 관하여는 매수인을 원고, 매매대금을 3억 3,800만원(계약금 5,400만 원은 2021. 2. 27.에, 잔금 2억 8,400만 원은 2021. 3. 31.에 지급)으로 하는 내용의 2021. 2. 27.자 매매계약서가, 이 사건 토지에 관하여는 매수인을 F, G(각 1/2지분)로 하고 매매대금 1억 7,200만 원으로 하여 이를 2021. 3. 31. 지급하기로 하는 내용의 2021. 3. 31.자 매매계약서가 작성되었다(이하 ‘2차 매매계약서’라고 한다).

3) 원고는 2021. 3. 30. 법무사 E에게 D 토지에 관한 매매대금 잔금 2억 8,400만 원을 송금하였고, F은 2021. 3. 31. 법무사 E에게 이 사건 토지에 관한 매매대금 1억 7,200만 원을 송금하였다.

다. 그 후의 상황

1) 이에 따라 D 토지에 관하여는 2021. 3. 31. 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌으나, 이 사건 토지에 관하여서는 소유권이전등기가 이루어지지 않았다.

2) 한편 피고는 2021. 4. 6. 원고와 법무사 E 및 그 사무장, 그리고 F에게 “이 사건 토지의 매수인이 매매를 중개한 ‘H부동산’ 대표인 것을 알고 놀랐다면 법무사사무실에서도 이를 알고 있었는지 문의한다”는 문자메시지를 보내고, 그 다음날에는 같은 사람들에게 “중개인인 H부동산 대표가

매수인이라는 것을 숨기고 매수한 것은 잘못이며 그것을 알았다면 계약을 하지도 않았을 것이므로 이를 해지한다”는 취지의 문자메시지를 보냈다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1 내지 3, 6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

1차 매매계약서 작성 당시 2인의 매수인을 추가 지정할 수 있다는 특약을 하였고, 이에 따라 F와 G를 매수인으로 추가 지정하여 통지한 다음, 잔금으로 원고가 2억 8,400만 원을, F와 G가 1억 7,200만 원을 법무사 E에게 각 송금함으로써 D 토지에 관하여는 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌으나, 이 사건 토지에 관하여 피고는 F이 매수인이 되는 것은 불법행위라며 동의할 수 없다고 하여, 원고가 F와 G에 대한 매수인 지정을 취소하고 대신 원고가 모두 매수하기로 할 테니 이전등기를 해달라고 했음에도 불이행하고 있으므로, 그 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

나. 피고

1) 1차 매매계약서에서 매수인을 ‘A 외 2명’이라고 하고 특약사항에 “잔금 지급 후 매수인은 A 외 2명으로 한다(매수인은 추후지정함)”이라고 한 것은 아직 매수인이 정해지지 않은 상태로서 추후 매수인을 지정하여 별도로 정식 매매계약을 체결한다는 의미인데, 그 후 이 사건 토지에 관해서는 F, G를 매수인으로 하고, 원고와는 D 토지에 관한 2차 매매계약을 최종적으로 체결하였으므로, 원고는 이 사건 토지에 관한 매매계약 당사자가 아니다.

2) F은 이 사건 토지 매매의 중개인임에도 중개의뢰인인 피고와 직접 거래한 것이어서 공인중개사법을 위반하였고, 그 사실을 숨김으로써 피고를 속여 계약한 것인데 만약 계약과정에서 중개인이 매수인이라는 것을 알았다면 매도하지 않았을 것이므로 그러한 불법적인 중개행위로 인한 계약을 해지하였다.

3) 이 사건 토지는 1988년 환지된 토지로서, 환지촉탁등기 당시 환지 전 토지의 원소유자였던 피고의 부친 망 1 명의로 등기되었어야 하나 피고 명의로 등기가 된 것으로서 정확하게 경정을 한 후

형제자매들과의 상속단계를 밟지 않은 이상 매매가 불가능하다.

4) 이 사건 토지 매수인인 F와 G로부터 아직 잔금을 지급받지 못하였으므로 이는 계약해지의 사유가 된다.

