

대전지방법원 2024. 1. 9 선고 2021가단10828 판결 [건물명도 등]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 유연

담당변호사 이정석

피고B

소송대리인 법무법인 청남로

담당변호사 임창혁

변론 종결 2023. 11. 28.

판결 선고 2024. 1. 9.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2005. 10.경 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 소유권을 취득하였다.

나. 원고는 2007. 12. 5.경 충남 금산군 C 등 일대에 'D추모공원'이라는 봉안당을 설치하고 이를 관리·운영하였다.

다. 원고는 2015. 7. 10. 피고에게 D추모공원의 운영권 등을 위임하기로 하는 내용의 위임계약을 체결하였다.

라. 원고는 2016. 8. 17. 피고에게 D추모공원의 경영권 및 일체의 권리·의무를 양도하는 내용의 양도·양수계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 계약의 주요 내용은 다음과 같다.

양도·양수계약서

원고와 피고는 2015. 7. 10. 작성한 별첨 '위임약정서'에 근거하여 아래와 같이 원고는 위 종교단체 봉안당 설치신고를 득한 납골당의 경영권 및 일체의 권리의무를 피고에게 양도하는 양도·양수계약을 체결한다.

제1조(양도·양수의 대상)

1. 충남 금산군 C, E, F, 면적 4309m², 설치허가구수 121,390구의 봉안당
2. 위 번지 내 납골당 건축물 전체(G, H관, I, J관)
3. 추모공원 내 원고 소유 및 점유부동산 일체
4. 위 번지상 납골당 인허가 및 경영권에 종속되는 일체의 권리의무

제2조(매매대금 및 지급방법)

1. 매매대금은 150억 원으로 정하고, 위 금액 중 계약금 20억 원은 현금으로 지급하고, J관 건축공사비 등 미지급금 30억 원과 은행대출금 100억 원은 피고가 승계한다.

2. 대금 지급방법

가. 기 지급된 6억 원은 계약금으로 대체하고, 나머지 14억 원은 계약 당일부터 매월 4,000만 원 이상씩 분납하되 3년 내에 완납한다.

나. J관과 관련된 미지급 공사비는 피고가 책임지고 지급하고, 미지급 공사비 담보물로 발행한 봉안증서는 피고 소유로 한다.

다. 위 봉안당의 안치단 설치 및 부대시설은 피고의 책임 하에 시공한다.

제3조(책임)

2015. 7. 10. 이전까지 발생한 각종 채무 및 법률행위에 대하여는 원고가 책임지고, 그 이후부터 발생하는 각종 채무 및 법률행위에 대해서는 피고가 책임진다.

제4조(소유권 이전 및 대출 동의)

1. 원고는 피고가 대출 등 사업상 필요 시 즉시 사업자명의 변경을 하여 준다.
2. 원고는 피고가 현존하는 금융기관 채무 변제 및 미지급 공사비를 정산하기 위해 추가대출이 필요한 경우 그 구비 서류를 지체 없이 즉시 제공해야 한다.
3. 원고는 피고에게 추모공원과 관련된 모든 시설공사계약에 따른 업무 요청에 동의해야 하고, 그와 관련된 업무를 위임한다.

제6조(계약해지 및 손해배상책임)

1. 원고는 본 계약 시점 이후부터 피고의 동의 없이 제3자와 그 어떠한 계약을 체결하여서는 아니된다.
2. 피고는 본 사업권을 타인에게 양도할 수 없다.
3. 원고와 피고는 각 조항을 준수할 의무가 있으며, 이를 위반하는 경우 일방 당사자는 위반 당사자에 대하여 본 계약을 해지할 수 있고, 위반행위로 발생한 법률적 책임 및 손해에 대해서는 그 위반 당사자가 책임진다.

제7조(특약사항)

2. 일체의 시설물 및 금전 출납은 피고의 책임과 권한으로 시행한다.
3. 사찰 관련 업무 및 재레비 출납은 원고의 책임과 권한으로 한다.
4. 현금(20억) 지급이 완료된 시점부터는 피고에게 매건 관리비 순이익금 중 30%를 원고에게 지급한다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제21, 33호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

이 사건 계약은 애초에 원고가 피고에게 진정으로 권리를 양도할 의사를 가지고 체결한 것이 아니므로 통정허위표시에 해당해 무효이다(주위적 주장). 만일 이 사건 계약이 적법하게 체결되었다고 하더라도 피고가 대금지급 채무를 불이행하여 계약을 해제했다(예비적 주장). 이에 소유권에 기한 인도 내지 계약해제에 따른 원상회복으로 별지 목록 기재 각 부동산¹⁾ 인도를 구한다.

