

인천지방법원 2024. 4. 9 선고 2023가단269640 판결 [매매대금지급청구 및 손해배상(기)]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 하랑

담당변호사 송병욱

피고B

소송대리인 변호사 김유명

변론 종결2024. 3. 26.

판결 선고2024. 4. 9.

주 문

1. 이 사건 소 중 유지비용 청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다1).
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 368,233,320원 및 이에 대하여 2023. 6. 23.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라. 피고는 2023. 7.부터 피고가 위 금원을 지급하는 날까지 발생하는 인천 서구 C 토지 및 그 지상 건물의 유지비용을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 인천 서구 C 토지 및 그 지상 건물에 관하여 2021. 4. 20.자 증여를 원인으로 하여 2021. 5. 12. 원고 앞으로 소유권이전등기를 마치고 2022. 6. 28.자 신탁을 원인으로 하여 2022. 6. 28.(같은 날) 주식회사 D을 수탁자로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2023. 6. 10. 피고와 사이에 아래 내용과 같은 2023. 6. 10.자 부동산매매계약서(갑 제1호증)를 작성하였다.

부동산매매계약서(갑 제1호증)

매매대금 40억 원으로 한다.

계약금 4,000만 원은 계약 시에 지불하고 영수함

중도금 1억 3,000만 원은 2023. 6. 12.에 지급하기로 하고

잔금 38억 3,000만 원은 2023. 6. 20.에 지급하기로 한다.

[특약사항]

2. 매매가는 부동산 40억 원이며, 토지금액 24억 + 건물금액 16억 원으로 한다. 또한 건물부가세는 별도이며 매도인(원고)이 부담하기로 한다. 2023. 6. 16. 가계약금 2,000만 원을 현금 지불한 상태임.

3. 계약일 현재 본 건물은 신탁계약 상태임을 확인함.

6. 계약일 현재 5, 6층은 임대차 상태이며 매도인(원고)과 임차인은 소송 중이며, 잔금일까지 임차인의 명도를 완료하는 조건의 계약이다. 자세한 내용은 특약으로 별첨함.

2023. 6. 10.

매도인 원고(서명 날인 있음)

매수인 피고(서명 날인 있음)

부동산매매특약

2. 임차인 등: 명료 완료 - 임대차계약서 첨부함(5, 6층)

① 잔금일까지 매도인(원고)은 현재 소송 중인 5, 6층 임차인 E와 명도를 완료하는 조건이며, 명도 합의가 이루어질 경우 합의를 주기로 하며, 합의 금액은 매수인이 잔금에서 선지불해 주기로 한다. 주식회사 D을 수탁자로 한 위 소유권이전등기는 신탁재산의 귀속을 원인으로 하여 말소되고 위 토지 및 건물에 관하여 2023. 6. 23. 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 피고는 위 토지 및 건물에 관하여 2023. 6. 10.자 매매를 원인으로 하여 2023. 6. 23. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 소 중 유지비용 청구 부분의 적법 여부

직권으로 본다. 원고는 피고에 대하여 '2023. 7.부터 피고가 위 토지 및 건물 매매대금 잔대금 368,233,320원을 지급하는 날까지 발생하는 위 토지 및 건물의 유지비용'의 지급을 구하고 있다. 민사소송에 있어서 청구의 취지는 그 내용 및 범위가 명확히 알아 볼 수 있도록 구체적으로 특정되어야 하고, 이의 특정여부는 직권조사사항이라고 할 것이므로 청구취지가 특정되지 않은 경우에는 법원은 피고의 이의여부에 불구하고 직권으로 그 보정을 명하고, 이에 응하지 않을 때에는 소를 각하하여야 한다(대법원 1981. 9. 8. 선고 80다2904 판결 등 참조). 원고는 피고에 대하여 유지비용을 지급할 것을 구하고 있을 뿐이고 유지비용 금액이 얼마나 되는지 명확히 알아 볼 수 없어 청구금액이 구체적으로 특정되어 있다고 보기 어렵고, 원고는 '유지비용의 금액을 특정할 계획이 있다면 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 제출하라'는 석명준비명령을 받았음에도 이에 응하지 않았고 변론기일에도 불출석하여 더 이상 원고가 금액을 특정하기 위한 시도를 하는 것을 기대하기 어려운 것으로 보이므로 이 부분 청구에 대한 본안판결이 불가능하게 되었다. 따라서 이 사건 소 중 유지비용 청구 부분은 청구취지가 특정되지 않아 부적법하다.

3. 매매대금 청구

원고의 주장은, 피고와 사이에 피고로부터 2023. 6. 10.자 부동산매매계약서(갑 제1호증)에서 정한 매매대금 40억 원에 추가하여 유치권에 관련된 1,500만 원 및 부가가치세 조율 대가 5,000만 원

합계 6,500만 원을 지급받기로 정하였고 이를 기준으로 하여 피고가 미지급한 매매대금 잔대금은 368,233,320원인바, 피고는 원고에게 매매대금 잔대금 위 368,233,320원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다는 취지이다.

