

부산지방법원 동부지원 2022. 10. 20 선고 2021가합101511 판결 [지분소유권이전등기 등 청구의
소]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 진앤김

담당변호사 최의곤

피고C

소송대리인 변호사 최중식

변론 종결2022. 7. 21.

판결 선고2022. 10. 20.

주 문

1. 피고는 원고들에게 160,000,000원 및 이에 대하여 2021. 4. 3.부터 2022. 10. 20.까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 2/3는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 주위적 청구취지: 별지 1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 1/2 지분에

관하여, 피고는 별지 2 목록 기재 각 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 원고들에게 2020. 12. 31. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.

○ 예비적 청구취지: 피고는 원고들에게 320,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 이 사건 부동산 중 1/2 지분의 공유자이고, 이 사건 부동산의 나머지 지분은 D, E, F, G, H가 각 1/10 지분씩을 공유하고 있었다.

나. 피고는 2020. 12. 31. '원고 A 외 1인'과 사이에 이 사건 부동산 중 자신의 지분을 16억 원에 매도하기로 하는 부동산 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약의 특약사항 중 주요 내용은 다음과 같다.

4. 위 부동산 공유물 분할에 따른 경비 부담은 피고가 책임진다.

단, 잔금일까지도 분할결정이 없을 경우 본 계약은 무효로 하며, 계약금은 원고들에게 상환한다.

5. 거래의 안전을 보장하며 계약의 이행을 위하여 책임 중개 완료될 때까지 계약금을 공인중개사가 보관한다.

6. 위 부동산 잔금일은 2021. 2. 26.로 되어 있지만 분할과 동시에 잔금일은 조정될 수 있다.

다. 원고들은 2021. 1. 8. 이 사건 매매계약의 계약금 1억 6,000만 원을 이 사건 매매계약의 체결을 중개한 공인중개사 I(의 배우자 중개보조원 J)에게 지급하였다. J는 2021. 1. 8. "이 사건 부동산에 대한 계약금 1억 6,000만 원을 보관하오며 만약 분할이 안 될 시는 계약금을 매수인 A씨께 책임지고 상환합니다."라는 내용의 현금보관증을 작성하고, 피고가 위 현금보관증에 확인자로 서명하였다. 위 1억 6,000만 원은 현재까지 I가 보관하고 있다.

라. J는 피고를 제외한 이 사건 부동산의 다른 공유자들을 상대로 이 사건 매매계약을 위하여 이 사건

부동산을 분할해달라고 요청하였다. J가 다른 공유자들을 설득하는 과정에서 D가 자신의 이 사건 부동산 지분 1/10을 2021. 1. 28. E, F, G, H에게 각 지분 1/40씩 증여하는 증여등기가 마쳐지기도 하였으나, 피고와 D를 제외한 이 사건 부동산의 다른 공유자들은 2021. 2. 10.경 이 사건 부동산을 분할할 의사가 없음을 명백히 밝혔다.

마. 피고는 2021. 2. 23. 원고들에게 이 사건 부동산의 분할이 되지 않아 이 사건 매매계약이 해지되었으니 공인중개사가 보관 중인 계약금을 반환받아 가라는 내용의 최고서를, 같은 날 I, J에게 계약금을 원고들에게 반환하라는 내용의 최고서를 각 내용증명우편으로 발송하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고들 2021. 2. 10.경 이 사건 부동산의 공유물 분할이 무산된 이후, 피고가 원고들에게 이 사건 부동산의 1/2 지분을 매수하면 추후 분할청구소송시 도와주겠다고 제안하였고, 원고 A이 이를 승낙하여 이 사건 매매계약 중 특약사항만 무효로 하고, 나머지 매매조건은 모두 그대로인 새로운 매매계약이 성립되었다. 따라서 피고는 새로운 매매계약에 따라 이 사건 부동산 중 피고 소유 지분에 설정된 근저당권설정등기를 말소하고, 원고들에게 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 대하여 소유권이전등기를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 중개보조원인 J가 2021. 2. 10.경 피고의 배우자 K에게 이 사건 부동산 중 피고 지분에 대한 매매를 제안하여 K이 구두로 동의하였으나, 2021. 2. 15.경 공인중개사를 통하여 이 사건 부동산을 매매하지 않겠다고 통보하였다. 원고들과 피고 사이에 이 사건 부동산의 지분만을 매매하기로 하는 내용의 새로운 매매계약이 성립된 바 없다.

나. 판단

이 사건 매매계약이 부동산 분할을 전제로 분할된 부동산을 매매하기로 하는 계약인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 따라서 원고들이 피고에게 이 사건 부동산의 1/2 지분에 대한 소유권이전등기를 청구하기 위해서는 이 사건 부동산의 1/2 지분을 매매대상으로 하는 새로운 매매계약이 체결되거나,

적어도 당사자 사이에서 매매대상 변경과 관련된 의사의 합치가 있어야 한다.

