

대전지방법원 2020. 7. 15 선고 2019가합955 판결 [소유권이전등기말소 등]

---

## 전 문

**원고**주식회사 A

소송대리인 법무법인 연승

담당변호사 김연수

**피고**주식회사 B

소송대리인 변호사 천대웅

**변론 종결**2020. 6. 10.

**판결 선고**2020. 7. 15.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 남대전등기소 2018. 6. 4. 접수 제25436호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 2018. 5. 16. 피고와 사이에 별지 2 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 다음과 같은 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

#### 1. 해당 부동산의 표시

이 사건 부동산

#### 2. 계약내용

제1조(계약내용) 위 부동산의 매매에 한하여 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

|      |                                 |
|------|---------------------------------|
| 매매대금 | 48억 원                           |
| 계약금  | 10억 원은 2018. 5. 30.까지 입금하기로 한다. |
| 중도금  | 10억 원은 2018. 6. 30.까지 입금하기로 한다. |
| 잔금   | 28억 원은 2018. 7. 30.까지 입금하기로 한다. |

#### 제2조(협조의무)

1. "갑"(원고를 의미한다. 이하 '원고'라 한다)은 "을"(피고를 의미한다. 이하 '피고'라 한다)로부터 계약금 입금시 등기를 이전하고 잔금을 신탁하기로 한다.

2. 원고는 피고로부터 중도금 입금시 근저당을 해제하도록 한다.

3. 원고는 피고의 사정으로 잔금 입금의 납입기간을 못 지킬시 협의하에 1회 연장할 수 있도록 협조한다.

나. 피고의 지배인 C은 2018. 5. 31. 피고를 대리하여 원고와 사이에 다음과 같은 내용의 약정서를 작성하였다(이하 '이 사건 약정'이라 한다).

가. 이 사건 부동산에 관한 매매대금의 계약금을 2018. 5. 31. 지급하고, "을"(원고를 의미한다. 이하 '원고'라 한다)은 지급과 동시에 "갑"(피고를 의미한다. 이하 '피고'라 한다)이 지정하는 법무사에게 소유권이전등기의 매도용 서류 일체를 지급한다.

나. 중도금 10억 원은 2018. 6. 30.까지 지급하기로 한다.

다. 잔금 28억 원은 2018. 7. 30.까지 지급하기로 한다.

(1) 잔금 지급과 동시에 매매 목적물의 토지상 제한물권 일체의 해지서류는 피고가 지정하는

법무사사무실에 전달하는 조건으로 잔금을 지급한다.

(2) 피고는 원고에게 잔금을 지급함에 기타 어려움이 발생할 경우 2018. 10. 30.까지 지연하여 지급할 수 있다. 단, 피고가 소유하고 있는 이 사건 부동산을 모두 처분한 경우에는 기존의 약정된 잔금기일을 연장할 수 없다.

(3) 피고는 중도금 또는 잔금 지급을 못할 경우를 조건으로 피고의 주식 50%를 원고 명의(대표이사 D 지분)로 신탁하기로 한다. 신탁이 성립한다 하여도 중도금 및 잔금 모두를 지급한 경우 별도의 최고 없이 주식신탁은 취소(무효)하기로 한다.

다. 이후 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 계약금 및 중도금 20억 원과 잔금 중 일부를 원고에게 지급하였다.

라. 원고는 계약금 수령 후인 2018. 6. 4. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매를 원인으로 하는 각 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 갑 제2호증의 1 내지 3, 갑 제3호증의 1 내지 11의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자 주장의 요지

### 가. 원고

피고는 이 사건 매매계약 및 이 사건 약정에 따라 2018. 10. 30.까지 원고에게 위 계약상 잔금을 지급할 의무가 있으나 이를 이행하지 않았다. 또한 위 잔금 지급을 지체한 피고는 이 사건 약정에 따라 피고 주식 50%를 원고 명의로 신탁할 의무가 있으나 위 신탁의무도 이행하지 않았다. 원고는 위와 같은 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 피고는 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 부동산 중 일부인 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

### 나. 피고

- 1) 이 사건 약정서는 피고 지배인 C이 사례금을 지급하겠다는 원고의 회유에 따라 권한 없이 작성한 것이므로 효력이 인정될 수 없다.
- 2) 이 사건 매매계약에 따르면, 원고는 피고로부터 중도금을 지급받은 즉시 이 사건 부동산에 설정된 근저당권 기타 소유권 제한을 해소할 의무가 있다. 피고가 원고에게 잔금을 미지급한 것은 원고가 위

의무를 불이행한 데 따른 것으로서 정당하므로, 원고는 피고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다.

