

서울서부지방법원 2022. 2. 16 선고 2020가합42159 판결 [소유권이전등기청구권 양도 등]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 동헌 담당변호사 최성용

소송복대리인 변호사 한시환

피 고 1. 주식회사 B

소송대리인 법무법인 호성 담당변호사 이승량

2. C

3. D

4. E

5. F

피고 2 내지 5의 소송대리인 변호사 임동언

변 론 종 결 2021. 11. 26.

판 결 선 고 2022. 2. 16.

주 문

1. 피고 주식회사 B은 원고에게 1,200,000,000원 및 이에 대하여 2020. 8. 22.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 주위적 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분의 1/2은 원고가, 나머지는 피고 주식회사 B이, 원고와 피고 C, D, E, F 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주위적으로, 원고에게, 피고 주식회사 B은 별지 목록 기재 각 부동산 매매계약의 매수인의 지위를 양도하고, 피고 C은 별지 목록 제1항 기재 부동산 매매계약상의 매수인지위 이전절차에, 피고 D은 별지 목록 제2항 기재 부동산 매매계약상의 매수인지위 이전절차에, 피고 E는 별지 목록 제3항 기재 부동산 매매계약상의 매수인지위 이전절차에, 피고 F는 별지 목록 제4항 기재 부동산 매매계약상의 매수인지위 이전절차에 승낙하라.

예비적으로, 주문 제1항 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 10. 17. 피고 주식회사 B과 피고 주식회사 B이 추진 중이던 서울 서대문구 G 일대 주상복합 아파트 개발사업(이하 ‘이 사건 사업’이라고 한다)과 관련하여 ‘원고가 피고 주식회사 B에게 2019. 10. 17.까지 12억 원, 2019. 10. 30.까지 10억 원 등 합계 22억 원을 투자하고, 피고 주식회사 B은 원고에게 특수목적법인을 설립하는 경우 그 법인의 지분 30%를, 설립하지 않는 경우 피고 회사의 지분 30%를 지급하며, 위 투자금은 사업지 분양 후 60일 이내에 반환한다’는 내용이 담긴 투자계약 및 금전소비대차계약을 체결하고, 같은 날 피고 주식회사 B에게 12억 원을 지급하였다.

나. 피고 주식회사 B은 이 사건 사업부지 내 토지 소유권의 확보를 위하여 2019. 12. 17. 피고 C로부터 별지 목록 제1항 기재 부동산을 매수하기로 하는 내용의 부동산매매계약을, 2019. 11. 5.

피고 D으로부터 별지 목록 제2항 기재 부동산을 매수하기로 하는 내용의 부동산매매계약을, 2019. 11. 5. 피고 E와 별지 목록 제3항 기재 부동산을 매수하기로 하는 내용의 부동산매매계약을, 2019. 12. 30. 피고 F로부터 별지 목록 제4항 기재 부동산을 매수하기로 하는 내용의 부동산매매계약을 각각 체결하고(위 각 부동산매매계약을 통틀어 이하 ‘이 사건 각 부동산매매계약’이라고 한다), 위 피고들에게 각 매매계약에 따른 계약금을 지급하였다.

다. 이후 2020. 4. 24. 원고의 대표자인 H 명의로 피고와의 사이에 아래와 같은 내용이 기재된 합의서(이하 ‘이 사건 합의서’라고 한다)가 작성되었다.

피고 주식회사 B와 H은 이 사건 사업 관련하여 아래와 같은 사항을 합의한다.

2. 피고 주식회사 B은 2020. 5. 31.까지 H이 지급한 12억 원을 상환한다.

3. 해당기일까지 지급액을 상환치 못할 경우 H에게 해당 사업지의 권한을 조건 없이 양도한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구에 관한 주장

피고 주식회사 B은 이 사건 합의서를 통해 원고에게 2020. 5. 31.까지 12억 원을 반환하기로 하되, 이를 지키지 못할 경우 그 사업권을 조건 없이 양도하기로 약정하였는바, 피고 주식회사 B이 위 금전 반환의무를 이행하지 못하였으므로, 피고 주식회사 B은 원고에게 사업지에 관한 권한인 이 사건 각 부동산매매계약상의 매수인의 지위를 양도할 의무가 있고, 원고는 계약서에 기재된 ‘외 1인’으로서 이 사건 각 부동산매매계약상의 다른 매수인일 뿐만 아니라, 이 사건 각 부동산매매계약은 특약사항으로 매수인 명의 변경에 대한 매도인의 협조의무를 정하고 있는바, 이 사건 각 부동산매매계약의 매도인들인 피고 C, D, E, F는 위와 같은 매수인 지위 양도에 대해 승낙할 의무가 있다.

나. 예비적 청구에 관한 주장

피고 주식회사 B은 이 사건 합의서를 통해 원고에게 2020. 5. 31.까지 12억 원을 반환하기로 하였는바, 피고 주식회사 B은 원고에게 12억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C, D, E, F의 본안 전 항변에 대한 판단

위 피고들은, 자신들은 원고와 아무런 법률관계가 없고, 원고의 매수인 지위 양수에 협력할 의무도 없으므로, 위 피고들을 상대로 한 원고의 청구는 당사자적격이 없는 사람들에 대한 부적법한 소라는 취지로 주장하나, 이행의 소에 있어서 피고적격은 원고의 청구 자체로써 판가름되고 이행의무자로 주장된 자에게 의무가 있는지 여부는 본안심리를 거쳐서 판단되어야 할 사항인바, 위 피고들의 본안 전 항변은 이유 없다.

