

서울동부지방법원 2017. 8. 11 선고 2016가합105716 판결 [매매대금 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2018. 4. 20 선고 2017나2052772 판결

서울동부지방법원 2017. 8. 11 선고 2016가합105716 판결

전문

원고주식회사 유창그린텍

피고주식회사 A

변론종결 2017. 6. 9.

판결 선고 2017. 8. 11.

주문

1. 피고는 원고에게 1,000,000,000원 및 그 중 950,000,000원에 대하여는 2016. 9. 20.부터, 50,000,000원에 대하여는 2017. 5. 1.부터 각 2017. 8. 11.까지 연 6%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 1,000,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 원고의 청구원인에 관한 판단

가. 인정사실

- 1) 원고는 산업용 기계 제조 및 판매업 등을 목적으로 하는 회사이고, 피고는 건강기능식품 제조 및 도·소매, 수출입업 등을 목적으로 하는 회사이다.
- 2) 원고는 원고 소유의 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 위에 2010. 7. 30.부터 별지 목록 제2, 3항 기재 각 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하던 중, 2012. 4. 23. 피고와 사이에 이 사건 토지 및 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금을 25억 원으로 하되, 그 지급기일을 계약금 6,000만 원은 계약 당일, 중도금 14억 4,000만 원은 2012. 4. 26., 잔금 10억 원은 2012. 4. 30.로 각 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 3) 원·피고는 당시 특약사항으로 '계약금 지급과 동시에 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하고, 잔금에 대하여는 은행권 1순위 대출을 받는 즉시 매도인을 채권자로 하여 후순위 근저당권 설정을 마쳐주되 변제기한은 5년으로 한다'고 약정(이하 '담보제공약정'이라 한다)하였다.
- 4) 피고는 2012. 5. 4. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 다음, 같은 날 천안중앙신용협동조합(이하 '천안신협'이라 한다)에게 채권최고액 10억 4,000만 원, 채무자 피고로 된 근저당권설정등기를 마쳐주고 대출을 받았으나, 현재까지 원고에게 담보제공약정에 따른 후순위 근저당권을 설정해주지 않았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5, 7 내지 9, 13, 14호증의 각 기재(가지번호가 있는 것은

이를 포함한다. 이하 같다), 변론 전체의 취지

나. 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 매매계약을 체결할 당시 원고에게 '잔금 지급기한을 당초 약정된 지급기일인 2012. 4. 30.로부터 5년간 유예하되, 이 사건 부동산을 담보로 금융기관으로부터 대출을 받는 즉시 잔금 지급을 담보하기 위해 원고에게 후순위 근저당권을 설정해주겠다'고 특약한 것인데, 피고가 천안신협으로부터 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받고서도 담보제공약정에 반하여 원고에게 후순위 근저당권을 설정해주지 않은 이상, 민법 제388조 제2호에서 정한 기한의 이익 상실사유가 발생하였다.

2) 따라서 잔금 지급을 구하는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 2016.

9. 19. 잔금 지급기일이 도래하였으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 매매계약에 기한 잔금(이하 '이 사건 잔금'이라 한다) 10억 원 및 이에 대하여 위 지급기일 다음날인 2016. 9.

20. 이후의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 관한 판단

가. 선행소송 확정판결의 기판력에 반한다는 주장에 관하여

1) 피고의 주장 원고는 이미 피고를 상대로 이 사건 잔금의 지급을 구하는 소송을 제기하였으나 '지급기일이 도래하지 않았다'는 이유로 패소판결이 확정되었고, '기한의 이익이 상실되었다'는 원고의 주장은 위 확정판결의 변론종결 전에 주장할 수 있었던 사유이므로, 원고의 이 사건 청구는 위 확정판결의 기판력에 저촉되어 허용될 수 없다.

2) 판단 가) 한 개의 채권의 일부에 대해서만 판결을 구한다는 뜻을 명시하여 소송이 제기된 경우 소송물은 그 채권의 일부의 존부뿐인 것이지 전부의 존부는 아닌 것이므로, 그 일부의 청구에 대한 확정판결의 기판력은 나머지 부분의 청구에 미치지 않는다(대법원 1988. 10. 11. 선고 87다카1416 판결 등 참조).

나) 갑 7 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고가 피고를 상대로 2012. 11. 27.

이 사건 매매계약에 기한 중도금 또는 부가가치세환급금 중 1억 원의 지급을 선택적으로 청구하는 소를 제기한 후, 항소심에서 이 사건 잔금 중 일부로서 5,000만 원의 지급을 구하는 청구를

추가하였는데, 항소심법원은 2015. 11. 27. 이 사건 잔금 중 5,000만 원의 지급을 구하는 청구에 관하여 '변론종결일인 2015. 10. 26. 현재 지급기일이 도래하지 않았다'는 이유로 이를 기각하는 판결을 선고하여 2016. 4. 20. 상고심에서 위 판결이 그대로 확정(이하 '선행소송'이라 한다)된 사실이 인정된다.

다) 위 인정사실에 의하면, 원고는 선행소송에서 이 사건 잔금 10억 원 중 5,000만 원만을 특정하여 명시적으로 일부청구한 것이므로, 나머지 9억 5,000만 원 부분에 대하여는 위 확정판결의 기판력이 미치지 않는다.

