

수원지방법원 2020. 11. 25 선고 2018가합28771(본소), 2019가합24455(반소) 판결

[청구이의 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) 1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 변호사 신가현

피고(반소원고) C 주식회사

소송대리인 법무법인 지유

담당변호사 권영식, 권대근, 조준연

변론 종결 2020. 10. 14.

판결 선고 2020. 11. 25.

주 문

1. 이 사건 반소를 각하한다.
2. 피고(반소원고)의 원고(반소피고) 주식회사 A에 대한 수원지방법원 용인시법원 2018. 9. 21.자 2018차전4746 지급명령에 기한 강제집행은 311,010,361원과 그 중 3,957,204원에 대하여는 2018. 7. 31.부터, 222,302,561원에 대하여는 2017. 12. 6.부터, 84,750,596원에 대하여는 2019. 2. 8.부터 각 다 갚는 날까지 연 25%의 비율로 계산한 돈을 초과하는 부분에 한하여 이를 불허한다.
3. 피고(반소원고)의 원고(반소피고) 주식회사 B에 대한 수원지방법원 용인시법원 2018. 9. 21.자 2018차전4746 지급명령에 기한 강제집행은 289,607,277원과 이에 대하여 2017. 12. 6.부터 다 갚는 날까지 연 25%의 비율로 계산한 돈을 초과하는 부분에 한하여 이를 불허한다.

4. 원고(반소피고)들의 나머지 본소청구를 모두 기각한다.

5. 이 법원이 2019카정100011 강제집행정지 신청사건에 관하여 2019. 1. 29. 한

강제집행정지결정은,

가. 원고(반소피고) 주식회사 A에 대하여는 제2항 기재 돈을 초과하는 부분에 한하여 이를 인가하고,

나. 원고(반소피고) 주식회사 B에 대하여는 제3항 기재 돈을 초과하는 부분에 한하여 이를 인가한다.

6. 소송비용은 본소, 반소를 합하여, 원고(반소피고) 주식회사 A과 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분

중 1/2은 원고(반소피고) 주식회사 A이 부담하고, 나머지는 피고(반소원고)가 부담하며,

원고(반소피고) 주식회사 B과 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분 중 3/4은 원고(반소피고) 주식회사

B이 부담하고, 나머지는 피고(반소원고)가 부담한다.

7. 제5항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)의 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들에 대한 수원지방법원
용인시법원 2018. 9. 21.자 2018차전4746 지급명령에 기한 강제집행은 이를 불허한다.

2. 반소

피고에게, 원고 주식회사 A(변경전 상호 : 주식회사 D, 이하 '원고 A'이라 한다)은 485,635,969원과
그 중 355,455,741원에 대하여는 2017. 6. 6.부터, 7,243,503원에 대하여는 2018. 7. 31.부터,
122,936,725원에 대하여는 2019. 2. 8.부터 각 다 갚는 날까지 연 25%의 비율로 계산한 돈을,
원고 주식회사 B은 413,074,150원과 이에 대하여 2017. 6. 6.부터 다 갚는 날까지 연 25%의
비율로 계산한 돈을 각각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A은 부동산관리 및 임대업을 영위하는 법인으로 2017. 3. 20. 설립되었고, 원고 B은 부동산 분양대행업 등을 영위하는 법인으로 2016. 3. 3. 설립되었으며, 피고는 부동산매매 및 임대업 등을 영위하는 법인으로 2012. 3. 19. 설립되었다.

나. 원고 A의 사내이사이자, 원고 B의 대표이사인 E은 피고와 사이에 수원 영통구 F
근린생활시설(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 관하여 아래와 같이 분양계약을 체결하였다.

1	2015. 11. 7.	G	1,036,181,800원	103,618,180원	-
2	2015. 11. 7.	H	1,007,951,880원	100,795,188원	-
3	2015. 11. 7.	I	1,276,229,400원	127,622,940원	-
4	2015. 11. 17.	J	894,058,455원	89,405,846원	원고 A
5	2015. 11. 7.	K	967,535,242원	96,753,524원	원고 A
6	2015. 11. 7.	L	882,871,778원	88,287,178원	원고 B
7	2015. 11. 7.	M	894,950,824원	89,495,082원	원고 A
8	2015. 11. 7.	N	581,299,491원	58,129,949원	원고 A
9	2015. 11. 7.	O	742,766,166원	74,276,617원	원고 B
10	2015. 11. 18.	P	677,793,498원	67,779,350원	-

다. E은 위 10개 호실에 관한 분양계약에서 정한 계약금을 피고에게 모두 지급하였고, 그 외에 이 사건 상가 G호의 3차 중도금 155,427,270원, H호 3차 중도금 151,192,782원을 각 지급하였다.
라. E은 2016. 12. 30. 피고와 사이에 이 사건 상가 G호, H호, I호, P호(이하 위 상가들을 통칭하여 '이 사건 해제된 상가들'이라 한다)에 관한 분양계약을 해제하기로 약정(이하 '이 사건 해제약정'이라 한다)하면서, '계약금으로 납부한 돈은 포기하기로 한다.'는 내용이 기재된 협의이행각서를 작성하였다.

