

대전지방법원 천안지원 2021. 4. 27 선고 2020가단107533 판결 [소유권이전등기말소등기 등
청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 박형진

피 고 C

피고 승계참가인 D

소송대리인 법무법인 온누리

담당변호사 오민주

소송복대리인 변호사 지안나

변 론 종 결 2021. 3. 9.

판 결 선 고 2021. 4. 27.

주 문

1. 피고는 원고들에게,

가. 별지 목록 기재 부동산 중 1/10 지분에 관하여 대전지방법원 천안지원 아산등기소 2019. 8. 21.

접수 제45492호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

- 나. 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 피고 승계참가인은 원고들에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
3. 소송비용 중 원고들과 피고 사이에 생긴 부분은 피고가, 원고들과 피고 승계참가인 사이에 생긴 부분은 피고 승계참가인이 각 부담한다.
4. 제1의 나항 및 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고들은 2019. 8. 19. 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 양수도 총액 2,500,000,000원인 아래와 같은 내용의 부동산양수도계약 이행약정을 체결하였고(이하 ‘이 사건 이행약정’이라 한다), 주식회사 E는 이 사건 이행약정에 따른 피고의 원고들에 대한 의무를 보증하는 이행보증인 자격으로 이 사건 이행약정에 기명·날인하였다.

(단위: 원)	계약금	계약금 잔금	1차 중도금	2차 중도금	매매대금 잔금
금액	150,000,000	50,000,000	300,000,000	500,000,000	1,500,000,000
지급일	계약 시	2019. 9. 30.	2020. 2. 28.	2020. 12. 30.	2021. 8. 20. 이전

제1조(원고들의 이행사항)

① 원고들은 피고로부터 매매계약 보증금 일억 오천만원(₩150,000,000원)을 수령하면서 이 사건 부동산의 지분 10%를 피고에게 이양하기로 한다.

② 2019년 9월 30.일 이전에 잔여금 오천만 원(₩50,000,000)을 수령하면 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 정식으로 체결하여야 한다.

제2조(피고의 이행사항)

① 피고는 2019년 9월 30.일 이전에 부동산의 매매계약 잔여금 오천만원(₩50,000,000)을 원고들에게 지불하여 정식으로 부동산 매매계약을 체결하며 기 지불한 합계금 이억 원(₩200,000,000)을 부동산의 계약금으로 한다.

② 1차 중도금 삼억 원(₩300,000,000)은 2020년 2월 28일까지 납부하며,

③ 2차 중도금 오억 원(₩500,000,000)은 2020년 12월 30일까지 납부하고,

④ 매매대금 잔금은 2021년 8월 20일 이전에 정산하여 부동산 명의를 원고들에서 피고로 변경하기로 한다.

제3조(주식회사 E의 이행보증)

① 제1조 제1항의 피고의 지분율(10%)은 원고들과 피고의 부동산양수도계약의 과정일 뿐이므로, 피고가 원고들에게 지불하여야 할 부동산의 계약금 및 중도금, 잔금 지불 등 부동산 양수도과정 전부에 대하여 피고와 연대하여 책임지기로 한다.

※ 특약사항

1. 피고는 요양원 개설 운영 1개월 후부터 매월 5,000,000원(공동대표 직급 유지비 각 2,500,000원씩)을 지불한다.

2. 1차 중도금 완납 후 매월 4,000,000원씩

3. 2차 중도금 완납 후 매월 2,000,000원씩 원고들에게 납부하기로 한다.

원고들은 피고가 요구하는 명의 변경을 전제로 하는 위 부동산의 담보제공 등 금융작업에 적극 협조하여야 한다.

나. 원고들은 이 사건 이행약정 당일 피고와 사이에 이 사건 부동산 중 1/10 지분에 관하여 매매대금 150,000,000원인 매매계약을 체결한 후(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다) 피고로부터

150,000,000원을 수령하였고, 피고는 2019. 8. 21. 이 사건 부동산 중 1/10 지분에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

다. 원고들은 이 사건 이행약정을 체결한 무렵 피고에게 이 사건 부동산을 인도하여 주었고, 피고는 이 사건 부동산에 요양원 개설을 위한 절차를 진행하였다.

라. 원고들은 2020. 3. 2. 이 사건 부동산 중 피고 지분에 관하여 부동산처분금지가처분결정을 받았고, 같은 날 가처분등기가 기입되었다.

