

서울중앙지방법원 2021. 11. 12 선고 2019가단5296854 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 안중민, 김혜린

피 고 B

소송대리인 법무법인 송현

담당변호사 정삼현

변 론 종 결 2021. 10. 1.

판 결 선 고 2021. 11. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고의 부담으로 한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 7,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결을 구함

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2019. 8. 무렵 인천 서구 C 대 414.8㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다) 중 188.9/414.8 지분을 소유하고 있었고, 소외 D는 그 무렵 이 사건 토지 중 225.9/414.8 지분을 소유하고 있었다. 나. 피고는 2019. 8. 무렵 이 사건 토지 위에 건물(철근콘크리트조 슬래브 2층 주택 및 근린생활시설 1층 127.69㎡, 2층 62.15㎡ ; 이하 ‘이 사건 건물’을 소유하고 있다)을 소유하고 있었다. 이 사건 건물이 점유하는 이 사건 토지 부분은 별지 1 도면 표시 9 내지 18, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분이다. 이 사건 토지 중 별지 1 도면 표시 (나) 부분[이하 ‘이 사건 (나) 부분’이라고 한다]만이 도로와 접해 있다.

다. 원고는 2019. 8. 15. 부동산공인중개사인 E의 중개로 피고로부터 이 사건 건물 및 이 사건 토지 중 188.9/414.8 지분을 매매대금 3억 5,000만 원에 매수하되, 계약금 3,500만 원을 계약일에, 중도금 3,500만 원을 2019. 10. 15.에, 잔금 2억 8,000만 원을 2020. 2. 25.에 지급하기로 하였다(이하 ‘이 사건 매매’라고 한다). 그 외 이 사건 계약의 주요 내용은 별지 2 기재와 같다.

라. 원고는 피고에게 이 사건 매매에 따라 계약금 3,500만 원을 지급하였다.[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 1 내지 3호증, 갑 7호증의 16, 17, 을 1호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 원고는 이 사건 매매를 통해 이 사건 건물과 이 사건 토지 중 188.9/414.8 지분을 매수하였다.

원고는 이 사건 건물을 철거하고 신축하거나 또는 개축, 용도변경, 리모델링하여 사용할 계획이었으며, 이 사건 토지를 D와 공동으로 사용하거나 협의분할할 계획이었다.

2) 애초 소외 F이 이 사건 토지 중 별지 1 도면 표시 (가) 부분[이하 ‘이 사건 (가) 부분’이라고 한다]을, G이 이 사건 (나) 부분을 구분소유하고 있었다. 피고는 F로부터, D는 G로부터 이 사건 토지의 지분을 직접 또는 순차로 매수하였다. 피고와 D도 이 사건 토지를 공유하면서, 피고가 이 사건 토지 중 이

사건 (가) 부분을, D가 이 사건 (나) 부분을 승계하여 구분소유하였다. 뿐만 아니라 피고와 D는 비록 같은 도면 표시 (다) 부분[이하 ‘이 사건 (다) 부분’이라고 한다]의 귀속에 대해 분쟁하고 있었지만 적어도 ‘피고가 이 사건 (가) 부분을, D가 (나) 부분 중 이 사건 (다) 부분을 제외한 나머지 부분을 소유한다’는 취지로 분할협의를 한 상태였다.

3) 이러한 상황에서 원고가 이 사건 토지 중 188.9/414.8 지분을 소유하게 된다고 할지라도, 위 지분에 기한 토지는 맹지일 뿐 아니라 원고로서는 D가 구분소유하는 부분에 대해 아무런 권리도 행사할 수 없어, 건물 신축 등 이 사건 매매의 본지를 달성할 수 없게 된다. 이로써 피고의 이 사건 매매에 기한 채무는 이행불능 상태에 이른 셈이다. 원고는 위 이행불능을 이유로 이 사건 소장 부분의 송달 등으로 이 사건 매매를 해제하였다.

4) 피고는 이 사건 매매의 해제에 따라 원고에게, 그 원상회복으로서 계약금으로 지급받은 3,500만 원을 반환할 의무가 있으며, 이 사건 매매의 제6조에 기하여 위 해제에 따른 손해배상금으로 계약금 상당액 3,500만 원을 지급할 의무가 있다.

5) 원고는 이 사건 소로써 피고에게 위 합계 7,000만 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 판단

1) 먼저 피고와 D가 이 사건 토지 중 특정 부분을 구분소유하고 있다거나 특정 부분을 단독소유하는 것으로 분할협의함으로써 피고의 이 사건 매매에 기한 채무가 이행불능인 상태에 이르렀는지 여부를 살핀다.

2) 다툼이 없는 사실, 갑 2 내지 5호증, 갑 7호증의 7, 8, 12, 17의 각 기재, 증인 E의 일부 증언, 변론 전체의 취지에 의하면, ① 2014. 12.경까지 F이 이 사건 건물과 이 사건 토지 중 188.9/414.8 지분을 소유하고 있었고, G이 이 사건 토지 중 225.9/414.8 지분을 소유하고 있었던 사실, ② 이들은 당시 이 사건 토지 중 특정 부분을 구분소유적 공유의 방식으로 소유하고 있었던 사실, ③ F은 2014. 12. 30. 소외 주식회사 H에 자신 소유 지분을 이전하였고, 위 회사는 2016. 2. 19. 피고에게 위 지분을 이전한 사실, ④ G은 2015. 9. 2. D에게 자신 소유 지분을 이전한 사실, ⑤ D와 피고가 2016. 11. 8. ‘분할비용은 50%로 한다, 분할하는 것은 번복하지 않기로 한다, 보증금 및 월세를

무조건 50%씩 나누기로 한다, 집 쓰레기 비용만큼은 피고가 하되, D가 영수증 첨부해서 피고에게 비용청구를 한다, 원고가 집에 들어가도 되며 물건을 임의로 치우는 데 동의한다'는 취지로 합의한 사실은 각 인정된다.