마. 원고 A은 이 사건 상가 J호, K호, M호, N호에 관하여, 원고 B은 이 사건 상가 L호, O호에 관하여

E으로부터 분양계약에 따른 권리의무를 각각 승계하였다.

바. 피고는 '원고 A은 이 사건 상가 J호, K호, M호에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 원고 B은 이 사건 상가 L호, O호에 관하여 소유권이전등기를 마쳤음에도, 각 분양계약에 따른 대금을 지급하지 않았다.'는 내용으로, 원고들을 상대로 지급명령(수원지방법원 용인시법원 2018차전4746)을 신청하였다.

사. 위 법원은 2018. 9. 21. '피고에게, 원고 주식회사 A은 651,494,585원, 원고 주식회사 B은 413,074,150원과 각 이에 대하여 2018. 7. 1.부터 다 갚는 날까지 연 25%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 내용의 지급명령을 하였고, 위 지급명령은 그대로 확정되었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제2, 5호증, 을 제6호증의 1 내지 10, 을 제7호증의 4 내지 9의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 반소의 적법 여부에 관한 판단

직권으로 이 사건 반소의 적법 여부에 관하여 본다.

민사소송법 제474조, 민사집행법 제58조 제3항 등에 따르면, 확정된 위 지급명령에는 기판력을 제외하고는 확정판결과 같은 효력이 있고, 피고가 본소인 이 사건 청구이의의 소에 응소하여 판결이 선고·확정되면, 청구이의의 소에 관하여 기판력이 생겨, 이를 통하여 이의의 대상이 되는 확정된 지급명령에 사실상 기판력이 발생하는 것과 같게 된다.

그런데 승소 확정판결을 받은 당사자가 그 상대방을 상대로 다시 승소 확정판결의 전소와 동일한 청구의 소를 제기하는 경우 그 후소가 예외적으로 확정판결에 의한 채권의 소멸시효기간인 10년의 경과가 임박한 경우 외에는 그 후소는 권리보호의 이익이 없어 부적법하다.

이 사건에서 보건대, 피고는 원고 A을 상대로 이 사건 상가 J호, K호, M호의 나머지 분양대금, 원고 B을 상대로 이 사건 상가 L호, O호의 나머지 분양대금의 각 지급을 구하는 지급명령을 신청한 사실, 수원지방법원 용인시법원이 2018. 9. 21. 위 각 나머지 분양대금을 지급하라는 내용의 지급명령을 하였고, 그 지급명령이 그대로 확정된 사실은 앞에서 본 것과 같고, 원고는 이 사건 본소로서 위 지급명령에 관하여 청구이의를 하고 있으며, 피고는 이 사건 반소로서 원고들을 상대로 이 사건 상가 J호, K호, L호, M호, O호의 각 나머지 분양대금의 지급을 구하고 있다. 따라서 확정된 지급명령에서

지급을 명한 분양대금과 같은 분양대금의 지급을 구하는 이 사건 반소는 청구이의의 소인 본소에 대한 응소를 넘어 별소로서 그 이행을 구할 권리보호의 이익이 없어 부적법하다.1)

3. 원고들의 본소 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

E은 이 사건 해제된 상가들에 관하여 피고에게 지급한 계약금과 중도금에서 분양수수료를 제외한 546,509,447원을 돌려받기로 합의하였고, 이를 원고들이 피고에게 지급해야 하는 분양대금에 충당하기로 합의하였다. 또한 원고들은 분양대금의 지연에 관하여 연 25%의 지연손해금을 지급하는 내용의 지불이행약정서 및 차용증을 작성하였으나, 이는 형식적으로 작성되었을 뿐 실제로 이와 같은 지연손해금을 지급하기로 약정하지 않았다.

피고가 주장하는 연 25%의 지연손해금을 제외하고, 위 546,509,447원을 원고들이 지급해야 하는 분양대금에 충당하고 나면, 원고들이 지급해야 하는 분양대금이 더 이상 남아있지 않으므로, 이 사건 지급명령에 기한 강제집행이 허용되어서는 아니 된다.

나. 판단

1) 피고의 분양대금 및 약정에 의한 지연손해금 채권에 관한 판단 먼저 피고의 원고들에 대한 분양대금 및 지연손해금 채권에 관하여 본다.

을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들이 피고와 사이에 아래와 같은 내용으로 분양대금 잔액을 지불하기로 약정한 사실이 인정된다.

