

수원지방법원 2018. 11. 8 선고 2016가단530365(본소), 2018가단522153(반소) 판결
[매매대금반환 · 소유권이전등기말소등기 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2020. 1. 9 선고 2018나89022(본소), 2018나89039(반소) 판결
수원지방법원 2018. 11. 8 선고 2016가단530365, 2018가단522153 판결

전 문

원고(반소피고) A 주식회사

소송대리인 법무법인 태웅

담당변호사 김종천, 이은태, 최종민

피고(반소원고) B

피 고 C

피고들 소송대리인 법무법인 라온

담당변호사 이명률, 박재용

변론 종결 2018. 7. 12.

판결 선고 2018. 11. 8.

주 문

1. 피고(반소원고) B와 피고 C은 각자 원고에게 1억 1,620만 원 및 이에 대하여 2016.10. 11.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고) B의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 본소에 관한 부분은 피고(반소원고) B와 피고 C이, 반소에 관한 부분은 피고(반소원고) B가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B로부터 2억 1,000만 원을 지급받음과 동시에 피고 B에게 경기도 가평군 D 임야 532㎡에 관하여 의정부지방법원 가평등기소 2004. 1. 26. 접수 제1298호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 B는 2003. 10. 30. 원고에게 경기도 가평군 D 임야 532㎡(150평, 이하 '이 사건 임야'라 한다) 및 E 하천 549㎡(166평, 이하 '이 사건 하천'이라 한다)를 2억1,000만 원에 매도하기로 하는 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 원고와 체결하였다. 원고는 이 사건 계약에 따라 피고 B에게 2억 1,000만 원을 지급하였는데 각 영수증에는 피고 C이 입회인으로 기재되어 있었다.

나. 이 사건 계약의 특약사항은 "입회인(피고 C)과 매도인(피고 B)는 이 사건 하천을 한국수력원자력

주식회사로부터 불하받아 즉시 원고에게 이전해주어야 하며, 임대권자의 동의서를 인감 첨부하여 제출하여야 하며, 이전 시까지 사용권을 보장하고, 미 이행시에는 평당 70만 원의 배액을 원고에게 변상기로 한다."고 규정하고 있다(이하 '이 사건 특약'이라 한다).

다. 원고는 2004. 1. 26. 이 사건 임야에 관한 소유권을 취득하였다.

라. 이 사건 계약 당시 F은 한국수력원자력으로부터 이 사건 하천을 임차받아 사용하고 있었는데 이 사건 하천에 관한 사용권한을 포기한다는 취지의 임대포기양해각서, 이 사건 하천에 관한 사용권한을 원고에게 이행하겠다는 취지의 권한이양각서를 각 2013. 12. 경 작성하여 피고들에게 교부하였다고, 이 사건 하천을 한국수력원자력으로부터 불하받는 대로 원고에게 이전하겠다는 취지의 동의각서를 2013. 12. 11. 경 작성하여 원고에게 교부하였다. 그러나 F이 이 사건 하천 구역을 미 경작 상태로 방치하자 한국수력원자력은 2015. 12. 1. F과의 임대차계약을 해지하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 쟁점에 관한 판단(본소와 반소를 함께 본다)

가. 당사자들의 주장

(1) 원고의 주장

현재 피고 B가 이 사건 하천을 원고에게 이전할 수 없는 상태가 되었으므로 이 사건 특약이 규정한 바에 따라 피고들은 각자 원고에게 1억 1,620만 원(= 70만 원 × 166평)의 배액인 2억 3,240만 원 중 1억 1,620만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다(주위적 청구). 피고 측의 귀책사유 없이 이 사건 하천에 관한 소유권이전등기의무가 이행불능 상태에 이르렀다고 가정하더라도 피고 B의 이 사건 하천에 관한 소유권이전등기의무가 소멸되긴 하나 위험부담의 법리에 따라 피고 B 역시 원고에 대하여 이 사건 하천에 관한 매매대금의 지급을 청구할 수는 없으므로, 피고 B는 원고로부터 이미 지급받은 매매대금 중 이 사건 하천에 관한 대금 상당액인 1억 1,620만 원을 원고에게 부당이득으로 반환하여야 한다(예비적 청구).

