

서울서부지방법원 2018. 9. 12 선고 2016가합2819 판결 [소유권이전등기절차이행청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 강명훈

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 정진

담당변호사 김옥섭, 신동석

변론 종결 2018. 8. 22.

판결 선고 2018. 9. 12.

주 문

1. 피고는 원고로부터 86,103,803원 및 별지1 목록 기재 각 건물 내 비품 일체를 지급받음과 동시에 원고에게 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 2013. 8. 27. 약정을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 2013. 8. 27.자 약정을 원인으로 한 각

소유권이전등기절차를 이행하고, 108,000,000원 및 이에 대하여 2016. 1. 1.부터이 사건 소장 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2012. 3. 30. C 주식회사(이하 'C'라 한다)와 강릉시 D, E 내지 F, G 내지H, I, J 일대 토지 지상에 14개동으로 이루어진 K 펜션(별지3 목록 기재 각 부동산, 이하'이 사건 펜션'이라 한다) 중 일부에 관하여 임대차보증금 2억 5,000만 원, 차임 월 800만원(부가가치세 별도), 임대차기간 2012. 4. 1.부터 2014. 3. 31.까지의 임대차계약을 체결하고, 그 곳에서 숙박사업을 영위하였다. 나. C의 채권자 L 등은 이 사건 펜션 중 C 소유이던 9개동(M호, N호, O호, P호, Q호,R호, S호, T호, U호) 및 각 그 대지(별지1 목록 기재 각 부동산, 이하 '이 사건 경매 대상펜션'이라 한다)에 관하여 강제경매신청을 하여 2012. 8. 31. 춘천지방법원 강릉지원 V로 강제경매개시결정이 이루어졌고(이하 '이 사건 경매'라 한다), 피고가 매각허가결정을 받아 2014. 1. 2. 매각대금을 완납하였다.

다. 이 사건 경매절차에서 2014. 2. 6. 작성된 배당표에는 원고가 근저당권자로서172,207,606원을 배당받는 것으로 되어 있었으나, C의 채권자 L 등이 제기한 배당이의소송에서 원고 명의 근저당권의 피담보채권이 존재하지 않음을 이유로 원고의 배당액은 37,709,834원으로 경정되어(춘천지방법원 강릉지원 2014가합100088, 서울고등법원(춘천) 2015나1692, 이하 '관련 배당이의 소송'이라 한다), 원고는 37,709,834원을 배당받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 소유권이전등기 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2013. 8. 27. 피고와 '피고가 이 사건 펜션에 관한 소유권을 경매를 통해 취득하면 원고에게 그 일부인 이 사건 펜션의 U동(그 대지 포함) 전부 및 M동(그 대지 포함)의 1/2 지분(별지2 목록 기재 각 부동산, 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 소유권이전등기절차를 이행한 다'는 내용의 합의약정서(이하 '이 사건 약정서'라 한다)를 작성한 사실이 인정된다.

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하므로, 피고가 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 해주기로 약정하였다고 봄이 상당하고, 증인 W의 증언만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고의 취소 주장에 관한 판단

피고는, 이 사건 약정서에 따르면 원고는 피고에게 소유권이전등기를 받는 즉시 이 사건 경매에서 배당받은 금원 중 1/2을 지급할 의무가 있고, 당시 원고는 이 사건 경매에서 자신의 근저당권 피담보채권이 존재하여 상당한 배당금을 받을 수 있는 것처럼 피고를 기망하였으며, 피고는 이러한 착오에 빠져 이 사건 약정을 체결하였는데, 관련배당이의 소송에서 원고의 근저당권 피담보채권이 존재하지 않는 것으로 밝혀져 원고의 배당금이 37,709,834원으로 경정되었으므로, 이 사건 약정을 사기 또는 착오를 이유로 취소한다고 주장한다.

앞서 든 증거들에 의하면, 이 사건 약정서에서 '원고는 피고에게 이 사건 경매를 통해 배당받은 금원 중 1/2을 지급한다'고 약정한 사실이 인정되고, 당사자들의 의사를 고려할 때 이는 '원고의 근저당권 피담보채권이 존재하는 것을 전제로 하여 원고가 이 사건 경매에서 배당받게 되는 금원 중 1/2'을 의미하는 것으로 해석되므로, 그 구체적인 금액은 이 사건 경매절차에서 2014. 2. 6. 작성된 배당표에 따른 172,207,606원의 1/2 상당액이라고 보아야 하고, 관련 배당이의 소송에서 원고의 근저당권 피담보채권이 존재하지 않음을 이유로 경정된 금액인 37,709,834원의 1/2 상당액을 의미한다고 볼 수 없다.

