

서울중앙지방법원 2022. 9. 27 선고 2021가단29373 판결 [미지급 부동산 교환 계약금 지급 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사
소송대리인 법무법인 해람
담당변호사 김예리

피 고 1. B
2. C
소송대리인 법무법인 유일
담당변호사 정호길
변 론 종 결 2022. 7. 19.
판 결 선 고 2022. 9. 27.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 170,000,000원 및 이에 대하여 2015. 1. 20.부터 2021. 12. 3.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 170,000,000원 및 이에 대하여 2015. 1. 20.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 피고 B에 대한 청구

가. 청구의 표시 : 별지 '청구원인' 기재 중 피고 B에 대한 부분과 같다. 나. 적용법조 : 민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

2. 피고 C에 대한 청구

가. 인정사실

- 1) 원고와 피고들은 2014. 10. 10. 원고 측의 광주시 D 외 31필지와 피고들 측의 성남시 분당구 E를 교환하되, 피고들이 교환차액 2억 원(이하 '이 사건 교환차액'이라 한다)을 2014. 11. 14.까지 원고에게 지급하기로 하는 내용의 부동산교환계약(이하 '이 사건 교환계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 2) 피고들은 원고에게 2014. 10. 10. 이 사건 교환차액 중 3,000만 원을 지급하였다.
- 3) 한편 피고 B은 원고에게 이 사건 교환차액 중 미지급한 1억 7,000만 원을 2015. 1. 20.까지 변제할 것을 약속하는 내용의 각서를 작성교부하였다(이하 '이 사건 각서'라 한다).

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 당사자들의 주장 요지

1) 원고의 주장

가) 피고 C는 피고 B과 연대하여 원고에게 이 사건 교환계약 및 각서에 따라 이 사건 교환차액 중 미지급한 170,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나) 이 사건 교환차액 채권은 원고 회사의 상행위와는 관련이 없고, 그 내용에 비추어 법률관계를 신속하게 확정하여야 할 필요도 없으므로, 5년의 상사시효가 아닌 10년의 민사시효가 적용되어야 한다.

2) 피고 C의 주장

이 사건 교환차액 채권은 원고가 상인이므로 상사시효 5년이 적용되어야 하는바, 이 사건 교환차액 채권은 지급기일인 2014. 11. 14. 그 이행기가 도래하였고, 그로부터 5년이 경과함으로써 시효로 소멸하였다.

다. 판 단

1) 당사자 쌍방에 대하여 모두 상행위가 되는 행위로 인한 채권뿐만 아니라, 당사자 일방에 대하여만 상행위에 해당하는 행위로 인한 채권도 상법 제64조에 따른 5년의 소멸시효기간이 적용되는 상사채권에 해당하고 그 상행위에는 상법 제46조 각 호에 해당하는 기본적 상행위뿐만 아니라 상인이 영업을 위하여 하는 보조적 상행위도 포함되며(대법원 2006. 4. 27. 선고 2006다1381 판결 등 참조), 상인의 행위는 영업을 위하여 하는 것으로 추정된다(상법 제47조 제2항 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살펴보면, 원고는 건물관리임대용역업, 음식숙박업, 건물관리업 등을 영위하는 주식회사로서 상인인바, 원고가 피고들과의 사이에 부동산을 교환하고 그 차액을 지급받기 위하여 이 사건 교환계약을 체결하는 행위는 영업을 위하여 한 것으로서 보조적 상행위로 추정된다. 이에 대하여 원고는 이 사건 교환계약이 영업을 위한 것이 아니라고 주장하나 그 주장을 뒷받침할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 교환차액 채권은 상인이 영업을 위하여 한 보조적 상행위로 인한 채권으로서 5년의 상사 소멸시효기간이 적용된다. 그런데 이 사건 교환계약서에 정한 변제기인 2014. 11. 14.로부터 5년이 지난 후인 2021. 9. 14.에야 원고가 이 사건 소를 제기하였음은 기록상 명백하므로, 이 사건 교환차액 채권은 시효 완성으로 소멸하였다(한편, 원고는 피고 C는 이 사건 각서에 따라 원고에게 각서금 170,000,000원을 지급할 의무가 있다고도 주장하나, 이 사건 각서는 피고 B이 작성하여 원고에게 교부한 것으로, 피고 C는 이 사건 각서를 작성한 적이 없는바, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다).

3. 결 론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 피고 C에 대한 청구는
이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박연주

(별지)

청 구 원 인

1. 위 원고와 피고들은 2014. 10. 10. 원고소유의 경기도 광주시
 D 외 2필지와 피고1,2의 공동소유인 경기
 성남시 분당구 E 1091㎡를 교환하기로 하고 교
 환물건에 대한 차액 2억원을 원고에게 2014. 11. 14. 까지 지급하

기로 하는 첨부한 갑제1호증과 같은 부동산 교환 계약서를 작성하
 여 날인 하였습니다

2. 위와 같이 원고와 피고1,2는 갑제1호증과 같은 “부동산 교환 계
 약서를 작성”하고 피고1,2는 2014. 10. 10. 계약금으로 원고에게
 금 2,000만원과 중도금 금 1,000만원을 등 금 3,000만원을 원고에
 게 지급하여 받았으며, 피고1 B 은 잔액 1억 7천만 원은
 “2015. 1. 20.까지 완불하여줄 것을 확인 합니다”.라는 확인각서를
 작성해주었습니다.

3. 위 와같이 피고1 B 은 잔액 1억 7천만원에 대하여 “잔액 1
 억 7천만 원은 2015. 1. 20.까지 완불하여줄 것을 확인 합니다”.라
 는 확인각서를 작성해주었으나 잔액 1억 7천만원을 지불하지 않고
 계속 1개월만 기다려라 3개월만 기다려 달라고 변명만 계속하면서
 6년 9개월이 지났으나 현재까지도 계속 변명만 하면서 원고에게 지
 불하기로 한 물물교환 차액금중 잔액을 지불하지 않고 있습니다.

4. 피고1,2는 원고와 물물교환 계약당시에는 원고에게 그차액금 2
 억원에 대하여 바로 지불할 것처럼 계약금등으로 금 3,000만원만
 지불한후 잔액 1억 7천만원에 대하여는 2015. 1. 20. 지불한다고
 확인각서를 작성해 주었으나 현재까지 6년 9개월이 넘도록 이를 지
 불하지 않고 있는바 더 이상 속을 수 없어 이와 같이 본소청구에
 이르게 되었습니다.

