

서울동부지방법원 2015. 11. 11 선고 2015가합107258 판결 [매매대금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 무변론

판결 선고 2015. 11. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게 5억 2,000만 원 및 그중 5억 원에 대하여는 2015. 6. 10.부터, 1,000만 원에 대하여는 2015. 7. 13.부터, 1,000만 원에 대하여는 2015. 7. 16.부터 각 2015. 8. 27.까지 연 5%의, 5억 2,000만 원에 대하여는 2015. 8. 27.부터 2015. 9. 30.까지 연 20%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 무변론 판결(민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조 제1항)

재판장 판사 박창렬, 판사 이은빈, 판사 김효정

청 구 원 인

1. 기초사실

가. 피고와 소외 D교회 사이의 부동산 매매계약

피고는 2015. 4. 15. 소외 ‘C종교단체 D교회’ 사이에 경기 광명시 E 소재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 합니다) 및 지상에 건축 중인 지하2층 지상5층 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 합니다)에 대하여, 매매대금 670,600,000원에 매매계약을 체결하여, 그 무렵 계약금을 지불하였고, 중도금 약정은 없었으며, 잔금은 2015. 5. 31. 지급하기로 하였습니다.(갑제1호증의 1 부동산매매계약서, 2 인증서)

피고는 어음으로 계약금을 지급하였으나, 소외 D교회 담임목사 F에 의하면, 이 어음은 부도처리 되었다고 하며, 잔금 역시 받은 사실이 없다고 합니다. 이에 대하여는 향후 사실조회 등을 통하여 입증할 예정입니다.

피고는 위와 같은 계약을 체결할 무렵 경기 용인시 기흥구 G 소재 ‘H병원’에서 전문의로 재직하고 있었는데, 아마도 위 경기 광명시 소재 토지를 매수하여, 이 사건 토지 지상에 병원 건물로 이 사건 건물을 이용하기 위하여, 위 토지를 매수하게 된 것으로 보입니다. 피고는 실제 원고에게 확인서를 작성하여 자신이 신축 건물에서 이비인후과, 소아과, 외래 진료를 할 계획이 있음을 밝히기도 하였습니다.(갑제2호증 확인서)

이 사건 토지는 원래 소외 F(교회 목사) 소유이었으나, 2015. 2. 15. 수산업협동조합중앙회를 수탁자로 하여 신탁하였고, 이후 같은 해 6. 11. 다시 신탁재산의 귀속을 원인으로 하여 소외 F 명의로 소유권이전되었다가, 같은 날 소외 F은 ‘C종교단체 D교회’에 증여하였고, 동시에 수산업협동조합중앙회에 신탁하였습니다(갑제3호증 부동산

산등기부등본).

이 사건 건물에 관하여, 건축물대장상 건축주는 소외 D교회이며, 소유자는 소외 D 교회로 되어 있으며, 2015. 7. 10. 소유자를 I으로 하여 소유자 등록을 하였으나, 이후 같은 달 23. 소유자 명칭을 C종교단체 D 교회로 변경하였습니다.

이 사건 건물에 관한 등기에 관하여, 현재 등기부상에는 이 사건 건물이 신축되기 전 인 종전 건물의 등기만이 있을 뿐(갑제4호증 등기부등본 종전건물), 이 사건 건물에 관한 보존등기는 아직 경료 되지 않고 있습니다.

아마 소외 D교회는 종전 건물을 교회 건물로 사용하여 오다가 이 사건 건물을 신축하게 되었고, 피고 사이에 매매계약을 체결한 것으로 보입니다.

나. 원고와 피고 사이의 부동산 매매계약

(1) 피고와 소외 J 사이 매매계약

피고는 2015. 6. 2. 소외 J 사이에 이 사건 건물 중 102호 점포(이하 ‘이 사건 상가점포’ 라 합니다)에 대하여, 매매대금 10억 5천만 원으로하여 매매계약을 체결하였고(갑제5호증 부동산매매계약서), 같은 날 계약금 중 일부인 5천만 원, 같은 달 8. 나머지 계약금 1억 5천만 원을 받았고, 같은 달 10. 중도금으로 3억 원을 받았습니다(갑제6호증 의 1, 2 각 송금증).

피고는 소외 J 사이의 계약서에 잔금을 5억 5천만 원으로 하면서, “잔금은 준공 후에 금융대출을 활용하여 지급하도록 하고 6월 30일을 원칙으로 한다” 라고 기재하였습니다. 또한 피고는 이 상가 점포는 이 사건 건물에서 독점적으로 약국을 할 수

있도록 하며, 위반 시 손해배상약정을 하기로 하였습니다. 피고는 또한 “추가금액 5천만원은 매수인 측에서 병원 인테리어 비용의 보조금으로 입금하기로 한다” 라고 기재하였습니다.

인테리어 보조금은 실질상 매매대금의 일부이나, 소외 J과 피고는 명목상 인테리어 보조금으로 표시한 것에 불과합니다.