1	원고 A	2017. 4. 24.	J호	225,252,609원	2017. 10. 30.
2	원고 A	2017. 4. 17.	K호	270,781,718원	2017. 10. 30.
3	원고 A	2017. 5. 25.	M호	355,455,741원	2017. 12. 5.
4	원고 A	2017. 4. 24.	N호	89,374,618원	2017. 10. 30.
5	원고 B	2017. 5. 25.	L호	294,584,600원	2017. 12. 5.
6	원고 B	2017. 5. 25.	O호	168,489,549원	2017. 12. 5.

다음으로 지연손해금에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는

다음과 같은 사정들, 즉 ① 처분문서의 진정성립이 인정되면 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 원칙적으로 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하는데(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다60065 판결 등 참조), 원고들은 피고에게 연 25%의 지연손해금을 지급한다는 내용의 지불이행약정서 및 차용증을 작성한 점, ② 원고들은 위 표의 지급시기 이전인 2017. 4.경 이미 각 대상호수에 관하여 소유권이전등기를 마쳤으므로, 피고로서는 지급시기 이후에 지연손해금에 관하여 정하는 것이 자연스러운 점, ③ 위 표의 각 지급시기는 분양계약에서 정한 잔금 지급시기(보존등기 후 45일 이내)에서 이미 유예된 시기인 점 등을 고려하여 보면, 원고들은 각 지급시기 다음날부터 연 25%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 봄이 상당하다.

한편 원고 A이 아래와 같이 분양대금을 추가로 지급한 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없다.

1	J호	2017. 9. 8.	100,000,000원
2	2018. 5. 30.	100,000,000원	
3	2018. 7. 30.	26,000,000원	
4	K호	2018. 12. 3.	120,000,000원
5	2019. 2. 7.	150,000,000원	
6	N호	2018. 6. 12.	89,300,000원

을 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2018. 6. 30.까지 납부된 분양대금에 대하여는 원고들을 상대로 지연손해금을 청구하지 않기로 한 사실이 인정된다. 따라서 원고 A이 2017. 9. 8. 지급한 100,000,000원, 2018. 5. 30. 지급한 100,000,000원, 2018. 6. 12. 지급한 89,300,000원을 제외한 나머지 금액에 관해서만 지급시기 다음날부터 연 25%의 지연손해금이 발생한다.

○ J호 잔여 분양대금 : 원고 A이 지급한 200,000,000원을 제외한 25,252,609원과 이에 대하여 지급시일 다음날인 2017. 11. 1.부터 연 25%의 비율로 계산한 지연손해금에서 원고 A이 2018. 7. 30. 지급한 26,000,000원을 제외한 금액. 26,000,000원의 총당 내역은 별지 1 총당 내역 기재와

같다.

○ K호 잔여 분양대금 : 270,781,718원과 이에 대한 2017. 11. 1.부터 연 25%의 비율로 계산한 지연손해금에서 원고 A이 2018. 12. 3. 지급한 120,000,000원과 2019. 2. 7. 지급한 150,000,000원을 제외한 금액. 총당 내역은 별지 1 총당 내역 기재와 같다.

○ N호 잔여 분양대금 : 원고 A이 2018. 6. 12. 지급한 89,300,000원으로 분양대금이 모두 지급되었다.2) 이를 반영한 원고들의 분양대금 잔액과 약정 지연손해금은 아래와 같다(피고는 이 사건 상가 J호에 관하여 2017. 4. 25.부터, 이 사건 상가 M호, L호, O호에 관하여 2017. 6. 6.부터 연 25%의 지연손해금이 가산되어야 한다고 주장하나, 지급시기 다음날부터 지연손해금이 가산되어야 함은 명백하므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다).

1	원고 A	J호	3,957,204원	2018. 7. 31.
2	K호	84,750,596원	2019. 2. 8.	
3	M호	355,455,741원	2017. 12. 6.	
4	원고 B	L호	294,584,600원	2017. 12. 6.
5	O호	168,489,549원	2017. 12. 6.	

2) 원고들의 상계 주장에 관한 판단 가) 원고들이 상계할 수 있는지 여부에 관한 판단

원고 A은 2017. 5. 25. 이 사건 상가 M호에 관하여, 원고 B은 같은 날 이 사건 상가 L호, O호에 관하여 각 지불이행약정서를 작성하면서, '상기 미납 잔금에 대하여는 E 분양계약 호수 중 해지 호수에 대하여 납부한 계약금 및 제3차 중도금액 중 정산 협의 금액으로 상환처리 가능하도록 한다.'는 내용을 기재한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다. 이에 더하여 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 위 각 지불이행약정서에는 원고들의 법인 도장 뿐만 아니라 E의 개인 도장도 함께 날인되어 있는 점, ② E은 원고 A의 유일한 사내이사이고, 원고 B의 대표이사인데, 원고들이 모두 상계 주장을 하고 있고, 그러한 상계 주장이 E의 의사에 반한다고 볼 아무런 자료가 없는 점, ③ 피고가 직접 작성하여 제출한 답변서에서도 E에게 반환해야 할 돈을 원고들의 분양대금에서

공제하겠다는 내용의 기재가 있는 점 등을 모두 더하여 보면, 원고들은 E이 피고로부터 돌려받기로 한 돈으로 피고에 대한 분양대금에 충당할 수 있다고 봄이 상당하다.

