

인천지방법원 2017. 10. 20 선고 2017가합51333 판결 [매매대금 잔금 청구]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2017. 9. 22.

판결 선고 2017. 10. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 300,000,000원 및 이에 대하여 2010. 12. 30.부터 소장 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2007. 12. 26. 인천 옹진군 C 외 31필지 총 32,395㎡(이하 '이 사건 부동산'이라

한다)를 D로부터 20억 원에 매수하기로 하는 부동산매매계약을 체결하였다.

나. 피고는 2007. 12. 26. 원고로부터 매매목적물을 이 사건 부동산 지상의 지상권일체(E 내 무허가 건물 포함한 철골구조의 건물, 면적 약 250평)로 특정하여 13억 원에 매수하였다. 지상권매매계약에 관한 매매계약서에는 피고가 원고에게 계약금 1억 원을 2007. 12. 26., 1차 중도금 3억 원을 2008. 4. 5., 2차 중도금 3억 원을 2008. 12. 31., 잔금 6억 원을 2010. 12. 30. 각 지급하기로 한다는 내용이 포함되어 있다.

다. 피고는 이 사건 부동산에 관한 매매계약 관련 매수자금이 부족하자 2008. 4. 4. F과 이 사건 부동산을 공동으로 매수하는 것으로 매매계약을 변경하였다.

피고와 F은 2008. 4. 16. 이 사건 부동산에 관하여 각 1/2 지분씩 소유권이전등기를 마치고, 이 사건 부동산을 담보로 제공하고 각각 채무자가 되어 대출받은 돈으로 D에게 이 사건 부동산의 매매대금을 1/2씩 모두 지급하였다. 이후 이 사건 부동산 중 F 지분에 관하여 임의경매가 진행되었고, 피고가 2011. 12. 8. 이를 경락받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을 제1, 2, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고 주장의 요지

1) 지상권매매계약의 당사자는 원고와 피고이다. 원고는 피고와 2012. 4. 20. 그때까지 피고가 지급한 매매대금을 10억 원으로 정산하고, 피고가 원고에게 지급해야 할 잔금을 3억 원으로 정산하였다. 따라서 피고는 원고에게 지상권매매계약에서 정한 잔금 3억 원 및 이에 대하여 잔금 지급일 이후의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 설령 이 사건 매매계약의 매수인이 피고와 F이라고 하더라도, 피고와 F은 당시 동업관계에 있었고 F이 지상권매매계약에서 정한 나머지 잔금을 지급할 의무가 있음에도 이를 변제할 자력이 없으므로, 피고는 민법 제713조에 따라 잔금 3억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

1) 피고는 혼자 힘으로 이 사건 부동산 및 그 지상권을 매수하기 어려워 F과 각 1/2지분씩 매수하기로

하였고, 부동산매매대금은 물론 지상권매매대금도 피고, F이 1/2씩 지급하기로 한 사실은 D이나 원고 모두 알고 이에 동의하였다. 피고는 원고에게 피고 지분에 해당하는 지상권매매대금을 지급하였고, 지급하지 아니한 소유의 일부 부동산 및 그 지상 건물을 매물로 명목으로 원고가 지정하는 사람에게 이전하기로 하면서 2012. 4. 23.경 더 이상의 잔금이 남아 있지 않은 것으로 정산하였다. 따라서 더 이상 피고가 원고에게 지급해야 할 지상권매매대금 채무는 존재하지 않는다.

2) 피고와 F은 동업관계가 아니거나 동업관계에 있었다고 하더라도 이미 해소되었으므로, 원고는 피고에게 민법 제713조에 따른 F의 채무를 변제할 책임도 없다.

3. 판단

가. 피고의 지상권매매계약에 따른 잔금 지급의무의 존부 여부

1) 갑 제3호증, 을 제2, 19호증의 각 기재, 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, 지상권매매계약 당시 작성된 매매계약서의 매수인란에 피고의 이름만 기재되어 있고 피고의 인장만 날인되어 있는 사실, F이 원고가 지정한 예금계좌에 매매대금의 일부를 이체하면서 받는 통장에 피고의 이름이 표시되도록 한 사실, 지상권매매계약에 관한 매매계약 체결시가 작성인인 피고가 매수인란에 변동이 없는 사실을 인정할 수 있다.

그러나 을 제1, 2, 5, 6, 8, 10 내지 16, 18, 19호증의 각 기재, 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 지상권매매계약의 매수인은 당초 피고 한 사람에서 피고와 F으로 변경된 사실을 인정할 수 있다.