소외 J이 피고 사이에 이 사건 상가 점포에 관한 매매계약을 체결한 이유는 피고가 이 사건 건물 전체를 병원으로 사용하겠다고 하여, 이 사건 건물 중 1층에 약국을 운영할 의도이었으며, 피고는 약국을 이 사건 건물에서 독점적으로 운영할 수 있도록 업종제한을 약속하고 이를 계약서에 명기하였습니다(갑제5호증 매매계약서).

실제 피고는 이 사건 건물을 병원으로 운영하겠다는 확인서를 작성하여 주었고(갑제2호증 확인서), 이후 소외 J으로부터 위 계약을 인수한 원고는 이 사건 상가점포에 관하여 약국 운영을 위해 임대차계약을 하였습니다(갑제9호증 상가임대차계약서).

(2) 원고와 피고 사이의 이 사건 상가 점포 매매계약

피고는 2015. 6.경 원고와 사이에 기존의 피고, 소외 J 사이의 이 사건 상가 점포에 대한 매매계약서와 동일한 내용의 부동산 매매계약서를 작성하였습니다(갑제7호증의 1 부동산 매매계약서).

다만 원고와 피고는 추가금액 인테리어 보조금 5천만원에 관하여서는, 추가금액 5천만원이 표시된 매매계약서와 추가금액 5천만원이 표시되지 않은 매매계약서(갑제7호증의 2 부동산 매매계약서) 두 부를 작성하였고, 향후 등기 시에는 추가금액 5천만원이 표시되지 않은 매매계약서를 이용하기로 하였을 뿐, 실제 5천만원은 매매대금의 일

부인 것입니다.

단 이 사건 상가 점포 표시에 관하여, “서울시 광명시 K 102동” 이라고 표시되어 있으나, “경기 광명시 E 102호” 의 오기임이 명백합니다.

피고는 이 부동산 매매계약서 특약사항에 “*계약금, 중도금은 J이 입금함” 이라고 명시하였고, 나머지 특약사항은 기존의 계약서에 있는 내용과 동일합니다.

소외 J은 원고의 매형으로서, 원고는 소외 J으로부터 ‘피고와 소외 J 사이의 이 사건 상가 점포에 관한 매매계약’ 에 관한 모든 계약 관계상 권리·의무를 승계하기로 약정하였고, 피고는 이러한 계약인수에 합의한 바 있습니다.

따라서 원고와 피고는 계약서에 “계약금, 중도금은 J이 입금함” 이라고 명시한 것입니다.

원고는 2015. 7. 13. 피고의 요청에 따라 인테리어 보조금으로 1천만원을, 같은 달 16. 추가로 1천만원을 피고에게 입금하였습니다(갑제8호증의 1, 2 각 거래내역조회).

다. 원고의 이 사건 상가 점포 임대차

원고는 2015. 7. 16. 소외 L와 사이에 이 사건 상가 점포에 관하여, 임대보증금 3억원, 월차임 5백만원을 정하여 임대차계약을 체결하였고(갑제9호증 상가임대차계약서), 같은 날 계약금으로 3천만원을 받았습니다(갑제10호증 영수증).

라. 피고의 향후 조치

피고는 2015. 7. 16.까지도 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 경료하지 아니하였고(갑제3호증 부동산등기부등본), 이 사건 건물에 관하여는, 준공허가를 받았으나, 아직까지도 소유권 보존등기가 경료 되지 아니한 상황이며, 피고 명의로 이전등기도 경료 되지 않고 있습니다.

원고는 소외 임차인 L에게 이 사건 상가 점포의 인테리어를 위하여 피고로부터 교부받은 열쇠를 교부하였고, 소외 임차인 L는 이 사건 상가 점포의 인테리어를 위해 공사를 하려고 하였으나, 소외 F의 저지로 인하여 인테리어 공사를 하지 못하고 있는 상황입니다.

2. 피고의 채무불이행 및 원고의 해제

가. 피고의 ‘타인권리 매매’로 인한 원고의 해제권 행사

피고는 원고와 사이의 이 사건 토지 및 건물에 관한 매매계약을 체결할 당시, 이 사건 토지 및 신축될 건물에 대하여 소유권이전등기 및 소유권보존등기를 경료하여, 원고에게 매도할 의사로 이 사건 토지 및 건물에 관한 매매계약을 체결한 것으로 보입니다.

그러나 현재 이 사건 토지의 소유자는 신탁자인 ‘수산업협동조합’이며, 피고는 아직까지도 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 경료하지 못하고 있고, 이 사건 건물에 관하여서도 소유권 보존등기 및 소유권이전등기를 경료하지 못하고 있는 상황입니다.

민법 제569조는 ‘매매의 목적이 된 권리가 타인에게 속한 경우에는 매도인은 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야 한다’라고 하며, 민법 제570조는 ‘전조

의 경우에 매도인이 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 경우에는 매수인은 계약을 해제할 수 있다’ 라고 합니다.