(2) 피고의 주장

이 사건 하천은 이 사건 계약의 매매 목적물에 포함되지 않았고, 원고가 피고 B에 게 지급한 2억 1,000만 원은 이 사건 임야에 관한 매매대금일 뿐이다. 이 사건 하천에 대한 소유권이전등기의무는 이 사건 하천을 제대로 관리하지 아니한 원고의 귀책사유로 인하여 이행불능 되었고, 이에 피고는 2017. 7. 18.자 준비서면의 송달로서 이 사건계약을 해제하였다. 따라서 원고는 원상회복으로 피고 B로부터 2억 1,000만 원을 지급받음과 동시에 피고 B에게 이 사건 임야에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(주위적 청구). 설령 이 사건 하천에 대한 소유권이전등기의무가 피고측의 귀책사유로 이행불능되었다고 하더라도 원고는 이미 이 사건 계약의 해제를 전제로 부당이득반환청구를 하고 있으므로 이 사건 계약은 원고의 해제 의사표시에 따라적법하게 해제되었거나 적어도 원고와 피고 측의 해제 의사가 합치되어 묵시적으로 합의해제되었다고 보아야 한다. 따라서 원고는 원상회복으로 피고 B로부터 2억 1,000만원을 지급받음과 동시에 피고 B에게 이 사건 임야에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(예비적 청구).

나. 판단

(1) 본소에 관한 판단

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수궁할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2007. 01. 12. 선고 2006다61574 판결 등 참조),

피고 B의 원고에게 대한 이 사건 하천에 관한 소유권이전등기가 현실적으로 불가 능하게 된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이 사건 계약서에 특약사항으로 "입회인(피고 C)과 피고 B는 1 이 사건 하천을 한국수력원자력 주식회사로부터 불하받아즉시 원고에게 이전해주어야 하며, L 임대권자의 동의서를 인감 첨부하여 제출하여야하며, © 이전 시까지 사용권을 보장하고, ㄹ 미 이행 시에는 평당 70만 원의 배액을 원고에게 변상기로 한다."고 규정되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같으며, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하며 보면 피고들은 각자1) 이 사건 특약에 따라 원고에게 1억 1,620만 원(= 70만 원 × 166평)의배액 2억 3,240만 원

중 원고가 구하는 1억 1,620만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분이 피고들에게 송달된 다음날인 2016. 10. 11.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

① 이 사건 계약서의 매매 부동산의 표시에 이 사건 임야와 이 사건 하천이 나란히 병렬적으로 기재되어 있을 뿐만 아니라, 이 사건 계약에 관여하였던 증인 G 역시 이 사건 계약의 매매 목적물에 이 사건 하천이 포함되어 있었고, 매매대금 2억 1,000만 원은 이 사건 임야와 이 사건 하천에 관한 매매대금을 모두 포함하여 산정한 것이 라고 증언하였다. 따라서 피고들이 주장하는 을 제3호증(동의각서)에 기재된 이 사건하천에 관한 불하 및 이전 비용은 이 사건 하천에 관한 매매대금이 아닌 이 사건 하천의 소유권 이전에 필요한 각종 절차에 소요되는 비용을 의미하는 것은 보이고, 원고는 이 사건 계약에 따른 대금 지급의무를 모두 이행한 것으로 보인다.