① 원고와 피고는 2012. 4. 23.경 '2007. 12. 26. 계약한 지상권 13억 원 중에서 피고의 지분 50%의 잔금으로 피고 소유의 인천 옹진군 G(대지), H(도로), G(건축물)을 3억 7,500만 원에 원고가 인수하기로 한다. 다만, 계양새마을금고 대출금 1억 2,000만 원을 승계하기로 하며 계산상의 모든 차액은 없는 것(0원)으로 정리한다. 매수자 명의를 원고의 요청에 의해 I로 등기이전한다'는 내용이 포함된 협약서를 작성하였다.

위 협약서 작성 이후, 피고는 2012. 5. 7. I에게 인천 옹진군 G 토지 및 그 지상 건물, H 중 공유자 지분 635분의 70을 이전하여 주었다.

위 협약서 내용에 비추어, 위 협약서 작성 전에 원고는 지상권매매계약에서 정한 매매대금 13억 원

중에서 피고가 원고에게 지급해야 할 채무액을 50%로 인정하고, 피고가 원고에게 기존에 매매대금으로 지급한 돈과 위 각 부동산을 이전함으로써 지상권매매계약에서 정한 피고의 채무가 모두 변제된 것으로 정산한 사실을 인정하였음을 알 수 있다.

② 피고는 원고와 지상권매매계약을 한 당일 D로부터 이 사건 부동산을 매수하였지만, 2008. 4. 4. 매수인에 F를 추가하는 내용을 포함하여 부동산매매계약서를 일부 수정하였고, 이후 피고와 F이 부동산매매계약서에 기재된 매매대금을 절반씩 부담하여 D에게 지급한 후 이 사건 부동산에 관한 지분 1/2씩을 취득하였다. 이 사건 부동산에 관한 매매계약 체결일이나 당사자 변경, 이 사건 부동산에 관하여 원고가 주장하는 지상권에 관한 매매계약 체결 등에 비추어 이 사건 부동산의 소유권을 취득하는 혹은 취득한 피고와 F은 원고가 주장하는 지상권의 매수 역시 각 1/2 지분을 취득할 필요가 있었던 것으로 보인다. 그러한 경과에 비추어 피고와 F은 지상권매매계약의 매수인을 피고 한 사람에서 피고와 F 두 사람으로 변경할 의사를 가지게 되었다고 봄이 거래관행상 자연스럽고, 그 당시 그렇게 변경하는 것이 원고에게 특별히 불리하였다는 사정도 찾기 어렵다.

③ 이 사건 부동산은 인천 용진군 J 임야 32,395m²에서 분필된 토지들인데, 위 토지 중 307.97m² 지상에 3층 건물이 존재하여 D이 K을 상대로 위 건물의 철거 및 건물 대지 부분의 인도를 구하는 소송을 제기하였다. 이 소송과정에서 주식회사 L(이하 'L'이라 한다)이 피고보조참가를 하여 건물에 관하여 유치권이 있고 공사대금의 지급에 갈음하여 K으로부터 양수받아 건물을 점유할 권한이 있다고 주장하였으나 위 소송의 제1심 법원은 2003. 10. 9. L의 주장이 받아들여지지 아니하고 원고(D) 승소판결을 선고하였다. 이후 K의 항소, 상고가 기각되어 위 제1심 법원의 판결이 확정되었는데, 대법원 판결 선고 당시 주식회사 L의 대표이사는 원고이다. 지상권매매계약 체결 이전에, 원고는 이 사건 부동산의 소유자에 대한 관계에 있어서 이 사건 부동산 지상에 건물을 신축하거나 그 건물에 관한 권리를 가지는 자가 대항할 수 없는 지위에 있었다는 사실을 인식하고 있었던 것으로 보인다.

④ F은 2008. 4. 7. 2억 원, 2008. 4. 22. 4,700만 원, 2008. 4. 24. 5,000만 원을 원고가 지상권매매계약에 따른 매매대금 지급계좌로 정한 M, N의 계좌로 직접 송금하였다¹⁾. F이 위와 같이 돈을 직접 송금한 시기는 이 사건 부동산에 관한 매매계약상 당사자에 F이 추가될 무렵이다.

