

서울 서 부 지 방 법 원

제 1 1 민 사 부

판 결

사 건 2016가합35727 매매대금

원 고 정○○

청주시 서원구

소송대리인 법무법인 대화

담당변호사 박봉석

피 고 1. 이○○

서울 은평구

소송대리인 법무법인 청목

담당변호사 이주현

2. 김○○

용인시 기흥구

송달장소 용인시 기흥구

소송대리인 법무법인 이보

담당변호사 조하늘

변 론 종 결 2017. 7. 6.

판 결 선 고 2017. 8. 10.

주 문

1. 원고의 피고 이○○에 대한 소를 각하한다.
2. 피고 김○○은 원고에게 390,000,000원 및 이에 대한 2009. 7. 4.부터 2016. 9. 9.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 소송비용 중 원고와 피고 이○○ 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 김○○ 사이에 생긴 부분은 피고 김○○이 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

원고에게, 피고 이○○은 440,000,000원, 피고 김○○은 피고 이○○과 연대하여 위 금원 중 390,000,000원 및 위 각 금원에 대한 2009. 7. 4.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2008. 4. 10. 박○○로부터 청주시 흥덕구 ○○동 ○○○○ 대 332.9 m^2 (이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하고, 그 지상에 건물을 신축하던 중 2008. 9. 30. 피고 이○○에게 이 사건 토지 및 신축중인 지상 건물을 매도(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)하였으며, 피고 이○○은 2008. 9. 30. 2,000만 원, 2008. 10. 1. 1억 3,000만

원, 2009. 1. 1. 1억 6,000만 원 합계 3억 1,000만 원을 원고에게 매매대금으로 지급하였고, 이 사건 매매계약서 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

부동산매매계약서

1. 부동산의 표시

충청북도 청주시 흥덕구 ○○동 ○○○○번지

2. 계약내용

매매대금 일십이억삼천만원정(₩1,230,000,000)

계약금 오천만원

잔금 일십일억팔천만(보증금+용자금)

용자금 육억구천만원정(새마을금고은행)을 승계기로 한다

임대보증금 이억삼천만원정을 승계기로 한다

나. 원고는 2008. 10. 1. 위 건물에 관하여 건축관계자를 피고 이○○으로 하는 건축관계자 변경신고를 하였고, 피고 이○○은 2008. 10. 24. 완공된 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다, 이 사건 토지와 이 사건 건물을 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 건축물 사용승인을 받았으며, 2008. 11. 4. 소유권보존등기를 마쳤고, 이 사건 토지에 관하여 2009. 7. 3. 박○○의 명의에서 피고 이○○으로 소유권이전등기가 경료되었다.

다. 원고는 2009. 1. 1. 및 2009. 6. 29. 피고 이○○에게 이 사건 매매계약과 관련된 확인서를 작성하여 주었는데, 위 각 확인서 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

2009. 1. 1.자 확인서(이행각서)

원고는 다음 사항을 확인하고 각서 한다.

1. 충북 청주시 흥덕구 ○○동 ○○○○ 소재 대지(334 m^2) 및 건물(연 665.68 m^2)에 대한 원고와 피고 이○○ 사이의 2008. 9. 30.자 매매계약에 기하여 이○○은 확인인에게 이미 계약금과 중도금을 완납했으며, 현재 잔금은 일억 육천만 원(160,000,000원)이다.
2. 원고는 피고 이○○으로부터 위 나머지 잔금 160,000,000원을 수령하는 것으로 피고 이○○과의 위 매매계약에 기한 일체의 채권채무관계는 정산된 것임을 확인한다.
4. 원고는 위 내용을 충분히 숙지하고 본 합의의 내용을 성실히 이행할 것이며, 부동산 매매금액에 대하여 매수인에게 향후 어떠한 이의제기나 민·형사상 책임을 묻지 않을 것을 확인하고 각서한다.

2009. 6. 29.자 확인서

원고는 다음 사항을 확인하고 각서 한다.

1. 충북 청주시 흥덕구 ○○동 ○○○○ 소재 대지(334 m^2) 및 건물(연 665.68 m^2)에 대한 위 원고와 피고 이○○ 사이의 2008. 9. 30.자 작성한 매매계약은 쌍방이 합의하여 작성된 계약이며, 피고 이○○은 총 매매금액 일십이억삼천만원(1,230,000,000원)에 대하여 2009. 1. 1. 잔금을 지불하면서 확인인에게 모두 완납하였다.
2. 원고는 피고 이○○으로부터 매매금액을 모두 수령하는 것으로 피고 이○○과의 위 매매계약에 기한 일체의 채권채무관계는 정산된 것임을 확인한다.
5. 원고는 위 내용을 충분히 숙지하고 본 합의의 내용을 성실히 이행할 것이며, 향후 피고 이○○에게 어떠한 이의제기나 민·형사상 책임을 묻지 않을 것을 확인하고 각서한다. 또한, 상기 내용을 이행하지 않아 피고 이○○에게 피해발생시 모든 법적 책임을 진다.