다툼 없는 사실, 위 인정사실, 을 제1, 3, 11, 12, 16 내지 25호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로 원고가 피고와 사이에 매매대금을 40억 원으로 정하는 매매계약을 체결하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 이를 전제로 한 원고의 위 주장은 이유 없다.

① 원고는 2023. 5. 16. 피고와 사이에 피고에게 위 토지 및 건물을 매매대금 37억 5,000만 원에 매도하는 가계약(을 제1호증)을 체결하였다. 원고는 2023. 6. 10. 피고와 사이에 아래와 같이 '실제 매매대금은 37억 5,000만 원임에도 불구하고 2억 5,000만원을 추가하여 마치 매매대금이 40억 원인 것처럼 실제와 다르게 2023. 6. 10.자 부동산매매계약서(갑 제1호증)를 작성하는 것'이라는 취지의 2023. 6. 10.자 '부동산매매특약2'(을 제3호증)를 하였는바, 이에 의하면 위 2023. 6. 10.자 부동산매매계약서(갑 제1호증)를 들어 원고가 피고와 사이에 매매대금을 40억 원으로 정하는 매매계약을 체결하였다고 보기 어렵다.

부동산매매특약2(을 제3호증)

1. 부동산 거래의 일반적인 합의는 매매계약서와 특약에 따른다.
2. 실질 건물매매가는 37억 5,000만 원이고 매매금액 상향금액(2억 5,000만 원) 합(40억 원)에 실거래가 하는 조건의 계약임
3. 건물부가세+매매금액 상향금액(2억 5,000만 원)해주는 조건으로 매수인(피고)은 5,000만원을 주기로 한다. 즉 매매금액 (37억 5,000만 원)+(5,000만 원) 합계(38억 원)이다.

비밀유지특약

본 부동산매매특약2 내용은 매도인(원고), 매수인(피고), 컨설팅(4명) 등은 비밀유지를 엄격히 하며, 본 부동산매매특약2는 F공인중개사만 1부 보관하며 잔금과 동시에 폐기하기로 한다.

2023. 6. 10.

매도인 원고(서명 날인 있음)

매수인 피고(서명 날인 있음)

② 피고는 2023. 7. 19. 인천 서구청에, 위 2023. 6. 10.자 부동산매매계약서(갑 제1호증)에 따라 매매대금을 40억 원으로 한 2023. 6. 19.자 부동산거래계약신고는 실제 매매대금이 37억 5,000만 원인데 40억 원으로 잘못 신고된 것이라는 취지로 자진신고(을 제17호증)를 하였다. G이 작성한 사실확인서(을 제16호증)의 내용은 '원고가 피고와 사이에 체결한 매매계약의 실제 매매대금은 37억 5,000만 원이고, 40억 원에 업계약을 하였다'는 취지이다.

③ 피고는 원고에게 2023. 5. 16. 계약금 중 2,000만 원, 2023. 6. 10. 계약금 잔액 2,000만 원, 2023. 6. 12. 중도금 1억 3,000만 원을 지급하고 2023. 6. 23. 원고를 대신하여 대출금 원리금 2,009,274,520원 및 1,406,492,160원을 상환하였으며 2023. 6. 23.(같은 날) 원고를 대신하여 주식회사 D을 수탁자로 한 위 신탁에 대한 해지비용 2,567,500원을 지급하고 2023. 6. 23.(같은 날) 원고 측에게 111,665,820원을 지급하여(을 제12호증 중 제4면, 을 제23, 24호증 등 참조) 합계 37억 원(= 20,000,000원 + 20,000,000원 + 130,000,000원 + 2,009,274,520원 + 1,406,492,160원 + 2,567,500원 + 111,665,820원)을 지급하고 피고는 2023. 6. 23.(같은 날) 원고 측에게 '피고는 매매대금에서 1억 원을 공제받는 조건으로 위 건물 5, 6층 임차인의 명도를 책임지고, 위 임차인이 원고를 상대로 제기한 소송에 대한 소취하서를 받아주기'로 하는 취지의 확약서(을 제25호증)를 교부하였다. 피고는 2023. 6. 23. 원고를 대리한 H(변호사)으로부터 위 토지 및 건물에 관한 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받았다. 이와 같이 피고가 원고 측에게 부동산매매특약2(을 제3호증)에서 정한 38억 원에서 1억 원을 공제한 37억 원을 지급하였고 원고의 대리인으로부터 위 37억 원의 최종 지급일에 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받은 사정이 인정되는바 이 점에서도 원고가 피고와 사이에 매매대금을 40억 원으로 정하는 매매계약을 체결하였다는 원고 주장을 인정하기 어렵다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 유지비용 청구 부분은 부적법하여 각하하고, 원고의 나머지 청구는 이유 없어 기각하므로 주문과 같이 판결한다.

판사진원두

기재례 참조