

울산지방법원 2021. 7. 6 선고 2020가단108898(본소), 2021가단104237(반소) 판결

[매매대금 · 부동산 인도청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 곽지환, 허순민

피고(반소원고) 1. B지역주택조합

소송대리인 변호사 정호성, 오아영, 배지희

피 고 2. C

3. D

4. E

피고 2 내지 4의 소송대리인 법무법인 해강

담당변호사 이수철, 김종기, 이정은, 박상영, 강형철, 정형민

변 론 종 결 2021. 6. 8.

판 결 선 고 2021. 7. 6.

주 문

1. 피고 C, D, E은 공동하여 원고(반소피고)에게 75,000,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 31.부터

피고 C은 2020. 6. 29.까지, 피고 D은 2020. 5. 29.까지, 피고 E은 2020. 5. 27.까지는 각 연

- 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B지역주택조합에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.
3. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) B지역주택조합에 대한 본소청구를 기각한다.
4. 소송비용은 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B지역주택조합 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 원고(반소피고)와 피고 C, D, E 사이에 생긴 부분은 피고 C, D, E이 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 각 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다) B지역주택조합과 피고 C, D, E은 공동하여 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)에게 75,000,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 31.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 주문 제2항과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 피고 B지역주택조합(이하 ‘피고 조합’이라고 한다)은 울산 중구 B 일원(이하 ‘이 사건 사업부지’라고 한다)에서 아파트 신축사업(이하 ‘이 사건 신축사업’이라고 한다)을 시행하기 위하여 설립된 조합이고, 피고 C, D, E(이하 ‘피고 3인’이라고 한다)은 이 사건 신축사업을 위하여 이 사건 사업부지의 매수 업무를 대행하기로 피고 조합과 업무용역계약(이하 ‘이 사건 용역계약’이라 한다)을 맺은 회사인 주식회사 F의 대표이사과 직원들이다.

나. 원고는 이 사건 사업부지 내에 있는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라고

한다)을 소유하던 사람이다.

다. 원고는 2019. 11. 1. ‘주식회사 F 외 1법인’과 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 아래와 같은 내용의 부동산매매계약(이하 ‘이 사건 1매매계약’이라 한다)을 체결하였다1).

매매대금 390,000,000원

잔금지급기일 2019. 11. 30. 불이행시 계약을 무효로 함

매수인이 아파트사업의 필요에 따라 매수인의 명의를 주택조합 등의 단체로

변경할 경우 매도인은 이에 응하기로 하며 매매부동산의 소유권을 변경된

법인단체로 이전기로 한다.

라. 그런데 원고는 이 사건 1매매계약에 따른 매매대금 잔금을 지급받지 못하였고, 매수인과 사이에

위 계약내용에 따라 이 사건 1매매계약을 무효로 처리하기로 하였다. 마. 피고 C은 2019. 12. 25.

원고에게 이 사건 각 부동산의 재계약요청을 하였고, 원고는 2019. 12. 27. 피고 3인과 사이에 이

사건 각 부동산에 관하여 매도인 원고, 매수인 ‘주식회사 F 외 1법인’, 매매대금 465,000,000원,

계약일 2019. 11. 1.로 소급하는 내용의 부동산매매계약(이 사건 1매매계약서의 매매대금 부분만

465,000,000원으로 수정한 것으로 보인다. 이하 ‘이 사건 2매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

바. 같은 날 원고와 피고 3인은 아래와 같은 내용의 합의서(이하 ‘이 사건 합의서’라고 한다)를 이 사건

2매매계약서와 별도로 작성하였는데, 이 사건 합의서에는 피고 3인의 서명날인 및 신분증 사본이

첨부되어있다.

H A씨 매매금액 사억육천오백만 원 중 삼억구천만 원은 조합에서 입금하며

칠천오백만 원은 C, D, E 토지용역자가 지급하기로 함.

용역비 수령후 2020. 1. 30.까지 지불한다.

