

청주지방법원 2024. 4. 18 선고 2023가단2886 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 김길수

소송복대리인 변호사 전희태

변 론 종 결 2024. 3. 28.

판 결 선 고 2024. 4. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게 청주시 청원구 C 임야 4,810㎡에 관하여 청주지방법원 2022. 5. 19. 접수 제56464호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 2020. 12. 8. 청주시 청원구 C 임야 4,810㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2021. 10. 22. 피고와 사이에 이 사건 토지 등을 매매하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 위 매매계약서에 대하여 공증인 D 사무소 작성 등부 2021년 제867호로 이를 인증 받았는바, 그 주요 내용은 아래와 같다.

제1조(생략)

제2조(매매대상 부동산의 표시)

지번: 청주시 청원구 E 임야 1,154㎡, C 임야 4,810㎡, F 임야 7,402㎡, G 임야 187㎡, H 임야 352㎡, I 임야 317㎡, J 임야 3,040㎡, K 임야 6,678㎡, L 임야 175㎡

지목: 임야

지구지역: 계획관리지역, 농림지역

면적: 24,115㎡(7,294평) 중 1,223㎡(370평)을 제외한 면적

제3조(토지 매매대금 및 지급시기, 방법)

① 전체 토지 매매대금은 팔십오억 원이나 제2조에서 제외하기로 한 면적을 제외하면 매매대금은 팔십일억 원이다.

② 매매대금 팔십일억 원에 대하여 피고는 원고에게 아래와 같이 지급한다.

계약금 십억 원: 매매계약 체결시 오억 원(이하 ‘이 사건 1차 계약금’이라 한다) 및 계약 체결후 1개월 이내에 오억 원(이하 ‘이 사건 2차 계약금’이라 한다)을 지급함(계약체결시 원고는 피고에게 매매대상 토지에 관한 근린생활시설 인, 허가서류를 교부하여야 한다)

잔금 칠십일억 원: 계약일로부터 6개월 이내에 지급함

제4조(매매계약의 목적달성 불능)

① 원고는 본 계약체결 후 피고의 잔금 수령 시까지 소유자 명의를 계속 유지하여야 한다.

② 피고는 자신의 목적사업이 불가능하여 계약을 해제 또는 해지하더라도 계약금 반환을 요구할 수 없다.

제5조(생략)

제6조(계약불이행 및 손해배상 등)

본 계약상의 권리, 의무이행과 관련하여 원고와 피고는 상대방의 고의 또는 과실로 인하여 손해가 발생할 경우 상대방에게 그에 대한 손해배상을 청구할 수 있다. 이때 피고가 계약을 불이행하면 피고는 계약금을 포기하며, 원고가 계약을 불이행하면 원고는 계약금 배액을 배상하는 것으로 한다.

제7조 내지 제11조(생략)

제12조(특약사항)

일반사항 외에 아래의 내용을 특약사항으로 정하며, 일반사항과 특약사항이 상충되는 경우 특약사항을 우선으로 적용한다.

① 원고와 피고가 상호 합의하여 전체계획관리지역 토지 중에서 도로인접부분 1,223㎡(370평)을 매매대상에서 제외하고, 원고 또는 원고가 지정한 자에게 소유권이전등기를 해준다. 단, 그 위치는 피고가 지정한다.

② (생략)

③ 피고는 위 잔금에서 위 토지상의 근저당권부채무(채권자: M조합, 채무자: 주식회사 N, 채권최고액: 2,880,000,000원(실제채무: 2,400,000,000원))를 인수하고 이를 정산한 잔금을 원고에게 지급한다.

④ 원고는 위 계약금을 지급받는 즉시 위 토지상의 근저당권부채무(채권자: 주식회사 O, 채무자: 원고, 채권최고액 374,000,000원)를 변제하여야 한다.

⑤ (생략)

⑥ 피고는 이 매매계약과 동시에 잔금지급시까지 원고와 피고가 상호 합의한 금액인 매월 일천칠백만원씩을 원고에게 지급하고, 잔금지급후에는 3년간 매월 일천칠백만원씩을 원고에게 지급한다.

⑦ 피고는 원고에게 매매대금과는 별도로 첫 분양 후 즉시 오억 원을 지급한다.

⑧ (생략)

다. 피고는 원고에게 2021. 10. 22. 이 사건 1차 계약금 명목으로 5억 원을 지급하였고, 2021.

11.경 이 사건 2차 계약금으로 정한 5억 원 중 2억 원을 지급하였다.

라. 원고와 피고, P는 2021. 11. 18. 공증인 D 사무소에서 피고가 원고에게 3억 원을 이자 없이
변제기 2021. 12. 17.로 정하여 대여하였고, P가 이를 연대보증하였다는 내용의 금전소비대차계약
공정증서의 작성을 촉탁하였고, 이에 따라 위 사무소 증서 2021년 제451호로 금전소비대차계약
공정증서(이하 '이 사건 공정증서'라 한다)가 작성되었으며, 피고는 이 사건 공정증서의 작성 이후인
2022. 2. 16. 원고에게 이 사건 2차 계약금 중 일부의 변제 명목으로 5,000만 원을 지급하였다.

마. 원고는 2022. 2. 25. 피고와 사이에 원고가 피고에게 15억 원을 투자하기로 하는 투자계약(이하
'이 사건 1차 투자계약'이라 한다)을 체결한 뒤 같은 날 위 투자계약서에 대하여 공증인 D 사무소 작성
등부 2022년 제157호로 이를 인증 받았다.