한편, 명시적으로 일부청구한 5,000만 원 부분의 경우, 제1항에서 인정한 바와 같이 피고가 천안신협으로부터 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받고서도 원고에게 후순위 근저당권을 설정해주지 않은 2012. 5. 4.경 기한의 이익 상실사유가 발생하였고, 이는 선행소송의 사실심 변론종결일인 2015. 10. 26. 이전에 주장할 수 있었던 사유임이 명백하다. 그러나 앞서 인정한 바에 의하면, 당초 약정한 잔금 지급기일인 2012. 4. 30.로부터 유예기간 5년이 경과함으로써 2017. 4. 30. 잔금 지급기일이 도래하였고, 원고가 이 사건 제2차 변론기일에서 '기한이 이미 도래되었다'는 주장을 추가하였는바, 이는 위 선행소송의 변론종결일 후에 새로이 발생한 사유이므로, 위 확정판결의 기판력에 반하지 않는다. 결국 피고의 이 부분 주장은 모두 이유 없다.

나. 귀책사유의 존부 및 동시이행 주장에 관하여

1) 피고의 주장 피고가 원고에게 후순위 근저당권을 설정해주지 않은 것은 원고가 이 사건 부동산의 진입로 확보 및 이 사건 건물에 관한 사용승인을 받아줄 의무를 이행하지 않았기 때문이므로, 담보제공약정 위반에 관하여 피고에게 귀책사유가 없어 이는 기한의 이익 상실사유가 될 수 없다. 설령 그렇지 않다고 하더라도, 원고가 위 진입로 확보 및 사용승인을 받아줄 의무를 이행할 때까지 원고의 잔금 지급청구에 응할 수 없다.

2) 판단 가) 갑 1 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고가 이 사건 매매계약을 체결할 당시 피고에게, '이 사건 토지 중 일부인 별지 도면 표시 B토지(이하 'B토지'라고 한다)와 이 사건 토지에 인접한 B 소유의 천안시 동남구 C 토지(이하 'C 토지'라고 한다)의 일부인 같은 도면 표시 A토지(이하 'A토지'라고 한다)를 교환하여 이 사건 부동산에 관한 진입로 문제를 해결해 주고,

이 사건 건물이 완공된 후 사용승인을 받아주겠다'고 약정(이하 '진입로확보 및 사용승인취득 약정'이라 한다)한 사실은 인정된다.

나) 그러나 앞서 인정한 사실들을 종합해 보면, 담보제공약정은 피고가 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받는 즉시 이행해야 하는 의무로서 실제로도 이 사건 매매계약 체결 후 불과 11일만에 그 의무가 현실적으로 발생한 반면, 진입로확보 및 사용승인취득 약정은 그 성질상 의무의 이행에 상당한 기간이 소요될 것임이 당연히 예정되어 있으므로, 양자의 의무가 동시이행관계에 있다고 볼 수 없다. 따라서 담보제공의무 불이행에 관하여 피고에게 귀책사유가 없다고 볼 수는 없다.

다) 뿐만 아니라, 선행소송에서 천안시 동남구청장은 'A토지와 B토지를 교환할 경우, 지적법에 의한 합병요건이 충족되지 않아 C 토지의 부지면적이 감소함에 따라 농림지역에서의 건폐율 20% 이하 규정에 부적합하게 되므로 교환이 불가하다'고 회신하였고, 원고는 2011년 A토지가 속한 C 토지의 소유자인 B로부터 토지사용승낙서를 받았고 2012. 5. 4. 피고에게 B토지를 포함한 이 사건 토지 전체의 소유권을 이전해주었으며, 이 사건 건물이 완공되어 2013. 1. 28. 사용승인을 받은 후 현재까지 피고가 이 사건 건물을 본점 소재지로 하여 영업을 계속하고 있는 사실은, 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 1 내지 5, 7 내지 9, 10, 15, 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 진입로확보 약정은 궁극적으로 이 사건 부동산을 정상적으로 신축·사용하기 위한 것인데, 관련 법령상 A토지와 B토지를 교환하는 방법으로 진입로를 확보하는 것이 곤란하게 되었고, A토지와 교환할 예정이던 B토지의 소유권이 피고에게 이미 이전되었으며, A토지 소유자의 사용승낙을 받아 이 사건 건물이 신축되어 피고가 수년 동안 이 사건 부동산을 정상적으로 사용하고 있는 이상, 진입로확보 및 사용승인취득 약정은 이미 이루어진 것이라고 봄이 타당하므로, 위 약정들과 이 사건 잔금 지급의 동시이행을 구하는 피고의 주장 역시 받아들일 수 없다(물론 진입로확보 약정이 A토지와 B토지를 교환하는 방법으로 이루어지지 않음으로써 피고에게 어떤 손해가 발생하거나 원고가 부당이득을 얻었다면 그 지급을 구하는 것은 별개의 문제이다).

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 잔금 10억 원 및 그 중 9억 5,000만 원에 대하여는 이 사건 소장부분

송달 다음날인 2016. 9. 20.부터, 5,000만 원에 대하여는 잔금 지급기일이 도래한 다음날인 2017. 5. 1.부터 각 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2017. 8. 11.까지 상법에서 정한 연 6%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장판사송경근

판사김재은

판사이도경

별지