나. 피고

이 사건 계약은 진정한 의사로 적법하게 체결되었고 통정허위표시가 아니다. 피고는 대금지급채무를 전부 이행했고, 애초에 원고가 동시이행관계에 있는 자신의 채무에 대한 이행제공을 하지 않았으므로 계약 해제권이 발생하지 않았다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 계약이 통정허위표시로서 무효인지 여부

법률행위가 통정허위표시라는 사실에 대하여는 이를 주장하는 사람에게 증명책임이 있다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다42529 판결 등 참조). 그런데 앞서 든 각 증거 및 갑 제3, 6호증, 을 제5, 25, 26, 30호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 사정들에 비추어 보았을 때, 원고가 제출한 증거 및 들고 있는 사정만으로 이 사건 계약이 통정허위표시에 해당한다고 인정하기에는 부족하다고 판단되고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이를 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

① 원고는 이 사건 소 제기 당시에는 이 사건 계약이 통정허위표시에 해당한다는 언급을 전혀 하지 않았고, 진정한 의사로 적법하게 체결되었음을 전제로 계약해제를 주장했었다[관련 가처분 사건(대전지방법원 2021카합50256)에서 통정허위표시가 의심된다는 취지의 결정을 하자, 그 때부터 통정허위표시 관련 주장을 하기 시작했다].

② 원고는 2016. 8. 17. 이 사건 계약 체결 이후 이 사건 소 제기일인 2021. 9. 9.까지 약 5년의 기간 동안 피고에게 이 사건 계약이 통정허위표시임을 전제로 내용증명을 보내거나, 어떠한 요구를 한 사실이 없었다. 오히려 이 사건 계약이 유효하게 체결되었음을 전제로 '귀하가 채무를 불이행했으므로 계약해지를 통보합니다'라는 내용증명을 여러 번 보낸 사실만 확인된다.

③ 원고와 피고는 이 사건 계약이 유효함을 전제로 2017. 6. 26. 위 계약에서 정한 채무 이행을 위해

대위변제 요청에 관한 합의서를 작성하기도 하였다.

④ 이 사건 계약서는 공증인이 공증하였고, 6명의 연대보증인이 서명날인도 하였다. 만일, 이 사건 계약이 원고와 피고 사이의 통정허위표시였다면 굳이 위와 같이 제3자들을 여러 명 개입시키지는 않았을 것으로 보인다.

⑤ 원고가 피고에게 보낸 편지에 이 사건 계약이 유효함을 전제로 자신에게 권한이 없다는 취지의 내용이 기재되어 있다. 그리고 원고는 관련 사건에 증인으로 출석해서도 이 사건 계약이 유효함을 전제로 '피고에게 D추모공원을 전부 양도했다'는 취지로 증언했다.

⑥ 관련 가처분 사건의 결정은 한정된 자료에 기초해 잠정적으로 판단한 것이므로 그 판단에 반드시 귀속될 이유는 없다.

나. 이 사건 계약이 해제되었는지 여부

원고는 이 사건 계약이 유효하다고 하더라도 피고가 대금지급채무를 불이행했기 때문에 이 사건 계약을 해제한다고 주장한다. 한편, 계약의 일방 당사자가 계약해제를 주장하는 경우, 해제를 주장하는 사람이 그 해제사유의 발생 사실을 증명해야 한다.

그런데 당사자 쌍방이 날인한 처분문서인 이 사건 계약서에 '계약금 중 6억 원은 기존에 지급된 돈으로 대체한다'라고 기재되어 있으므로(제2조), 위 6억 원에 대한 지급채무는 이행이 완료되었다고 봄이 타당하다. 나머지 계약금 14억 원의 경우, 피고는 '이 사건 계약 체결 후 원고가 구속되면서 대금지급방법을 변경하기로 했고, 원고의 채권자들에게 대위변제한 금액 및 원고 또는 원고의 처에게 이체한 금액을 합하면 14억 원이 넘는다'라고 주장하고, 을 제5, 14, 15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더해보았을 때 피고가 위 대금지급채무 이행도 완료했다고 볼 여지가 많다. 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 위 14억 원 지급채무를 불이행했다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그리고 동시이행의 관계에 있는 쌍무계약에서 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려고 하는 사람은 동시이행 관계에 있는 자기 채무의 이행을 제공하여야 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 있다(대법원 2021. 2. 25. 선고 2020다235777 판결 등 참조). 매수인의 잔금지급의무와 매도인의 소유권이전지급의무는 특별한 사정이 없는 한 동시이행관계에 있는데, 이 사건

계약의 매도인인 원고가 피고의 잔금 지급의무(130억 원 채무인수)와 동시이행 관계에 있는 소유권이전의무의 이행을 제공했다고 인정할 만한 증거가 없다.

결국 원고가 이 사건 계약 해제사유로 주장하는 피고의 대금 지급채무 불이행에 대한 증거가 부족하고, 동시이행 관계에 있는 자신의 채무를 이행제공 했다고 볼 증거도 없으므로, 이 사건 계약이 적법하게 해제되었다고 인정할 수 없다. 이를 전제로 하는 원고의 주장 역시 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

다. 소결

원고의 주위적, 예비적 주장은 모두 받아들이지 않는다. 이를 전제로 한 이 사건 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김동욱

별지

1) 이 사건 계약서 내용상론 별지 목록 기재 각 부동산이 전부 계약 대상에 포함되는지 명확하지 않다. 원고는 소장에서 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산만 이 사건 계약 대상에 포함되는 것을 전제로 인도를 청구했었다가, 변론종결 직전에 제출한 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서 제3 내지 6항 기재 각 부동산을 추가하였다. 피고가 이에 대하여 구체적으로 반박하지는 않았으므로, 별지 목록 제3 내지 6 기재 각 부동산도 이 사건 계약 대상에 포함되고 피고가 현재 이를 점유 중인 사실을 다투지 않는 것으로 본다.