

인천지방법원 2020. 7. 2 선고 2020가단204734 판결 [보상금청구(변경 전: 매매대금)]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이원인

피 고 주식회사 B

변론 종결 2020. 6. 4.

판결 선고 2020. 7. 2.

주 문

1. 피고는 원고에게 44,000,000원과 이에 대하여 2019. 2. 1.부터 2020. 2. 4.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다(단, 원고는 C에 대한 소를 취하하였고, 청구금액을 4,400만 원으로 감축하였다).

2. 자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호)

판사 문주희

청 구 원 인

1. 당사자 관계 및 기초적인 사실관계

가. 당사자 관계

피고 '주식회사 B'(이하 "피고1")은 D외 3필지(E, F, G) 829.60㎡(이하 "이 사건 재건축필지")에 대하여 H건물 재건축 사업을 시행한 범인이고,
피고 C(이하 "피고2")은 위 피고1의 사내이사이자 대표이사이며,
원고는 피고1이 재건축사업을 시행하는 장소에 있던 '인천광역시 미추홀구 F에 있는 H 건물 1호'(이하 "이 사건 원고부동산")의 소유자이자 조합원으로 피고들에게 이 사건 부동산을 매도한 매도인입니다

나. 기초적인 사실관계

(1) 피고1의 재건축사업에 관하여

피고1은 이 사건 재건축필지에 지하2층부터 지상14층까지 총 78세대의 복합건축물을 건축하는 사업을 시행한 범인으로(갑 제1호증 1차사업설명회자료[2016. 8. 20.] 참조), 재건축 조건은 아래와 같습니다.

- 즉, ① 해당 재건축의 조합원이 이주시 금25,000,000원을 일시불로 지급하거나 금 5,000,000을 지급하고 입주시까지 매월 40만원을 보조하는 방식 중 선택하고,
② 전출시에는 이사비 금1,000,000원을 지급하는 조건입니다.

또한, 당시 피고1 측에서 제시한 일정은 2018. 5월 중 준공 및 입주가 이루어지는 것이었습니다(갑 제2호증 예상일정표 참조)

(2) 원고의 피고1과의 재건축사업 협약 체결

원고와 피고1은 2016. 9. 19. 재건축과 관련하여 원고가 재건축완료(준공) 시 원고의 분담금을 금44,000,000원으로 하여 결국 원고가 금116,000,000원을 피고1로부터 보상받는 것으로 하고 원고 소유의 이 사건 부동산은 피고에게 매매(매매금액은 금90,000,000원이며 보상금액 금116,000,000원에 포함된 금액임)하는 것으로 하여 재건축에 동의하는 협약서를 작성하게 됩니다(갑 제3호증 협약서[2016. 9. 19.] 참조)

(3) 원고와 피고1 사이의 이 사건 부동산 매매계약의 체결

이후 원고는 갑 제3호증 협약서의 내용에 따라 피고1과의 사이에 ‘재건축조합원입주권 계약서’를 작성하고(갑 제4호증 입주권계약서[2016. 10. 11.] 참조) 이 사건 부동산을 피고1에게 매도하는 매매계약서(이하 “이 사건 매매계약”)를 작성하게 됩니다(갑 제5호증 매매계약서 참조)

위 매매계약서의 내용은 원고가 피고1에게 이 사건 부동산을 매도하되

- ① 총 매매금액은 금90,000,000원으로 하고,
- ② 매매계약서 작성일에 금3,000,000원을 계약금으로 피고1이 원고에게 지급하며,
- ③ 중도금 65,000,000원은 2017. 1. 31.에,
- ④ 잔금 금22,000,000원은 2017. 2. 28.에 지급하고

2017. 2. 28.에 원고는 피고1에게 이 사건 부동산을 인도하는 것을 그 내용으로 하는

것입니다.

(4) 원고의 피고1에 대한 채무이행 및 피고1의 원고에 대한 일부 대금의 지급

한편, 원고는 2017. 2. 28. 이 사건 부동산을 피고1에게 인도하고 2017. 1. 3. 매매를 원인으로 하여 이 사건 부동산의 소유권이 피고1에게 이전되는 등기가 경료(귀원 2017. 1. 13. 접수 제15815호,갑 제9호증 등기사항전부증명 참조[F I호])되는 바, 원고는 피고1에 대한 의무를 모두 이행하였습니다.