따라서 이 사건 약정 체결 당시 원고가 피고를 기망하였다거나, 피고가 어떠한 착오에 빠졌다고 볼 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 피고의 해제 주장에 관한 판단

피고는, 이 사건 약정서에 따를 때 원고가 피고에게 이 사건 펜션 내의 비품 일체를 인수하여 제공할 의무가 있으나 원고가 이를 이행하지 않아 부득이하게 피고가 스스로 비품을 인수하는 등 원고의 의무 이행이 불가능하게 되었으므로, 이를 이유로 이 사건약정을 해제한다고 주장한다.

앞서 든 증거들에 의하면, 원고가 피고에게 이 사건 경매대상 펜션 9개동 단지 내비품 일체를 인수하여 제공하기로 한 사실이 인정되나[이 사건 약정서에는 '13개동 단지 내 비품 일체'라고 기재되어 있으나, 이어서 '단 LS, 가온 소유동에 속하는 비품은 제외한다'고 되어 있는 점, 이 사건 약정서는 이 사건 경매를 전제로 작성된 점 등을 고려할 때 X 주식회사, Y 주식회사가 이 사건 경매 신청 당시 소유하던1) 이 사건 펜션 중 Z호, AA호, AB호, AC호, AD호 등 5개동(이 사건 펜션 14개동 중 이 사건 경매대상이 아닌 5개동과 일치)에 속한 비품은 위 약정에서 제외되는 것으로 봄이 타당하다], 피고가 제출한 증거들만으로는 원고의 비품 제공의무 이행이 불가능하게 되었음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

4) 피고의 선이행 내지 동시이행의 항변에 관한 판단

피고는, 이 사건 약정서에 따를 때 원고가 피고에게 이 사건 펜션 내의 비품을 인수하여 제공하고 이 사건 경매에서 배당받은 금원 중 1/2을 지급할 의무가 있는데 이를 이행하지 않았으므로 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 없거나 최소한 이와 상환으로만 이행할 의무가 있다고 주장한다.

원고가 피고에게 2014. 2. 6. 작성된 배당표에 따른 172,207,606원의 1/2

상당액인 86,103,803원을 지급하고, 이 사건 경매 대상 펜션 단지 내 비품 일체를 인수하여 제공할 의무가 있음은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거들에 의하면 이 사건 약정서에서 '원고는 배당금 1/2 상당액을 피고로부터 소유권이전을 받는 즉시 지급하고, 원고가 비품 제공의무, 배당금 지급의무를 이행한 경우 피고는 소유권이전의 대가를 요구할 수 없다'고 약정한 사실을 인정할 수 있으므로, 위 배당금 지급의무, 비품 제공의무는 피고의 소유권이전등기절차이행 의무와 대가관계에 있어 양

의무가 동시이행관계에 있다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차이행 의무와 원고가 위 86,103,803원을 지급하고 이 사건 경매 대상 펜션 내 비품 일체를 인수하여 제공할 의무는 동시이행관계에 있으므로, 피고의 위 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

나. 급여 청구에 관한 판단

갑 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2014년경 피고와 '원고를 피고가 운영하는 AF의 회장으로 하고, 원고에게 2014. 1. 1.부터 2015. 12. 31.까지 연봉 2,400만 원(매월 25일에 200만 원씩 분할지급)을 지급한다'는 내용의 연봉계약서(이하 '이 사건 연봉계약서'라 한다)를 작성한 사실이 인정되므로 피고가 원고에게 이에 따른 임금을 지급하기로 약정하였다고 봄이 상당하나, 한편 앞서 든 증거에 의하면 이 사건 연봉계약서에 '원고는 매일 출근하지 않으며 필요시 회사에 적절한 조치를 취하고 이익을 파생시키기 위해 노력한다'고 기재된 사실도 인정할 수 있으므로 원고는 이에 따라 피고에게 적절한 노무를 제공할 의무가 있고, 원고가 이러한 노무를 제공하였다는 점에 관한 주장·증명이 없는 이상 이와 대가관계에 있는 임금청구권은 발생하지 않는다고 보아야 한다(대법원 1995. 12. 21. 선고 1994다26721 판결 참조). 따라서 원고의 급여 청구는 이유 없다.

다. 차임 청구에 관한 판단

갑 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2014. 1. 21. 피고와 '별지 목록 기재 제1, 2 부동산에 관하여 임대차보증금 없이 연차임 3,000만 원, 임대차기간 2014. 1. 1.부터 2015. 12. 31.까지로 하여 임대한다'는 내용의 임대차계약서를 작성한 사실이 인정되므로 피고가 원고에게 이에 따른 차임을 지급하기로 약정하였다고 봄이 상당하나, 한편 위 인정사실에 의하면 원고가 피고에게 위 각 부동산을 사용·수익할 수 있도록 인도해주어야 할 의무가 있고, 원고가 피고에게 위 각 부동산을 인도하여 사용·수익하도록 했다는 점에 관한 주장·증명이 없는 이상 피고는 이와 대가관계에 있는 차임의 지급을 거절할 수 있다(대법원 1997. 4. 25. 선고 96다44778 판결 참조). 따라서 원고의 차임 청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이원신, 판사 김영옥, 판사 오지영