그러나 갑 제2, 4, 6호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 증인 I의 일부 증언, 변론 전체의 취지에서 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 볼 때, 원고들이 제출한 증거들만으로는 당사자 사이에서 이 사건 부동산의 1/2 지분을 매매하기로 하는 새로운 매매계약이 체결되었거나 이와 관련된 의사의 합치가 있었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 부동산 1/2 지분에 대한 새로운 매매계약이 체결되었음을 전제로 하는 원고의 주위적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 원고들은 이 사건 매매계약의 매수인은 원고 A과 그의 아들인 L이고, 1) 이 사건 부동산의 1/2 지분을 매매하기로 한 새로운 매매계약의 매수인은 원고들이라고 주장한다. 원고들의 주장에 의할 때 이 사건 매매계약과 새로운 매매계약은 그 매수인과 매매대상이 모두 변경되었음에도 새로운 매매계약서, 또는 이 사건 매매계약을 유지하되 특약사항만 무효로 한다는 당사자 사이의 어떤 처분문서도 작성된 바 없다.

② 피고는 2021. 2. 중순경 이 사건 부동산의 양도소득세 예상금액에 대하여 알아본 후 지분 매도를 하지 않겠다고 원고들에게 통보하고, 이 사건 매매계약의 잔금지급기일 전인 2021. 2. 23.에 원고들과 공인중개사에게 계약금을 반환받아가라는 내용의 최고서를 보내기도 하였으므로, 이 사건 부동산 1/2 지분을 매매한다는 원고들과 피고 사이에 의사의 합치가 있었다고 보기 어렵다. 2021. 2. 10.경 K이 이 사건 부동산의 1/2 지분 매매에 구두로 동의하였던 것으로 보이기는 하나, K은 이 사건 매매계약의 당사자가 아니므로 그와 같은 사정만으로는 새로운 매매계약이 체결되었다고 보기 부족하다.

다. 소결론

원고들의 주위적 청구는 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

원고들은 잔금 지급을 하려고 하였으나 피고가 잔금 수령을 거절하므로 원고들은 피고의 잔금 수령 불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다. 이 사건 매매계약 제6조에 따라 피고는 원고들에게 이

사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로서 계약금 1억 6,000만 원을 반환하고,²⁾ 이에 더하여 손해배상금으로 계약금과 같은 금액인 1억 6,000만 원을 지급할 의무가 있다.

나. 관련 법리

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되면 반증이 없는 한 그 기재내용에 의하여 그 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고, 특별한 합리적인 이유 없이 이를 배척할 수 없다(대법원 1982. 12. 14. 선고 82다카413 판결, 대법원 1990. 3. 27. 선고 89다카19153 판결 등 참조).

다. 이 사건 매매계약의 법적성격 및 효력

이 사건 매매계약 특약사항 제4항에서 잔금지급기일(2021. 2. 26.)까지 분할 결정이 되지 않을 경우 이 사건 매매계약을 무효로 하기로 정한 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 관련 법리에 비추어 이 사건 매매계약 특약사항의 문언을 살펴보면 이 사건 매매계약은 "2021. 2. 26.까지 이 사건 부동산이 분할되지 않을 것"을 해제조건으로 하는 해제조건부 계약이라고 봄이 타당하다.

2021. 2. 10.경 피고와 J를 제외한 이 사건 부동산의 다른 공유자들이 분할의사가 없음을 명백히 하여 이 사건 매매계약의 잔금지급기일까지 이 사건 부동산의 분할 결정이 되지 않은 사실, 피고가 원고들에게 이 사건 매매계약의 해지를 통보한 사실은 앞서 보았다. 그러므로 이 사건 매매계약은 2021. 2. 26. 이 사건 부동산이 분할되지 않음에 따라 해제조건이 성취되어 그 효력을 상실하였다고 봄이 타당하다.

라. 이 사건 매매계약의 해제 가능 여부

이 사건 매매계약의 해제조건이 성취되어 효력을 상실함에 따라 피고는 더 이상 이 사건 매매계약에서 정한 피고의 의무를 이행할 필요가 없고, 원고들은 피고의 잔금 수령 거부를 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다. 따라서 원고들의 이 사건 매매계약의 해제를 원인으로 한 손해배상청구는 이유 없다.

다만 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약의 해제조건이 성취되었으므로, 피고는 이 사건 매매계약 특약사항 제4항에서 정한 바와 같이 원고들에게 원상회복으로서 계약금 1억 6,000만 원을 반환할 의무가 있다.

마. 소결론

따라서 피고는 이 사건 매매계약 해제로 인한 원상회복으로서 원고들에게 지급받은 계약금 1억 6,000만 원 및 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2021. 4. 3.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 10. 20.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

따라서 원고들의 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사유현영

판사최리니

판사김은수

별지

- 1) 단, 피고는 이 사건 매매계약의 매수인이 누구인지에 대하여 다투지 아니한다.
- 2) 원고들은 예비적 청구의 청구원인에 대하여 명확하게 밝히지 아니하였으나, 피고의 잔금수령 거부 등을 이유로 하고 있으므로 민법 제544조의 이행지체로 인한 법정해제권을 주장하는 것으로 보인다. 다만, 이 사건 매매계약은 특약사항에 해제조건이 포함된 해제조건부 계약이므로 원고들이 이 사건 매매계약을 해제하고 원상회복을 구하는 청구원인에 약정해제로 인한 원상회복청구도 포함되어 있는 것으로 선택한다.