피고 이 사건 토지 및 이 사건 상가점포에 관한 권리를 취득하여 원고에게 이전하여야 할 의무가 있는데, 피고가 소외 D교회에 계약금으로 지급한 어음이 부도 처리 되었고, 잔금 역시 지급하지 아니한 상태이며, 이 사건 건물에 대한 준공허가가 있는 이후에도, 피고는 원고에게 아무런 답변을 하고 있지 않으며 답변을 회피하고 있습니다.

또한, 이 사건 토지는 매매계약 당시 이미 ‘수산업협동조합중앙회’에 신탁된 상태이고, 이 사건 건물 건축주는 소외 C종교단체 D교회이므로(갑제11호증 건축물대장), 피고는 원고에게 이 사건 상가점포를 취득하여 이전하여 줄 수는 없는 것으로 보입니다.

원고는 피고에게 내용증명을 통하여(갑제12호증 내용증명) 이 사건 상가점포에 대한 매매계약은 타인권리매매이며, 피고는 현재 소유권을 취득하여 이전할 수 없다는 이유를 들어, 이 사건 매매계약 해제를 통보한 바 있습니다.

따라서 피고는 이미 받은 계약금, 중도금 및 인테리어 보조금(실제는 매매대금의 일부임) 합계 총5억2천만원 및 이자 상당액을 원상회복으로 반환할 의무가 있으며, 기타 손해를 배상할 의무가 있습니다.

나. 원고의 해제권 행사

설령 피고가 이 사건 건물 2층부터 5층까지를 병원 건물로 사용하면서, 이 사건 상가점포를 취득하여 이전하여 줄 수 있다고 한다면, 원고는 비록 계약서 상에는 이

사건 상가점포에 관한 대출을 받아 잔금을 지급하겠다고 되어 있기는 하지만, 원고는 바로 잔금을 준비하여 이행제공을 한 바 있습니다(갑제12호증 내용증명).

피고는 이 사건 소장 접수일 현재까지 아무런 회신이 없었으며, 이 사건 매매계약은 내용증명에 적시한 바대로, 피고가 내용증명을 송달받은 날로부터 1주일이 경과한 2015. 8. 10.무렵에 피고의 채무불이행을 이유로 해제된 것입니다(갑제13호증 내용증명 수령증, 갑제12호증 내용증명).

3. 결어

소외 J은 2015. 6. 2. 피고에게 계약금 중 일부인 50,000,000원을, 같은 달 8. 나머지 계약금 150,000,000원을 각 지급하였고, 같은 달 10. 중도금으로 300,000,000원을 각 지급하여, 총 500,000,000원을 지급하였습니다(갑제6호증의 1, 2 각 송금증).

원고는 2015. 6.경 피고와 사이에 이 사건 상가점포에 관한 매매계약을 체결하였는데, 계약서 상 계약금 2억원에 관하여는 “계약시에 지불하고 영수함”이라고 되어 있으며, 중도금 3억에 관하여는 “2015. 6. 10. 지불하며”라고 기재되어 있고, 계약서 특약사항에 “*계약금, 중도금은 J이 입금함”이라고 명시되어 있습니다(갑제7호증의 1, 2 각 부동산 매매계약서).

따라서 원고는 2015. 6.경 계약인수를 통하여 ‘소외 J이 이미 피고에게 지급한 매매계약금 및 중도금’ 500,000,000원을 피고에게 지급한 것인데, 원고는 2015. 6. 10. 피고에게 계약금 및 중도금 500,000,000원을 지급한 것으로 합의한 것으로 보입니다.

그렇다면 피고는 2015. 6. 10. 원고로부터 계약금 및 중도금으로 금 5억원을 지

금받은 셈입니다.

원고는 이후 2015. 7. 13. 피고의 요청에 따라 인테리어 보조금으로 10,000,000원을, 같은 달 16. 추가로 10,000,000원을 피고에게 입금하였는데, 실질은 매매대금의 일부입니다(갑제8호증의 1, 2 각 거래내역조회).

원고는 피고와 사이의 이 사건 상가점포에 관한 매매계약을 해제하고, 소장을 통하여 이를 통보한바 있습니다(갑제12호증 내용증명, 갑제13호증 내용증명수령증).

그렇다면 피고는 원상회복으로 원고에게 매매대금 5억2천만원 및 이에 대한 이자 상당액을 반환할 의무가 있고, 민법 제548조 제2항은 '반환할 금전에는 그 받은 날로부터 이자를 가하여야 한다'라고 규정하고 있습니다.

따라서 피고는 원고에게 금 520,000,000원 및 위 금원 중 500,000,000원에 대하여는 이를 받은 2015. 6. 10.부터, 위 금원 중 10,000,000원에 대하여는 이를 받은 같은 해 7. 13.부터, 위 금원 중 10,000,000원에 대하여는 이를 받은 같은 달 16.부터, 각 이 사건 소장 부분 송달일인 같은 해 8. 27.까지는 각 연5%의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있으며, 520,000,000원에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 같은 달 28.부터 같은 해 9. 30.까지는 연 20%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에관한특별법상의 이율인 연 15%의 비율에 의한 금원을 각 지급할 의무가 있습니다. 끝.

