

서울동부지방법원 2021. 1. 21 선고 2019가단118273 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김지원

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 재원

담당변호사 최인호, 강유경

변론 종결 2020. 11. 26.

판결 선고 2021. 1. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 60,000,000원 및 이에 대하여 2011. 5. 31.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2011. 1. 28. 피고와 사이에 피고 소유이던 서울 강동구 C건물 제2층 D호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 매매대금 300,000,000원에 매수하기로 하되, 계약금 및 중도금 30,000,000원은 계약 당일에 지급하고, 잔금 270,000,000원 중 200,000,000원은 이 사건 부동산에 관한 E조합의 근저당권의 피담보채무를 인수하는 방법으로, 나머지 70,000,000원은 2011. 5. 30. 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 이 사건 매매계약 당일 피고에게 계약금 및 중도금 명목으로 30,000,000원을 지급하였다.

다. 한편 이 사건 부동산은 2018. 11. 8. 임의경매절차(서울동부지방법원 F)에서 매각되어 소외 G 앞으로 그 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

피고는 이 사건 부동산에 관하여 아무런 제한이 없는 상태의 소유권을 이전하여 줄 의무가 있음에도, 이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급기일까지 이 사건 부동산에 관한 압류 등을 해결하지 못하였을 뿐만 아니라, 이 사건 매매계약 체결 이후 추가로 채권최고액 325,000,000원의 근저당권설정등기, 전세금 300,000,000원의 전세권설정등기를 각 마쳤고, 이 사건 부동산에 관한 소유권을 이전하지 못하는 경우 서울 강동구 C건물 제2층 H호에 관한 소유권이전등기를 경료하여 주기로 하였음에도 이를 이행하지 못하였다. 더욱이 이 사건 부동산은 제3자에게 소유권이 이전되어 이 사건 매매계약에 따른 피고의 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었다.

이 사건 매매계약은 위와 같은 피고의 이행지체 내지 이행불능의 채무불이행을 이유로 한 원고의 해제 의사표시에 따라 해제되었으므로, 피고는 원고에게 원상회복 및 위약금 합계 60,000,000원 및 이에

대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

이 사건 매매계약상 매수인의 지위는 I에게 양도되었고, 그렇지 않더라도 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구권이 I에게 양도되었으므로, 원고는 피고를 상대로 이 사건 매매계약에 따른 권리를 행사할 수 없다.

가사 그렇지 않더라도 이 사건 매매계약은 원고의 이 사건 부동산에 관한 근저당권부 피담보채무 인수 의무 해태 및 잔금지급 의무의 지체를 이유로 해제되었다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약상 지위 또는 소유권이전등기청구권이 I에게 이전되었는지 여부가 문제되므로 이에 관하여 본다.

살피건대, 을 제2, 3호증(가지번호 포함)의 각 기재에 의하면, 원고와 I 사이에 2011. 5. 25.

'원고가 I에게 이 사건 부동산을 양도하고, I이 이 사건 매매계약의 잔금 70,000,000원을 부담하며, 이 사건 부동산에 관한 권리를 I이 향유한다'는 내용의 부동산양도양수계약서가 작성된 사실, 원고는 2011. 5. 27. 피고에게 '이 사건 매매계약 상의 권리를 I에게 양도하였다'는 취지의 내용증명을 발송한 사실을 인정할 수 있다(원고는, I에게 이 사건 부동산을 양도한 사실이 없다고 주장하면서 부동산양도양수계약서(을 제2호증의 2)가 위조되었다는 취지로 주장하나, 위

부동산양도양수계약서에는 위양도양수계약 체결일인 2011. 5. 25. 원고 본인의 신청에 의해 발급된 원고의 인감증명서가 첨부되어 있는 점에 비추어 보면, 위 부동산양도양수계약서가 위조되었다고 보기 어렵고, 갑 제4호증의 1, 2, 3의 각 기재만으로 위조사실을 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다).