마. 피고는 2020. 7. 13. 피고 승계참가인과 사이에 이 사건 부동산 중 피고 지분에 관하여 매매대금 120,000,000원인 매매계약을 체결하고, 같은 날 피고 승계참가인 명의로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

바. 피고와 피고 승계참가인은 현재 이 사건 부동산을 점유하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5, 9호증, 을 나1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고들의 주장

피고는 2019. 9. 30.까지 계약금 잔금 50,000,000원, 2020. 2. 28.까지 1차 중도금 을 300,000,000원을 각 지급하지 않았고, 이에 원고들은 2020. 2. 10.경 피고에게 해제 절차의 진행을 통보하였으며, 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 이행약정의 해제의 의사표시를 한다. 이로써 이 사건 이행약정과 이에 부수하는 이 사건 매매계약은 모두 해제되었으므로, 피고는 해제에 따른 원상회복으로 원고들에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있고, 처분금지가처분 이후 피고로부터 이 사건 부동산을 매수한 피고 승계참가인도 원고들에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고 승계참가인의 주장

이 사건 매매계약은 이 사건 이행약정과 별개의 독립한 계약이므로 이 사건 이행약정의 해제 사유는 이 사건 매매계약의 해제 사유가 될 수 없다. 원고들은 이 사건 부동산 중 1/10 지분에 관하여 피고가

완전한 소유권을 취득하게 할 의사로 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하고 매매대금 150,000,000원을 수령한 후 위 지분에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳐준 것이므로 이 사건 매매계약은 해제 사유가 존재하지 아니한다.

그렇지 않더라도 원고들은 이 사건 이행약정의 해제를 위한 적법한 최고 절차를 거치지 아니하였으므로, 이 사건 이행약정의 해제 주장은 이유 없고, 이 사건 부동산의 인도는 원고들의 계약금 150,000,000원의 반환과 동시에 이행되어야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 이행약정과 이 사건 매매계약의 관계

위 인정 사실에 의하면, 원고들은 이 사건 이행약정 당시 피고로부터 계약금 중 150,000,000원을 수령하면 이 사건 부동산 중 1/10 지분을 피고에게 미리 이전하기로 정하였고, 이 사건 이행약정 제3조는 위와 같은 지분의 일부 이전이 이 사건 이행약정 이행의 과정일 뿐이라는 점을 명시하고 있으며, 피고 명의로 1/10 지분을 이전하기 위해서는 위 지분에 관하여 이 사건 이행약정과 별도로 부동산매매계약을 작성할 수밖에 없는바, 이 사건 매매계약은 이 사건 이행약정의 일부 선이행을 위하여 체결된 것으로서 이 사건 이행약정과 독립된 것이 아니라 그 존속 여부가 이 사건 이행약정의 존속 여부에 종속하는 관계에 있다고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 이행약정이 해제되는 경우에는 이 사건 매매계약도 해제된다고 보아야 한다.

나. 이 사건 이행약정의 해제 여부

갑 제6, 7호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 원고들에게 약정한 날짜에 계약금 잔금 50,000,000원을 지급하지 아니하였고, 원고들은 2020. 2. 10. 피고에게 ‘계약금 잔금과 1차 중도금1) 이 차질 없이 이행되어야 한다. 만약 계속하여 대금 지급이 지연된다면 계약 해제 절차를 진행할 수밖에 없다’는 취지의 통지서를 발송하였고, 피고가 2020. 2. 11. 위 통지서를 수령한 사실이 인정되는바, 위 통지는 해제를 위한 최고로서 적법하고, 피고가 통지를 수령하고도 계약금 잔금을 지급하지 아니하여, 원고들이 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고에게 이 사건 이행약정을 해제하는

의사표시를 하여 위 소장 부분이 2020. 6. 3. 피고에게 송달되었음이 기록상 명백하므로, 위 소장 송달일 무렵 이 사건 이행약정과 이 사건 매매계약은 해제되었다.

따라서 원고들에게, 피고는 이 사건 이행약정 및 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기를 말소하고 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있고, 부동산처분금지가처분 이후에 피고로부터 이 사건 부동산을 매수한 피고 승계참가인도 원고들에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

다. 계약금 반환과 동시이행 여부

갑 제3호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 원고들과 피고는 이 사건 매매계약의 매매대금 150,000,000원을 계약금란에 기재한 사실, 이 사건 매매계약 제6조는 본 계약을 매도인이 위약 시는 위약금으로 계약금의 배액을 변상하고, 매수인이 위약 시는 계약금을 포기하고 반환 청구하지 않기로 약정한 사실이 인정되는바, 위 제6조는 위 150,000,000원이 이 사건 이행약정의 계약금임을 명확히 하는 한편 어느 일방의 귀책사유로 이 사건 이행약정 및 이 사건 매매계약이 이행되지 아니하는 경우의 위약금을 정하는 취지로 해석되므로, 피고의 계약금 잔금 지체를 이유로 이 사건 이행약정 및 이 사건 매매계약이 해제되는 이상 피고는 계약금 150,000,000원의 반환을 구할 수 없다.

피고 승계참가인의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고 및 피고 승계참가인에 대한 각 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김애정

별지

목 록

[토지]

충청남도 아산시 F

대 1508.1㎡

[건물]

충청남도 아산시 F

[도로명주소]

충청남도 아산시 G

철근콘크리트 및 라멘조 슬래브지붕 4층 노유자 시설

지하 503.44㎡

1층 513.52㎡

2층 503.44㎡

3층 503.44㎡

4층 280.96㎡

-끝-

1) 1차 중도금의 지급기한(2020. 2. 28.)은 도래하지 않은 상태였다.