라. 한편 피고 김○○은 성남시 소재 ○○공인중개사 사무소에 소속하여 부동산 중개 업무에 종사하는 자인데, 이 사건 매매계약을 중개하면서 2009. 1. 1. 원고에게 기존의 채무금 4억 4,000만 원에서 이 사건 매매계약 수수료 5,000만 원을 제외한 3억

9,000만 원을 지급하기로 하는 차용증을 작성해 주었다. 위 차용증 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

현금차용증
1. 차용금액: 삼억구천만원정(₩390,000,000원정)
2. 당사자
채무자: 피고 김○○
채권자: 원고
상기 금액을 피고 김○○은 원고로부터 법정이자로 차용하였기에 정히 영수함(상환방법은 상호 협의한다) 2009년 3월 30일까지 이행하고 상기내용을 이행하지 않을시 모든 법적 책임을 진다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 12, 14 내지 16호증, 을가 제5 내지 9호증, 제10호증의 1(각 가지번호 포함), 을나 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 매매계약의 실제 매매대금은 16억 7,000만 원인데, 세금을 절감하기 위하여 이 사건 매매계약서에 매매대금을 12억 3,000만 원으로 기재하였을 뿐이므로, 피고 이○○은 원고에게 4억 4,000만 원(= 16억 7,000만 원 - 12억 3,000만 원)의 잔여 매매대금을 지급할 의무가 있다.

그리고 피고 김○○은 이 사건 매매계약과 관련한 피고 이○○의 채무를 중첩적으로 인수하였으므로, 피고 이○○과 연대하여 위 4억 4,000만 원 중 3억 9,000만 원을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 이○○의 본안전 항변에 관한 판단

특정한 권리나 법률관계에 관하여 분쟁이 있어도 제소하지 아니하기로 합의한 경우에 위반하여 제기한 소는 권리보호의 이익이 없는데(대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다80449 판결 참조), 원고가 이 사건 매매계약과 관련하여 2009. 1. 1. '부동산 매매금액에 대하여 피고 이○○에게 향후 어떠한 이의제기나 민·형사상 책임을 묻지 않을 것을 확인하고 각서한다'는 내용의 확인서를 작성한 사실, 2009. 6. 29. '이 사건 매매계약에 기한 일체의 채권채무관계는 정산되었음을 확인하고 향후 피고 이○○에게 어떠한 이의제기나 민·형사상 책임을 묻지 않을 것을 확인하고 각서한다'는 내용의 확인서를 작성한 사실은 앞서 인정한 바이고, 이는 원고와 피고 이○○ 사이에 이 사건 매매계약과 관련한 분쟁이 있어도 제소하지 아니하기로 하는 합의라 할 것인바, 원고가 이 사건 소로서 이 사건 매매계약의 잔여 매매대금이 있다고 주장하며 그 지급을 구하고 있음은 기록상 명백하므로, 원고의 이 사건 소는 위 부제소 합의에 반하여 부적법하다 할 것이다.

이에 대하여 원고는, 부제소 합의는 그 합의 시에 예상할 수 있는 상황에 관한 것이어야 유효하다 할 것인데, 위 확인서들을 작성할 당시 피고 이○○이 다운계약서에 따라 매매대금을 12억 3,000만 원으로 신고할 것으로 예상하였으나, 이와 달리 피고 이○○이 세무서에 이 사건 매매계약의 실제 매매대금을 16억 7,000만 원으로 신고할 것이라고 예상하지 못하였는바, 위 부제소 합의는 합의 당시 예상할 수 있는 상황에 관한 것이 아니어서 원고의 이 사건 소는 적법하다고 주장한다. 살피건대, 갑 제8호증, 을가 제7, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 매매계약과 관련하여 매매계약대금을 12억 3,000만 원으로 하는 계약서만이 존재하는 점, 원고가 이 사건 매매계약에 따라 마지막으로 매매대금을

지급한 2009년경부터 이 사건 소 제기일까지 7여년 동안 피고 이○○에게 4억 4,000만 원의 지급을 소구하는 등의 조치를 취하지는 않은 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 이 사건 매매계약대금은 12억 3,000만 원인 것으로 보이는바, 이 사건 매매계약대금이 16억 7,000만 원이라는 점에 부합하는 갑 제9, 20호증의 각 기재는 이를 믿지 아니하고, 갑 제10, 11, 18, 19호증의 각 기재만으로는 이 사건 매매계약대금이 16억 7,000만 원이라고 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