- ⑤ 피고와 F이 이 사건 부동산을 취득한 후 이 사건 부동산을 담보로 제공하고 피고와 F은 각각 채무자가 되어 채권최고액 14억 원, 근저당권자 계양새마을금고로 된 근저당권을 설정하였을 뿐만 아니라 같은 날 이 사건 부동산에 계양새마을금고로 한 지상권을 설정하기도 하였다.
- ⑥ 원고와 피고가 위 협약서를 작성한 이후 이 사건 소가 제기된 2017. 2. 20.경까지 약 4년 10개월 동안 원고가 피고에 대하여 지상권매매대금 잔금의 지급을 독촉하였다고 볼 만한 자료가 없다. 원고는 피고와 지상권매매대금을 정산한 자료라고 주장하면서 갑 제2, 4호증(각 입금내역 정산서)을 제시하고 있으나, 위 각 정산서의 기재내용상 원고가 일방적으로 작성한 문서로 보이고, 위 각 정산서가 피고가 원고에게 지급해야 할 지상권매매대금의 잔액에 관하여 정산을 하기 위하여 작성한 것이거나 피고가 기재된 미수금을 피고 자신의 채무로 인정하였다고 볼 증거가 없다. 더구나 갑 제2호증의 내용은 2010. 11. 16.부터 2013. 4. 20.까지 매월 300만 원씩 입금한 돈이 4,200만 원인 것처럼 기재되어 있어서, 갑 제3호증(예금거래내역서)의 기재는 물론 갑 제4호증의 기재(2010. 11. 16.부터 2012. 4. 20.까지 5,400만 원이 입금된 것으로 기재되어 있음)와도 다르다.
- 2) 피고가 원고에게 지급하여야 할 매매대금이 남아 있는지 보건대, 갑 제1호증, 을 제10, 11, 18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 지상권매매계약에 따라 원고에게 지급하여야 할 매매대금은 당초 지상권매매계약에서 정한 피고의 채무액 13억 원의 절반인 6억 5,000만 원인데, 피고가 원고에게 2007. 10. 8.부터 2012. 4. 20.까지 총 4억 700만 원을 지급하였고(피고 계좌에서 원고 지정 계좌로 이체되었으나 피고가 F이 지급한 것이라고 주장하는 5,000만 원 제외), 앞서 본 바와 같이 2012. 4. 23.경 이루어진 협약에 따라 피고 소유의 인천 웅진군 G 및 그 지상건물, H 지분(원고가 이를 3억 7,500만 원에 인수하고 1억 2,000만 원의 대출금을 승계하기로 함)을 원고가 지정한 I에게 이전하면서 피고가 원고에게 지급해야 할 지상권매매대금 중 남은 매매대금이 없는 것으로 정산하였으므로, 피고가 원고에게 지상권매매계약에 따라 지급하여야 할 매매대금은 변론종결일 현재 존재하지 아니한다.
- 3) 소결 따라서 피고가 지상권매매계약의 유일한 매수인임을 전제로 하여 피고가 원고에게 당초 지상권매매계약에서 정한 매매대금 전액을 지급해야 할 의무가 있음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. F가 미지급한 지상권매매계약에 따른 잔금을 피고가 변제할 책임이 있는지

1) 민법 제713조는 '조합원 중에 변제할 자력없는 자가 있는 때에는 그 변제할 수 없는 부분은 다른 조합원이 균분하여 변제할 책임이 있다'고 정하고 있다.

수인이 부동산을 공동으로 매수한 경우, 매수인들 사이의 법률관계는 공유관계로서 단순한 공동매수인에 불과할 수도 있고, 그 수인을 조합원으로 하는 동업체에서 매수한 것일 수도 있는데, 민법상 조합계약은 2인 이상이 상호 출자하여 공동으로 사업을 경영할 것을 약정하는 계약으로서(민법 제703조), 특정한 사업을 공동경영하는 약정에 한하여 이를 조합계약이라 할 수 있고, 공동의 목적 달성이라는 정도만으로는 조합의 성립요건을 갖추었다고 할 수 없다.

2) 을 제1 내지 5, 7 내지 10, 17 내지 19호증의 각 기재, 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고와 F은 이 사건 부동산 및 그 지상권을 1/2지분씩 매수하고, 매매대금도 1/2씩 부담한 사실, 피고가 이 사건 부동산을 매수한 이후 피고 명의의 사업자등록에 F을 공동사업자로 등록하기도 한 사실을 인정할 수 있기는 하나, 한편, 피고와 F 사이에 구체적인 동업약정이 체결되었다고 볼 자료가 없을 뿐만 아니라, F이 이 사건 부동산 및 원고가 주장하는 이 사건 부동산에 관한 지상권 중 2분의 1 지분을 매수하고 그 매매대금을 부담하는 외에 이 사건 부동산의 개발비용을 부담하지는 않은 것으로 보이는 점, F이 금융기관에 대한 대출원리금을 변제하지 못하여 2010. 11. 23.경 이 사건 부동산 중 F 지분에 관하여 임의경매절차가 개시되었고, 피고가 자금을 마련하여 F 지분을 경락받은 점, 이후 피고 명의의 사업자등록이 피고 단독 명의로 변경된 점 등에 비추어 보면, 피고와 F이 지상권매매계약 체결 무렵부터 이 사건 소 제기 무렵까지 민법상 조합관계에 있었다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 따라서 피고와 F이 민법상 조합관계에 있음을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장도 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이영풍

판사황여진

판사이병호

1) 피고는 F이 총 3억 4,700만 원을 이 사건 매매계약에 따른 매매대금으로 지급하였다고

주장하는데, 5,000만 원은 피고 명의의 계좌에서 원고가 지정하는 계좌로 직접 이체된 것이다.