나. 계약당사자로서 지위 승계를 목적으로 하는 계약인수는 계약으로부터 발생하는 채권·채무 이전 외에 계약관계로부터 생기는 해제권 등 포괄적 권리의무의 양도를 포함하는 것으로서, 계약인수가 적법하게 이루어지면 양도인은 계약관계에서 탈퇴하게 되고, 계약인수 후에는 양도인의 면책을 유보하였다는 등 특별한 사정이 없는 한 잔류당사자와 양도인 사이에는 계약관계가 존재하지 않게

되며 그에 따른 채권채무관계도 소멸하지만, 이러한 계약인수는 양도인과 양수인 및 잔류당사자의 합의에 의한 삼면계약으로 이루어지는 것이 통상적이며 관계당사자 3인 중 2인의 합의가 선행된 경우에는 나머지 당사자가 이를 동의 내지 승낙하여야 그 효력이 생긴다(대법원 2012. 5. 24. 선고 2009다88303 판결 등 참조). 또한 부동산의 매매로 인한 소유권이전등기청구권은 물권의 이전을 목적으로 하는 매매의 효과로서 매도인이 부담하는 재산권이전의무의 한 내용을 이루는 것이고, 매도인이 물권행위의 성립요건을 갖추도록 의무를 부담하는 경우에 발생하는 채권적 청구권으로 그 이행과정에 신뢰관계가 따르므로, 소유권이전등기청구권을 매수인으로부터 양도받은 양수인은 매도인이 그 양도에 대하여 동의하지 않고 있다면 매도인에 대하여 채권양도를 원인으로 하여 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 없고, 따라서 매매로 인한 소유권이전등기청구권은 특별한 사정이 없는 이상 그 권리의 성질상 양도가 제한되고 그 양도에 채무자의 승낙이나 동의를 요한다고 할 것이므로 통상의 채권양도와 달리 양도인의 채무자에 대한 통지만으로는 채무자에 대한 대항력이 생기지 않으며 반드시 채무자의 동의나 승낙을 받아야 대항력이 생긴다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다51216 판결 등 참조).

다. 이러한 법리에 비추어 살피건대, 위와 같이 1 이 원고로부터 이 사건 매매계약의 목적물인 이 사건 부동산을 양도받음으로써 매수인의 지위를 양수한 것은, 계약당사자로서의 지위 승계를 목적으로 하는 계약인수에 해당하거나 부동산의 매매로 인한 소유권이전등기청구권의 양수에 해당하는 것으로, 매도인인 피고의 동의 또는 승낙이 있어야 효력이 발생하거나 피고에게 대항할 수 있다 할 것이다.

갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 '계약자 지정하는 자에게 등기를 이전한다'는 내용의 특약이 이루어진 사실이 인정되는바, 위와 같은 특약만으로 피고가 이 사건 매매계약 당시 원고의 매수인 지위 이전에 관하여 사전에 포괄적으로 동의 또는 승낙하였다고 인정하기 어렵고, 달리 피고가 이를 동의 또는 승낙을 하였다고 인정할 증거가 없다.

그러나 위와 같은 특약은 매도인이 소유권이전등기청구권이 전전 양도되는 경우를 예상하여 그에 대하여 사전에 포괄적으로 동의하였거나 그 승낙을 할 이익을 미리 포기하여 승낙 없이 그 채권양도를 매도인에게 대항할 수 있도록 특약한 것이라고 봄이 상당하다(대법원 2009. 9. 24. 선고

2009다33723 판결 등 참조).

라. 따라서 원고는 위 부동산양도양수계약으로 이 사건 매매계약에 따른 이 사건부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 1에게 양도하였고, 위에서 본 특약으로 피고가 이를 동의하였으므로, 원고로서는 이 사건 매매계약상 소유권이전등기청구권이 있음을 전제로 피고를 상대로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의무의 이행지체 내지 이행불능을 주장할 수 없다 할 것이다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 받아들이기 어려우므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김유진