그러나 피고1의 경우는

- ① 이 사건 매매계약이 이루어진 2016. 10. 25. 금3,000,000원을 계약금으로 원고에게 지급(갑 제6호증 예금거래내역서 참조)하고,
 - ② 2017. 1. 17. 금22,000,000원을 지급(갑 제6호증 예금거래내역서 참조)하는 한편,
 - ③ 같은 날 금1,000,000원을 지급(갑 제6호증 예금거래내역서 참조)하여
- 사실상 이주시 일시금 금25,000,000원과 이사비 금1,000,000원을 지급하고 매매계약과 달리 추가적인 금원을 지급하지 않았습니다.

이후 재건축된 새로운 건물이 준공된 2019. 3. 22. 피고1은 원고에게 금50,000,000원을 지급한 바(갑 제6호증 예금거래내역서 참조), 이후 피고1은 2019. 8. 10.까지 원고에게 잔여 보상금액인 금41,000,000원을 지급하지 않아 결국 원고는 피고1과 피고2로부터 이행각서를 받게 되는 바,

- ① 1차적으로 잔여보상금에 대하여 2019. 10. 31. 3분의 1
- ② 2차적으로 위 잔여보상금에 대하여 2019. 11. 30. 3분의 1,
- ③ 3차적으로 위 잔여보상금에 대하여 2019. 11. 30. 최종 3분의 1

을 지급하기로 하는 이행각서(갑 제7호증 이행각서 참조)를 작성하게 됩니다.
그러나 피고들은 위 이행각서 상의 지급기일을 하나도 지키지 않았습니다.

한편, 위에 기재된 이행각서에 잔여보상금을 기재하지 않은 이유는

- ① 금41,000,000원의 경우는 문자 그대로 '원래 피고들이 원고에게 지급해야 할 원래의 잔여보상금 원본'에 불과하고,
 - ② 갑 제3호증의 재건축사업협약서 '제17.항'에는 '최종명도일로부터 16개월 안에 준공 조건임. 그러나 준공시점이 예정기간을 초과시 한달기준 보상금으로 일금오십만 (₩500,000)원씩 계산하여 입주시 분담금에서 차감하기로 한다.'고 명시적으로 기재되어 있는 바,
 - ③ 원고가 피고에게 이 사건 부동산을 명도한 2017. 1. 13.기준으로 16개월을 계산하면 2018. 5. 12.이 되어
 - ④ 이 이후부터 이 사건 건물이 준공되어 소유권보존등기가 완료된 2019. 1. 31.까지 약 8개월 이상이 지체되었으므로 8개월간 금500,000원씩 계산한 금액(금4,000,000원= 8개월 * 50만원)이 분담금에서 차감되는만큼 해당 금액이 원고에게 추가로 지급되어야 하는 금액이며
- 따라서, 이행각서 상의 '잔여보상금'은 금45,000,000원이 되는 것이기 때문입니다.

2. 원고의 이 사건 청구권의 존재 및 청구금액

가. 피고들의 기한의 이익 상실 또는 지급조건의 성취

피고들은 원고에게 2019. 8. 10.한 이행각서 상의 지급기일에 약정한 금액을 하나도 입금하지 않은 바, 그 기한의 이익을 상실하였고 가사 이에 대하여 다툼이 있는 경우라

도 이미 재건축 건물이 2019. 1. 13. 준공되어 원고가 배정받은 제9층 J호에 대하여 소유권보존등기가(귀원 2019. 1. 31. 접수 제41162호,갑 제8호증 등기사항전부증명[F J호] 참조)이루어진 이상 준공 후 보상금의 지급을 원고에게 미룰 이유가 없습니다.

나. 피고2에 대한 청구권의 존재

피고2는 피고1의 대표이사로 이 사건 부동산과 재건축필지와 관련한 조합원계약은 원고와 피고1 사이에 이루어진 것은 사실이고, 법인의 채무가 그 대표이사와는 아무런 관계가 없는 것이 원칙이나

- ① 애당초 이 사건 부동산에 대한 매매계약은 원고와 피고2 간에 이루어졌던 점,
 - ② 원고에 대한 대금의 입금이 피고2 개인의 이름으로 이루어진 점,
 - ③ 최종 이행각서 작성 시 피고1의 법인사용인감 및 인감증명서 뿐 아니라 대표이사인 피고2 개인명의로의 인감과 인감증명서까지 첨부되었다는 점에서
- 피고2는 원고에 대한 피고1의 채무를 연대보증하거나 최소한 해당 잔여보상금의 지급을 피고2 개인으로서도 지급할 것을 '약정'한 것으로 볼 수 있다는 점에서 원고로서는 피고들에게 이를 공동하여 지급할 것을 청구할 수 있기 때문입니다.

3. 결론

따라서 원고는 피고들에게 청구취지와 같은 판결을 구하고자 이 사건 소송을 제기하게 되었습니다.