또한 원고는, 위 부제소 합의는 피고 이○○이 세무서에 실제 매매대금을 신고하는 것을 해제조건으로 하는 합의이고, 진의 아닌 표시로서 피고 이○○이 이를 알거나 알 수 있었으며, 세무서에 이 사건 매매계약의 실제 매매대금을 신고하는 경우까지도 위 부제소 합의를 유효하다고 하는 것은 신의칙에 반하므로, 원고의 이 사건 소는 적법하다고 주장하나, 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

4. 피고 김○○에 대한 청구에 관한 판단

앞에서 본 바와 같이 피고 이○○의 원고에 대한 잔여 매매대금채무를 인정할 수 없어 피고 김○○이 피고 이○○의 원고에 대한 잔여 매매대금 4억 4,000만 원의 채무를 중첩적으로 인수하였다고 인정할 수는 없으나, 한편 피고 김○○이 이 사건 매매계약을 중개하면서 원고에게 기존 채무금 4억 4,000만 원에서 이 사건 매매계약의 수수료 명목으로 5,000만 원을 제외한 3억 9,000만 원을 지급하기로 약정한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 피고 김○○은 이 사건 매매계약과 관련하여 원고에게 4억 4,000만 원을 지급할 의무가 있다는 점에 대하여 다투지 아니하고 있는바, 피고 김○○은 원고에게 위 3억 9,000만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 2009. 7. 4.부터 이 사건 소장 부

본 송달일인 2016. 9. 9.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다 할 것이다.

이에 대하여 피고 김○○은, 원고에게 2억 원 상당의 전남 보성군 ○○읍 ○○리 산 ○○○ 임야 35,107 m^2 (이하 '○○리 임야'라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주어 그 상당액을 대물변제하였다고 주장하므로 살피건대, 갑 제21호증, 을가 제10호증의 3, 을나 제2호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2011. 12. 7. ○○리 임야에 관하여 거래가액 2억 원으로 하는 소유권이전등기를 경료받은 사실을 인정할 수 있으나, 한편 앞서 든 각 증거들 및 갑 제20, 22 내지 24호증의 각 기재에 의하면, 피고 김○○은 2014. 6. 11. 흥덕경찰서에서 이루어진 원고의 남편인 김○○와의 대질 신문에서 '○○리 임야를 2011. 12. 7.에 고소인(김○○) 부인 원고에게 이전하여 주었습니다. 당시 이 임야를 넘겨주면서 당시 가액은 2억 원이었는데 거래액은 서로간에 정확히 정하지를 않았어요'라고 진술한 사실, 2011년도 기준 ○○리 임야의 개별공시지가는 242원/ m^2 으로, 임야 전체의 공시지가는 8,495,894원이었던 사실, 원고는 ○○리 임야 등기에 따른 비용 2,000만 원 상당을 지급받고 2015. 5. 28. 명○○에게 ○○리 임야의 소유권이전등기를 경료해 준 사실을 인정할 수 있는바, 피고 김○○이 ○○리 임야로서 2억 원 상당을 대물변제하였다고 인정하기는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 김○○의 위 주장은 이유 없다.

또한 피고 김○○은, 원고에게 2,400만 원 상당의 ○○시 소재 ○○청 추모관의 납골묘 여섯기의 봉안증서를 양도하여 그 상당액을 대물변제하였다고 주장하므로 살피건대, 을가 제10호증의 2, 을나 제3호증의 각 기재만으로는 위 주장사실을 인정하기에

부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 갑 제20, 25호증의 각 기재 및 이 법원의 재단법인 ○○○○○○청 평화재단에 대한 사실조회 회신결과에 의하면, 원고는 2012년경 피고 김○○로부터 위 추모관 납골묘 봉안증서 50개를 1개당 400만 원에 교부받았다가 피고 김○○에게 다시 돌려준 사실, 피고 김○○ 명의로 되어 있던 봉안증서 8개는 피고 김○○이 모두 매각하였고, 피고 김○○ 명의의 나머지 봉안증서 역시 잔금을 지불하지 아니하여 사용중지된 사실을 인정할 수 있을 뿐이므로, 피고 김○○의 위 주장은 이유 없다.

5. 결 론

그렇다면 원고의 피고 이○○에 대한 소는 부적법하므로 이를 각하하고, 피고 김○○에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신현석

판사 유혜주

판사 이재민