3) 그러나 한편 다툼이 없는 사실, 갑 4호증, 갑 7호증의 17, 21, 을 1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, ① D는 2017. 피고를 상대로 인천지방법원에 'D가 이 사건 토지 중 이 사건 (나) 부분을, 피고가 이 사건 (가) 부분을 소유하는 것으로 분할협의를 한 후 이를 구분소유하고 있다'라고 주장하며 '피고는 D에게 이 사건 건물 중 이 사건 (다) 부분을 철거하고 위 (다) 부분에 대한 차임상당 부당이득금을 지급하라'는 취지의 소를 제기한 사실(위 법원 2017가단42820호), ② 위 법원은 2018. 7. 6. 'D와 피고가 이 사건 토지를 분할하기로 협의한 사실은 인정되지만, D가 이 사건 토지 중 이 사건 (나) 부분을, 피고가 이 사건 (가) 부분을 소유하는 것으로 분할협의를 하였다고 인정하기 어렵고, 오히려 D와 피고는 공유토지분할에 관한 특례법에 의한 절차에 따라 지분비율대로 토지를 분할하려는 의사로 협의한 사실이 인정된다'라고 판단하여 D의 청구를 기각하는 판결을 선고하였으며, 위 판결이 확정된 사실, ③ D는 2018. 피고를 상대로 서울중앙지방법원에 '공유물인 이 사건 토지를, D가 이 사건 (나) 부분을, 피고가 이 사건 (가) 부분을 소유하는 것으로 분할해 달라'는 취지의 공유물분할 청구의 소를 제기한 사실(위 법원 2018가단48046호), ④ 위 법원은 2021. 6. 15. '당사자 사이에 이 사건 토지의 분할에 대한 협의를 성립되지 아니하고 현물분할도 적당하지 아니하므로, 이 사건 토지를 경매에 부쳐 그 대금에서 경매비용을 공제한 나머지 돈을 D, 피고에게 지분 비율대로 분배한다'는 취지의 판결을 선고하였으며, 위 판결이 확정된 사실이 각 인정된다.

4) 위 2)항에서 인정한 사실에 비추어 보면, 위 1)항에서 인정한 사실과 거시증거 및 나아가 갑 7호증의 2 내지 6, 11, 20의 각 기재를 비롯한 원고가 제출한 다른 증거로, 피고와 D가 F, G로부터 각 구분소유의 특정 부분을 직접 또는 순차적으로 승계하여 취득하였다거나 관련 지분소유권이전등기가 그 특정 부분에 대한 표상으로서 이전등기된 것이라거나 또는 피고와 D 사이에 이 사건 토지 중 특정 부분을 단독소유하기로 하는 분할협의를 있었다고 인정하기 부족하다.

5) 따라서 피고와 D가 이 사건 토지 중 특정 부분을 구분소유하고 있다거나 특정 부분을 단독소유하는 것으로 분할협의함으로써 피고의 이 사건 매매에 기한 채무가 이행불능인 상태에

이르렀음을 전제한 원고의 청구는 나머지 점에 대해 살피지 않더라도 이유 없다.

3. 결론

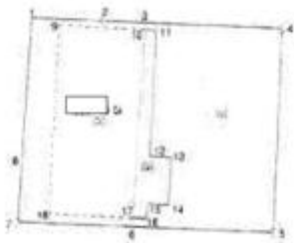
그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 소병석

[별지 1]

도면

범례	양칭
	지적선
	경계표표시
	공유지분현황선
	건물외벽선
	건물외벽선



지번	지목	부호	면적(㎡)
	기	1-8,1	414.8㎡
(가)	기	1-3,10,17,6-8,1	188.9㎡
(나)	기	3-6,17-10,3	199.2㎡
(다)	기	10-17,10	26.7㎡
	기	9-18,9	

[별지 2]

이 사건 매매의 주요 내용

제5조 [계약의 해피] 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없음 때에는 잔금)을 지불하기 전 까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제6조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

1. 본 시설 상권에서의 매매 계약이며, 동거사항 증명서, 건축물대장, 토지계획확인원등 확인하고, 계약을 체결함.
2. 잔금 시까지의 각종 공과금 및 재산비용은 매도자 부담으로 한다.
3. 본 특약사항이 기재되지 않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반 관례에 따른다.
4. 본토지는 지분권 계약임 (동기부상 ☐ 지분권부 414.8번의 188.9)
5. ☐ 부채로 위임장(☐ 부동산으로, 민감청부), 행정사본, 신분증 사본함부
6. 수년간 건축물 방치로 인하여 하자가 있으리라 예측되며, 불법 건축물 여부는 매수인이 확인하기로하며 리모델링및용도변경시 매수자가 불거하는것에 동의함
7. 잔금일은 조정하여 앞당길수 있다
8. 중도금 지급후 매도자는매수자가 건물리모델링및 용도변경하는것에 동의하며 관련서류제공, 매수자는 잔금 미지급시 공서비 청구와 유치권 행사는 없기로함
9. 매수인 인적사항은잔금시 변경 될수 있다