바. 피고는 2022. 5. 19. 이 사건 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한
소유권이전등기(청주지방법원 2022. 5. 19. 접수 제56464호, 이하 '이 사건 소유권이전등기'라
한다)를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을
제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고는 원고에게 이 사건 매매계약에서 정한 이 사건 2차 계약금 중 2억 5,000만 원 및 잔금 71억
원을 지급하지 않는 등 이 사건 매매계약상의 의무를 이행하지 않고 있으므로, 원고는 이 사건
소장부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의
해제에 따른 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 피고는 이 사건 공정증서를 작성하여 줌으로써 피고가 원고에게 부담하고 있던 이 사건 2차 계약금의 지급채무를 모두 소멸시키고 대신 3억 원의 약정금을 지급하기로 하는 일종의 경개 내지 준소비대차계약¹⁾을 체결한 것이므로, 피고의 원고에 대한 계약금 지급채무는 모두 소멸되었다고 보아야 한다.

2) 원고와 피고는 이 사건 제1차 투자계약 및 2022. 4. 14.경 추가적인 투자계약을 체결하면서 피고가 원고에게 부담하고 있던 이 사건 매매계약상의 잔금 지급채무를 모두 소멸시키고 대신 투자계약과 관련된 대금을 지급하기로 하는 일종의 경개 내지 준소비대차계약을 체결한 것이므로, 피고의 원고에 대한 잔금 지급채무도 모두 소멸되었다고 보아야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 공정증서의 작성에 따른 약정의 성격(=준소비대차)

준소비대차는 기존채무를 소멸하게 하고 신채무를 성립시키는 계약인 점에 있어서는 경개와 동일하지만, 경개에 있어서는 기존채무와 신채무 사이에 동일성이 없는 반면, 준소비대차에 있어서는 원칙적으로 동일성이 인정되는바, 기존채무와 신채무의 동일성이란 기존채무에 동반한 담보권, 항변권 등이 당사자의 의사나 그 계약의 성질에 반하지 않는 한 신채무에도 그대로 존속한다는 의미이다(대법원 2007. 1. 11. 선고 2005다47175 판결 등 참조).

살피건대, 이 사건 공정증서의 제목이 ‘금전소비대차계약 공정증서’이고, 이 사건 공정증서에 피고가 3억 원을 차용하였다고 기재되어 있으며, 2021. 12. 17.로 변제기를 정한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 이 사건 공정증서를 작성하게 된 원인 관계인 이 사건 매매계약의 경우, 피고의 이 사건 2차 계약금의 지급뿐만 아니라 잔금의 지급과 원고의 소유권이전등기의무 등의 이행의 문제가 남아 있는 상태인바, 이 사건 공정증서의 작성에 따른 약정으로 쌍방이 구 채무에 붙은 쌍무계약 특유의 항변권을 모두 포기한 것이라고 보기 어려우므로, 각 채무에 대한 쌍방의 항변권은 이 사건 공정증서의 작성 이후에도 여전히 존속한다고 보는 것이 당사자의 의사에 부합한다. 즉 원고와 피고는 2021. 11. 18. 준소비대차계약을 체결할 의사로 이 사건 공정증서를 작성한 것이라고 봄이 타당하다.

나. 이 사건 매매계약의 해제 여부

이행지체를 이유로 계약을 해제함에 있어서 그 전제조건인 이행의 최고는 반드시 미리 일정기간을 명시하여 최고하여야 하는 것은 아니며 최고한 때로부터 상당한 기간이 경과하면 해제권이 발생한다고 할 것이고, 매도인이 매수인에게 중도금을 지급하지 아니하였으니 매매계약을 해제하겠다는 통고를 한 때에는 이로써 중도금 지급의 최고가 있었다고 보아야 하며, 그로부터 상당한 기간이 경과하도록 매수인이 중도금을 지급하지 아니하였다면 매도인은 매매계약을 해제할 수 있다(대법원 1994. 11. 25. 선고 94다35930 판결 참조). 이러한 법리는 계약금이나 잔금 지급의 경우에도 마찬가지로 적용될 수 있다.

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2021. 12. 17.까지 원고에게 이 사건 2차 계약금 5억 원 중 지급하지 아니한 3억 원을 지급하여야 함에도 불구하고 이 사건 2차 계약금 5억 원 중 2억 5,000만 원의 지급을 지체한 사실을 인정할 수 있고, 원고가 피고에 대하여 계약금 지급의무의 불이행 사실을 특정하고 그로 인하여 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 취지가 담긴 이 사건 소장부분이 2023. 7. 3. 피고에게 도달한 사실은 기록상 명백하다.

위 인정 사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고에 대하여 이 사건 2차 계약금 중 2억 5,000만 원의 지급의무의 이행을 최고하였다고 볼 수 있고, 피고는 그 이행최고를 받은 후부터 상당한 기간이 경과한 이 사건 변론종결일까지도 원고에게 위 2억 5,000만 원을 지급하지 아니하였으므로, 이 사건 매매계약은 원고의 해제 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 피고에게 도달한 날인 2023. 7. 3. 해제되었다고 봄이 타당하다(이 부분 원고의 해제 의사표시가 효력이 있다고 판단하는 이상 원고의 나머지 주장에 대하여는 나아가 판단하지 아니한다).

다. 청구원인에 관한 판단

이 사건 매매계약이 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원상회복으로 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 노승욱

1) 피고 대리인은 준소비대차계약을 체결한 것이라고만 주장하나, 주장의 취지상 이는 경개계약을 체결하였다고 주장하는 것으로 보이므로 위와 같이 선택하기로 한다. 이하 같다.