### 3. 판단

#### 가. 이 사건 약정서의 효력

먼저, 을 제1호증의 기재만으로는 C이 원고의 회유에 의해 이 사건 약정서를 작성하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한, 갑 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 피고는 부동산 매매업 및 부동산 임대업 등을 목적으로 하는 회사이고, C은 2018. 4. 5. 피고의 지배인으로 선임되어 같은 날 등기된 사실이 인정되는바, 지배인은 영업주에 갈음하여 그 영업에 관한 재판상 또는 재판 외의 모든 행위를 할 수 있고(상법 제11조 제1항), 이 사건 약정은 이 사건 부동산 매매계약의 이행을 위해 체결된 것으로서 피고의 영업에 관한 행위로 봄이 타당하므로, 이 사건 약정은 피고의 지배인 C이 그 권한 범위 내에서 작성한 것으로서 피고에 대하여 효력이 있다고 보아야 한다.

따라서 이와 달리 이 사건 약정서가 C에 의하여 권한 없이 작성되어 무효임을 전제로 하는 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

#### 나. 이 사건 매매계약의 해제

원고와 피고가 이 사건 약정을 통해 피고가 2018. 7. 30.까지 잔금을 지급하되 잔금 지급에 어려움이 있는 경우 그 지급시기를 2018. 10. 30.까지 연장하기로 하고, 피고가 중도금 또는 잔금을 지급하지 못하는 경우 피고 주식 50%를 원고 명의로 신탁하기로 한 사실, 그럼에도 피고는 2018. 10. 30.까지 잔금 중 일부만을 원고에게 지급하였고 피고 주식 50%를 원고 명의로 신탁하지도 않은 사실은 앞에서 본 바와 같거나 당사자 사이에 다툼이 없다. 또한 갑 제2호증 3, 갑 제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 원고의 대표이사이던 E는 이 사건 약정에서 정한 잔금지급일 이후인 2018. 11. 2.경 피고를 운영하던 F에게 여러 차례에 걸쳐 잔금지급 및 주식신탁을 요청하였으나 피고는 미지급 잔금을 지급하지도 않고 주식신탁도 이행하지 않은 사실이 인정된다. 한편 이 사건 약정에는 피고의 잔금 지급과 동시에 원고가 이 사건 부동산에 관한 제한물권 해지서류를 교부하는 것으로 기재되어 있으나(다만 피고 대리인은 위 약정서의 내용이 잔금지급 후

제한물권 일체를 해지해 주는 것이라고 주장하고 있다), 피고는 이 사건 소제기 이전부터 이 사건 약정의 효력 자체를 부인하면서 원고가 이 사건 부동산에 설정된 근저당권 등을 먼저 말소하기 전에는 잔금을 지급할 수 없다고 주장하고 있고, 이는 원고가 이 사건 매매계약을 해제하기 전에 이행거절의 의사를 표명한 것으로 평가할 수 있으므로, 원고는 자기 채무의 이행제공 없이 이 사건 매매계약을 적법하게 해제할 수 있다고 보아야 한다.

그렇다면 이 사건 매매계약은 피고의 위 잔금지급의무 및 주식신탁의무 불이행을 이유로 한 계약 해제의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달됨으로써 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다.

#### 다. 소결

위와 같이 이 사건 매매계약이 해제됨에 따라, 피고는 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 부동산 중 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여 이 사건 매매를 원인으로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

#### 4. 결론

원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이현석

판사김수한

판사김다슬

별지