별지1

목록

1. 강원도 강릉시 D 대 229m²
2. 강원도 강릉시 D에 있는 M호
[도로명주소] 강원도 강릉시 AG
철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설
1층 89.62m²
2층 39.22m²
3. 강원도 강릉시 AH 대 570m²
4. 강원도 강릉시 AH에 있는 N호
[도로명주소] 강원도 강릉시 AG
철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층 숙박시설
1층 127m²
2층 84.08m²
3층 84.08m²
5. 강원도 강릉시 AI 대 417m²
6. 강원도 강릉시 AI에 있는 O호
[도로명주소] 강원도 강릉시 AG
철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설
지하 88.8m²

1층 119.17m²

2층 121.27m²

7. 강원도 강릉시 AJ 대 329m²

8. 강원도 강릉시 AJ에 있는 P호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설

지1층 88.8m²

1층 102.75m²

2층 100.35m²

9. 강원도 강릉시 F 대 741m²

10. 강원도 강릉시 F에 있는 Q호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 제2종근린생활시설

1층 153.17m²

2층 132.5m²

11. 강원도 강릉시 AK 대 403m²

12. 강원도 강릉시 AK에 있는 R호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설

1층 113.21m²

2층 106.8m²

13. 강원도 강릉시 AL 대 472m²

14. 강원도 강릉시 AL에 있는 S호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설

1층 139.56m²

2층 136.65m²

15. 강원도 강릉시 I 대 645m²

16. 강원도 강릉시 I에 있는 T호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층 숙박시설

1층 127.18m²

2층 82.75m²

3층 45.92m²

17. 강원도 강릉시 J 대 474m²

18. 강원도 강릉시 J에 있는 U호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설

1층 138.09m²

2층 137.13m².

끝.

별지2

목록

1. 강원도 강릉시 J 대 474m²

2. 강원도 강릉시 J에 있는 U호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설

1층 138.09m²

2층 137.13m²

3. 강원도 강릉시 D 대 229m² 중 2분의 1 지분

4. 강원도 강릉시 D에 있는 M호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설

1층 89.62m²

2층 39.22m²

중 2분의 1 지분.

끝.

별지3

목록

1. 강원도 강릉시 D 대 229m²
2. 강원도 강릉시 D에 있는 M호
[도로명주소] 강원도 강릉시 AG
철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설
1층 89.62m²
2층 39.22m²
3. 강원도 강릉시 E 대 383m²
4. 강원도 강릉시 E에 있는 Z호
[도로명주소] 강원도 강릉시 AG
철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설
1층 113.15m²
2층 111.3m²
5. 강원도 강릉시 AH 대 570m²
6. 강원도 강릉시 AH에 있는 N호
[도로명주소] 강원도 강릉시 AG
철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층 숙박시설
1층 127m²
2층 84.08m²

3층 84.08m²

7. 강원도 강릉시 AM 대 197m²

8. 강원도 강릉시 AM에 있는 AA호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

벽돌구조 기타지붕 단층 숙박시설

23.88m²

9. 강원도 강릉시 AI 대 417m²

10. 강원도 강릉시 AI에 있는 O호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설

지하 88.8m²

1층 119.17m²

2층 121.27m²

11. 강원도 강릉시 AJ 대 329m²

12. 강원도 강릉시 AJ에 있는 P호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설

지1층 88.8m²

1층 102.75m²

2층 100.35m²

13. 강원도 강릉시 F 대 741m²

14. 강원도 강릉시 F에 있는 Q호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 제2종근린생활시설

1층 153.17m²2층 132.5m²15. 강원도 강릉시 G 대 312m²

16. 강원도 강릉시 G에 있는 AB호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설

1층 118.87m²2층 116.77m²17. 강원도 강릉시 AK 대 403m²

18. 강원도 강릉시 AK에 있는 R호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설

1층 113.21m²2층 106.8m²19. 강원도 강릉시 AL 대 472m²

20. 강원도 강릉시 AL에 있는 S호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설

1층 139.56m²

2층 136.65m²

21. 강원도 강릉시 AN 대 511m²

22. 강원도 강릉시 AN에 있는 AC호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설

1층 154.58m²

2층 86.8m²

23. 강원도 강릉시 H 대 403m²

24. 강원도 강릉시 H에 있는 AD호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설

1층 119.18m²

2층 116.78m²

25. 강원도 강릉시 I 대 645m²

26. 강원도 강릉시 I에 있는 T호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층 숙박시설

1층 127.18m²

2층 82.75m²

3층 45.92m²

27. 강원도 강릉시 J 대 474m²

28. 강원도 강릉시 J에 있는 U호

[도로명주소] 강원도 강릉시 AG

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 숙박시설

1층 138.09m²

2층 137.13m².

끝.

1) 이 사건 펜션 중 AA호는 X 주식회사, Y 주식회사, AE의 공동소유이다.