사. 같은 날 원고와 피고 조합 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 매도인 원고, 매수인 피고 조합,

매매대금 390,000,000원, 계약일 2019. 11. 25.로 소급하는 내용의 부동산매매계약서가

작성되었고, 피고 조합은 원고에게 위 390,000,000원을 지급한 다음 원고로부터 소유권이전등기에

필요한 서류들을 교부받아 이 사건 각 부동산을 피고 조합 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2-1, 2, 3, 4, 5, 7호증, 을가 제1, 5호증의 각 기재, 증인 G의

일부 증언, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 피고 3인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면 피고 3인은 원고에게 이 사건 합의서에 따라 증액된 75,000,000원 및 이에 대하여 약정된 지급기일 다음날인 2020. 1. 31.부터 이 사건 각 소장부분 송달일인 피고 C은 2020. 6. 29.까지, 피고 D은 2020. 5. 29.까지, 피고 E은 2020. 5. 27.까지는 민법에서 정한 각 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 각 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 3인은 이 사건 2매매계약 및 합의서는 원고가 반드시 사업부지를 매수해야 했던 피고 3인의 궁박한 상황을 이용하여 불공정하게 체결한 계약이므로 무효라는 취지로 주장하나, 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로 피고 3인의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고 조합에 대한 판단

원고는 피고 3인이 이 사건 용역계약에 따른 업무로서 위임의 취지에 따라 피고 조합을 대리하여 원고와 이 사건 1,2매매계약을 체결하였으므로 피고 조합은 매매계약의 당사자거나 위임계약에 따라 그 법률 효과가 피고 조합에 귀속되므로 피고 조합도 피고 3인과 공동하여 75,000,000원 및 지연손해금을 지급하여야 한다는 취지로 주장한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이, 이 사건 2매매계약서 중 매수인 란에 ‘주식회사 F 외 1 법인’이라고 기재되어 있기는 하다. 그러나 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당하고, 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서의 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심의 의사에 관계없이 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와

내용을 인정하여야 한다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2013다2245 판결 참조).

위 법리에다가 앞서 든 각 증거들 및 을가 제3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 2매매계약서는 피고 C의 요청에 의하여 원고와 피고 3인 사이에서 작성되었던 점, ② 피고 조합과 부동산매매계약을 체결한 이 사건 사업부지 내 다른 지주의 매매계약서에는 매수인란 ‘주식회사 F 외 1법인’ 옆에 피고 조합의 날인이 있으나, 이 사건 2매매계약서에는 피고 조합의 날인이 없는 점, ③ 이 사건 2매매계약서가 작성된 날인 2019. 12. 27. 피고 조합을 매수인으로 하는 이 사건 3매매계약서가 따로 작성되었던 점, ④ 피고 조합의 토지자금예산에 이 사건 각 부동산의 매매대금으로 390,000,000원이 기재되어 있는 점, ⑤ 원고는 75,000,000원을 지급받지도 아니한 상태에서 피고 조합 측에 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기에 필요한 서류들을 건네주었던 점, ⑥ 이 사건 2매매계약서에 별도로 언급되거나 날인한 사실 조차 없는 피고 조합이 이 사건 부동산의 매수인으로서 ‘주식회사 F 외 1 법인’에 포함된다고 보기는 어려운 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 2매매계약의 당사자는 원고와 주식회사 F로 특정 및 확정된 것으로 봄이 상당하고, 이와 전제를 달리하여 피고 조합이 이 사건 2매매계약의 당사자라거나 이 사건 용역계약에 따른 법률 효과가 피고 조합에 미친다는 취지의 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이, 피고 조합이 2019. 12. 27. 원고에게 390,000,000원을 지급하였으므로, 원고는 피고 조합에게 자신이 점유하고 있는 이 사건 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 3인에 대한 본소 청구 및 피고 조합의 원고에 대한 반소 청구는 이유 있어 각 인용하고, 원고의 피고 조합에 대한 본소 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이형석

[별지]

목 록

1. 울산광역시 중구 대 99㎡.
2. 울산광역시 중구 [도로명주소] 울산광역시 중구
지상 블록조슬래브지붕단층주택 43.67㎡. 끝.

1) 원고의 배우자인 G이 원고를 대리하여 이 사건 매매계약을 하였던 것으로 보이나, 통칭하여 원고라고 한다.