② 이 사건 계약 당시 계약 당사자들은 이 사건 임야 및 이 사건 하천을 평 당 70만 원 정도로 계산하여 거래를 한 것으로 보이는데, 당시 이 사건 임야의 공시지가는 m2 당 4,040원(평 당 13,332원)이고, 이 사건 하천의 공시지가는 m2 당 19,800원(평 당 65,340원)이었다. 위와 같이 이 사건 하천의 평 당 가격이 이 사건 임야의 평 당 가격보다 훨씬 높았던 점, 비록 공시지가이긴 하지만 이 사건 하천의 평 당 가액(평 당 65,340원)도 이 사건 계약의 매매대금의 기준이 된 평당 가액(70만 원)에 훨씬 못 미쳤던 점 등 여러 정황을 고려할 때 이 사건 계약의 목적물에 이 사건 하천이 포함되지 않았다고 보기는 어렵다.

③ 이 사건 계약 당시 한국수력원자력으로부터 이 사건 하천을 임차하여 사용하고 있었던 F이 2013. 12. 11.경 이 사건 하천을 한국수력원자력으로부터 불하받는 대로 원고에게 이전하겠다는 취지의 각서를 작성하여 원고에게 교부한 사실은 앞서 본 바와 같고, F이 작성하여 피고 측에게 교부한 임대포기양해각서, 권한이양각서 및 동의각서에 의하면 이 사건 계약 이후 원고가 이 사건 하천을 사용할 수 있었던 것으로 보이긴하나 이 사건 특약은 이 사건 하천에 관한 원고의 사용권 보장(위, ㉠ 의무에 해당)외에 이 사건 하천에 관한 소유권이전등기의무(위 1 의무)를 따로 규정하고 있으므로 피고들은 피고들이 원고로 하여금 이 사건 하천을 사용할 수 있게 하는 의무 이행을 완료하였다고 하더라도 이 사건 하천에 관한 소유권이전등기의무를 이행하지 못하는 이상 이 사건 특약에 따른

책임(위 리에 해당)을 부담하는 것으로 보아야 한다.

(2) 반소 청구에 관한 판단

이 사건 하천에 대한 소유권이전등기의무가 원고의 귀책사유로 인하여 이행불능이 되었다는 점에 관하여는 을 제4, 5호증의 각 기재만으로 이를 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고에게 어떠한 귀책사유가 있다는 전제 하에서 피고가 이 사건 계약을 해제할 수 있다는 취지의 피고 주장은 이유 없다(주위적 주장에 관한 판단).

다음으로 원고가 이 사건 계약을 해제하였다거나, 이 사건 계약이 원고와 피고 측의 해제 의사 합치로 묵시적으로 합의해제 되었다는 주장에 관하여 살펴보건대, 원고가 이 사건 계약을 해제한다는 의사표시를 하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없고, 나아가 원고가 "이 사건 하천의 불하 및 소유권이전과 관련한 의무 이행은 후발적으로 불능이 되었다"는 주장을 한 적은 있으나(2017. 12. 12.자 준비서면), 이는 위험부담의 법리에 따라 피고 B 역시 원고에게 이 사건 하천에 관한 매매대금의 지급을 청구할 수는 없으므로 피고 B는 원고로부터 이미 지급받은 매매대금 중 이 사건 하천에 관한 대금 상당액인 1억 1,620만 원을 부당이득으로 원고에게 반환하여야 한다는 취지의 주장에 불과하고 달리 위와 같은 주장을 이 사건 계약의 해제에 관한 묵시적 의사표시로 해석할 만한 아무런 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제 하의 피고의 주장은 이유 없다(예비적 주장에 관한 판단).

3. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 B의 반소 청구는 이유없을 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김태형

1) 금전채무는 원칙적으로 가분채무이나, 피고들의 이 사건 특약에 규정된 변상의무(가분채무)는 소유권이전등기의무(불가분채무)의 불이행을 전제로 하고 있는 점, 피고들은 이 사건 소송에서 원고의 청구에 대해 공동으로 대응하여 왔고, 원고의 청구 자체에 대해서는 다투고 있으나 원고의 불가분 채무 주장에 대해서는 별달리 다투고 있지 아니한 점 등을 참작하여 피고들의 위 채무를 불가분채무로 본다.

