

창원지방법원 2019. 9. 26 선고 2018가합55145 판결 [부동산 매매대금 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 황보운

소송복대리인 변호사 문수련, 안성일

피 고 주식회사 B

변론 종결 2019. 9. 5.

판결 선고 2019. 9. 26.

주 문

1. 피고는 원고에게 1,327,133,733원과 이에 대하여 2019. 2. 14.부터 2019. 9. 26.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 1,327,133,733원과 이에 대하여 2018. 5. 28.부터 이 사건 소장

부분송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2018. 4. 27. 피고와 사이에 김해시 C 토지와 그 지상 건물(이하 '이 사건토지', '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 분양사업권 포괄 양도 · 양수계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하고, 원고가 피고에게 분양사업과 관련한 자산 및 부채 전부를 30억 원에 양도하되 피고가 원고에게 아래와 같은 방법으로 매매대금을 지급하기 로 약정하였다.

- 2018. 4. 27. 계약 당일 계약금 6,000만 원을 지급한다.
- 원고의 채무 15억 원을 피고가 승계한다.
- 나머지 잔금 14억 4,000만 원은 분양 후 지급한다(최초 분양되는 부분에서 1순위로 지급한다).

단, 1 사전 분양한 상가 D호 분양대금 640,019,093원, 상가 E호 분양대금 593,891,590원, 2 오피스텔 F호, G호, H호, I호 계약금 합계 92,456,267원은 잔금에서 공제하고, 3 상가 D호, E호 분양수수료 합계 39,390,000원은 잔금에 포함하여 지급한다. (잔금 지급액: 153,023,050원 = 14억 4,000만 원 - 1 - 2 + 3)

나. 원고는 2018. 5. 28. 피고에게 이 사건 토지에 관하여 2018. 4. 27.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었고, 피고는 2018. 7. 25. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

[사실인정의 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1부터 3호증까지, 갑 제6 · 9 · 10호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 판단

앞에서 인정한 사실에 의하면, 피고는 이 사건 계약에 따라 이 사건 건물이 최초 분양된 후 원고에게 잔금을 지급하기로 하였는데, 이는 잔금 지급 채무의 이행기를 장래에 도래할 시기가 확정되지 않은 때 즉 불확정기한으로 정한 것이다. 이 경우 불확정기한에 표시된 사실이 발생한 때는 물론이고 반대로 발생하지 않는 것이 확정된 때에 도 피고는 그 채무를 이행하여야 한다.

갑 제3·6·9·10호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 2018. 7. 25. J 주식회사에 이 사건 토지와 이 사건 건물을 신탁하였는데, 이 사건 건물 중 일부 호실(D호, K호, L호, M호, N호, O호)은 신탁재산의 귀속 또는 신탁재산의 처분을 원인으로 신탁등기가 말소되고 2019. 1. 7. 또는 2019. 2. 14. 주식회사 P 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 사실이 인정된다. 이러한 사실에 의하면 피고가 분양 사업을 정상적으로 진행하지 못하여 제3자에 대한 채무를 변제하지 못하자 J 주식회사는 공매절차 등을 통하여 신탁재산을 처분한 것으로 보이고, 그 밖에 피고가 이 사건 건물의 분양 사업을 정상적으로 진행하고 있음을 알 수 있는 자료는 없다. 그렇다면 신탁재산의 처분으로 주식회사 P 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 2019. 2. 14. 무렵에는 잔금 지급채무의 이행기로 정한 '이 사건 건물이 최초 분양된 후'라는 사실은 발생하지 않는 것으로 확정되었다고 봄이 타당하고, 피고는 원고에게 이 사건 계약에서 정한 잔금을 지급할 의무가 있다.

앞에서 본 것과 같이, 원고와 피고가 이 사건 계약 당시 현금으로 지급하기로 약정한 잔금은 14억 4,000만 원에서 상가 D호, E호 분양대금과 오피스텔 4개 호실 계약금을 공제하고, 상가 D호, E호 분양수수료를 포함한 금액 153,023,050원이다. 그러나 갑제4호증, 갑 제8부터 10호증까지의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 대출 실행 등의 문제로 분양 사업을 제대로 진행하지 못하자 상가 D호, E호의 수분양자들이 분양계약을 해제한 사실, 원고는 상가 D호 수분양자 Q로부터 분양대금 640,019,093원 중 계약금 5,980만 원만을 지급받았고, 상가 E호 수분양자 R으로부터 지급받은 계약금 2,800만 원은 피고를 대신하여 원고가 R에게 반환한 사실이 인정된다. 그렇다면 피고가 원고에게 지급할 잔금에서 상가 D호, E호의 분양대금 전액을 공제할 수 없고, 원고가 실제로 지급받은 돈인 상가 D호 계약금 5,980만 원을 공제하는 것으로 계산하여야 한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 계약에 따른 잔금으로 1,327,133,733원(= 14억 4,000만 원 - 상가 D호 계약금 5,980만 원 - 오피스텔 4개 호실 계약금 합계 92,456,267원 + 상가 D호, E호

분양수수료 합계 39,390,000원)과 이에 대하여 피고가 불확정기한이 도래함을 알았을 것으로 보이는 2019. 2. 14.부터 발생한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[원고는 이 사건 토지의 소유권이전등기일인 2018. 5. 28.부터 발생한 지연손해금을 청구하나, 채무이행의 불확정기한이 있는 경우 채무자는 기한이 도래함을 안 때로부터 지체책임이 있으므로(민법 제387조 제1항 후문), 위에서 인정하는 부분을 초과하는 지연손해금 청구는 받아들이지 않는다].

3. 결론

따라서 피고는 원고에게 1,327,133,733원과 이에 대하여 2019. 2. 14.부터 피고가 지연손해금 지급의무의 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2019. 9. 26.까지는 민법에 따른 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

재판장 판사 최웅영, 판사 박신영, 판사 김재윤