나) 상계할 수 있는 액수에 관한 판단

나아가 E이 피고로부터 돌려받을 수 있는 금액에 관하여 보건대, 처분문서의 진정성립이 인정되면 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 원칙적으로 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하는데(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다60065 판결 등 참조), E이 2016. 12. 30. 이 사건 해제약정을 하면서 '계약금으로 납부한 돈은 포기하기로 한다.'는 내용이 기재된 협의이행각서를 작성한 사실은 앞서 본 것과 같다. 위와 같은 처분문서의 작성에 더하여 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 이 사건 해제된 상가들에 관하여 분양계약의 체결을 이유로 분양대금의 8%에 해당하는 수수료를 E에게 지급하였는데, 이 사건 해제약정을 하면서 피고가 계약금을 물취하는 대신 E을 상대로 위 수수료의 반환을 구하지 않은 것으로 보이는 점, ② 피고는 이 사건 해제된 상가들에 관한 분양계약이 해제됨에도 불구하고 분양계약에서 정한 1차, 2차 중도금의 이자를 부담하기로 하였는데, 피고가 계약금을 반환하면서까지 중도금의 이자를 부담할 이유는 없다고 보이는 점, ③ 피고가 계약금을 모두 반환한다는 취지의 기재가 있는 확인약정서(갑 제4호증)는 원고 A이 일방적으로 작성한 문서이고, 동일한 취지의 기재가 있는 메모지들(갑 제6호증의 1 내지 4)은 그 작성자와 작성일자를 알 수 없는 점, ④ 이 사건 상가 L호, M호, O호에 관한 잔금납부확인서(갑 제5호증)는 분양대금이 모두 납부되기 전에 다른 호수와 함께 일괄하여 소유권이전등기를 마치는 과정에서 작성된 문서로 보이는 점 등까지 모두 고려하여 보면, E은 이 사건 해제된 상가들에 관한 분양계약을 체결하면서 지급한 계약금을 포기하였다고 봄이 상당하다.

E이 계약금을 포기하였다고 볼 경우 피고가 E에게 반환하여야 할 금액이 306,620,052원인 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나, 을 제6호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

다) 상계 후 남은 분양대금

이 사건 상가 L호, M호, O호의 잔여 분양대금에 대한 지연손해금이 발생하는 시점이 2017. 12. 6.로

같고, 지연손해금율이 연 25%로 모두 같으며, 위 각 호실에 관하여 원고들과 피고가

지불이행약정서를 작성한 일자도 같으므로, E이 반환받아야 하는 306,620,052원은 각 호실에 잔여 분양대금에 균분하여 충당함이 타당하다. 그 구체적인 충당내역은 별지 2 충당내역 기재와 같고, 충당 이후 남은 분양대금은 아래 표와 같다.

1	원고 A	J호	3,957,204원	2018. 7. 31.
2	K호	84,750,596원	2019. 2. 8.	
3	M호	222,302,561원	2017. 12. 6.	
4	원고 B	L호	184,233,657원	2017. 12. 6.
5	O호	105,373,620원	2017. 12. 6.	

라) 소결론

원고 A의 피고에 대한 채무는 311,010,361원(= 3,957,204원 + 84,750,596원 + 222,302,561원)과 그 중 3,957,204원에 대하여는 2018. 7. 31.부터, 222,302,561원에 대하여는 2017. 12. 6.부터, 84,750,596원에 대하여는 2019. 2. 8.부터 각 다 갚는 날까지 연 25%의 비율로 계산한 지연손해금이고, 원고 B의 피고에 대한 채무는 289,607,277원(184,233,657원 + 105,373,620원)과 이에 대하여 2017. 12. 6.부터 다 갚는 날까지 연 25%의 비율로 계산한 지연손해금이다. 따라서 이 사건 지급명령에 기한 강제집행은 위 채무 부분에 한하여 허용되어야 한다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 반소는 부적법하여 이를 각하하고, 원고들의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김양훈

판사김태진

판사윤혜원

별지

구할 법률상 이익이 없다고 판단된다.

2) 앞에서 본 미지급 분양대금 액수와 다소 차이가 있지만, 분양대금 전부가 지급되었다는 점에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없다.