3. 판 단

가. 이 사건 토지의 매수인 특정

1) 관련법리

계약이 성립하기 위해서는 당사자 사이에 의사의 합치가 있어야 한다. 이러한 의사의 합치는 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니지만, 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관해서는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 한다. 한편 당사자가 의사의 합치가 이루어져야 한다고 표시한 사항에 대하여 합의가 이루어지지 않은 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약은 성립하지 않는다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다51650 판결 참조). 매매계약은 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 대금을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자가 합의함으로써 성립하므로 매매계약 체결 당시에 반드시 매매목적물과 대금을 구체적으로 특정할 필요는 없지만(대법원 2020. 4. 9. 선고 2017다20371 판결 등 참조), 적어도 매매계약의 당사자인 매도인과 매수인이 누구인지는 구체적으로 특정되어 있어야만 매매계약이 성립할 수 있다(대법원 2021. 1. 14. 선고 2018다223054 판결 참조).

2) 구체적 판단

1차 매매계약서에서 매수인을 ‘A 외 2명’이라고 하고 특약사항에도 “잔금 지급 후 매수인은 A 외 2명으로 한다(매수인은 추후지정함)”이라고 정한 사실, 그 후 D 토지에 관하여는 원고를 매수인으로 하고, 이 사건 토지에 관하여는 F와 G를 매수인으로 하는 2차 매매계약서가 작성된 사실, 실제로 이 사건 토지의 매매대금 1억 7,200만 원을 F이 법무사에게 송금한 사실은 앞서 본바와 같다. 여기에 더하여 원고 주장에 의하더라도 F이 단순히 원고에게 명의만 빌려주기로 한 것이 아니라 실제 이 사건 토지를 매수하기로 한 사람이고 그 매매대금을 직접 부담하였다¹⁾).

그런데 ① 1차 매매계약서의 문언에 비추어 매수인을 원고로 하되 단순히 매수인을 추가로 지정할

수도 있고 안할 수도 있다는 가능성을 언급한 것이 아니라, 매수인은 ‘원고 외 2명으로 하되 그 2명은 추후에 지정하겠다’는 취지를 명시한 것으로 보아야 하고, ② 실제로도 2명(F, G)의 매수인이 더하여져 이 사건 토지의 매수인이 되고, 원고는 D 토지의 매수인으로 된 점, ③ 그에 따라 기존에 1차 매매계약서 작성 당시 원고가 지급한 계약금도 D 토지에 관한 계약금으로만 전환되어 그 매매대금을 원고가 지급하였고, 이 사건 토지에 관한 매매대금은 F이 지급하였는바, 그렇다면 1차 매매계약은 그 매수인을 정확하게 특정하지 않은 상태에서 일단 원고와 피고 사이에 체결된 일종의 가계약에 해당하고, 그 후 2차 매매계약에 의하여 D 토지는 원고가 매수하고 이 사건 토지는 F과 G가 매수하는 것으로 확정되었다고 할 것이다.

나. 소결

결국 1차 매매계약서를 원고가 작성하였다는 것만으로는 아직 이 사건 토지에 관한 원고와 피고 사이의 매매계약이 성립되었다고 할 수 없고, 오히려 2차 매매계약에 의하여 F과 G가 매수인으로 확정된 이상, 원고가 이 사건 토지의 매수인임을 전제로 한 이 사건 청구는 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.[피고의 그 밖의 주장 역시 따로 판단하지 아니함]

4. 결 론

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

판사 이우희

1) 원고는, F이 이 사건 토지를 매수하되 나중에라도 원고의 아들에게 되팔면 되지 않겠느냐는 이야기가 되었다고 진술하고(1회 변론기일), 피고가 F과의 매매를 다투는 바람에 하는 수 없이 F이 법무사에게 송금한 금액을 원고가 다시 F에게 지급하고 F, G에 대한 매수인 지정을 취소하였다고도 주장한바 있다(2021. 6. 22.자 준비서면).