4. 주위적 청구에 대한 판단

가. 피고 C, D, E, F에 대한 청구에 관한 판단

위 피고들에 대한 청구에 관하여 먼저 본다.

살피건대, 갑 제6 내지 9호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 각 부동산매매계약서에 매수인으로 “피고 주식회사 B ‘외 1인’”이라고 기재되어 있으며, 계약조항 제10조에서 특약사항으로 ‘본 계약에 관련하여 매매계약금 지급 후 매수인이 본 사업 추진상 필요에 의하여 본 계약의 내용과 조건이 동일하게 승계되는 경우가 발생 시는 사업시행자 및 매수인 명의를 변경할 수 있다.’고 정하고 있는 사실은 인정된다.

그러나, 원고가 매수인 중 1인으로서 이 사건 각 부동산매매계약의 당사자에 해당하는지 여부와 위 피고들에게 이 사건 각 부동산매매계약상의 매수인 지위 양도에 대하여 승낙할 의무가 있는지 여부와는 아무런 관련이 없을 뿐만 아니라(이 사건 각 부동산매매계약서에 위 ‘외 1인’의 상호나 명칭에 관하여는 아무런 기재가 없으며, 그밖에 원고의 표시나 원고의 날인 또한 없는바, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 부동산매매계약서에 표시된 ‘외 1인’이 원고를 의미하는 것으로서 원고 또한 이 사건 각 부동산매매계약의 매수인에 해당한다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거 또한 없다), 이 사건 각 부동산매매계약서에 특약사항으로 기재된 ‘변경할 수 있다.’는 표현만으로는 매수인의 필요에 의하여 계약의 승계가 이루어지는 경우 매도인은 반드시 이를 인용하고 매수인의 지위 양도에 대하여 승낙하여야 할 의무를 부담한다는 의미로까지 해석하기는 어려우며, 나아가 위 피고들이 피고 주식회사 B를 상대로 각 부동산매매계약의 해제확인을 구하고 있는 점까지 보태어 보면, 위 피고들에게 이를 승낙할 의무가 있음을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서, 원고의 피고 C, D, E, F에 대한 주장은 원고와 피고 주식회사 B 사이에 유효한 매수인 지위 이전 약정이 있었는지 여부와 관계없이 이유 없다.

나. 피고 주식회사 B에 대한 판단

1) 피고 주식회사 B은 우선, 이 사건 합의서는 H과의 사이에서 작성된 것이므로, H이 그 합의의 당사자일 뿐, 원고는 당사자가 아니라는 취지로 주장한다.

살피건대, 갑 제3 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉, ① H은 원고의 유일한 사내이사이자 1인 주주로서 계속하여 원고를 대표하여 원고의 업무를 수행하여 왔던 것으로 보이는 점, ② 이 사건 합의의 전제가 되는 이 사건 사업에 대한 투자계약 및 금전소비대차계약은 모두 피고 주식회사 B과 원고 사이에 체결된 점, ③ 이 사건 합의를 통해 반환을 약정한 12억 원의 교부 또한 원고에 의하여 이루어진 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 합의서가 H 명의의 작성되었음에도 불구하고, 그 합의의 당사자는 원고와 피고 주식회사 B이라고 봄이 상당하고, 피고 주식회사 B이 이 사건 합의 내용 제2항에서 정한 금전 반환의무를 이행하지 못하였음은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 합의 내용 제3항에 따라 피고 주식회사 B은 원고에게 사업지에 관한 권한인 이 사건 각 부동산매매계약상의 매수인의 지위를 양도할 의무가 있다[이에 대하여 피고 주식회사 B은 이 사건 합의서는 원고가 피고 주식회사 B의 대표이사인 I을 강압하거나 위 I의 자포자기 심정으로 인한 의사무능력 상태에서 작성된 것으로서 효력이 없다는 취지로도 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다].

2) 그러나, 계약당사자로서의 지위 승계를 목적으로 하는 계약인수는 계약으로부터 발생하는 채권·채무의 이전 외에 그 계약관계로부터 생기는 해제권 등 포괄적 권리의무의 양도를 포함하는 것으로서 계약인수가 적법하게 이루어지면 양도인은 계약관계에서 탈퇴하게 되고, 계약인수 후에는 양도인의 면책을 유보하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 잔류당사자와 양도인 사이에는 계약관계가 존재하지 않게 되며 그에 따른 채권채무관계도 소멸하게 되는데, 이러한 계약인수는 양도인과 양수인 및 잔류당사자의 합의에 의한 3면 계약으로 이루어지는 것이 통상적으로 관계당사자 3인 중 2인의 합의가 선행된 경우에는 나머지 당사자가 이를 동의 내지 승낙하여야 그 효력이

생긴다고 할 것인바(대법원 2013. 11. 14. 선고 2012다91736 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 부동산매매계약의 매도인들인 피고 C, D, E, F가 매수인 지위의 양도에 대해 승낙할 의무는 없고, 이 사건 원고의 청구에 대하여 다투면서 승낙할 의사 또한 없음을 표시한 이상, 원고가 피고 주식회사 B에 대하여 구하는 매수인 지위의 양도는 불가능하게 되었다고 할 것이므로, 결국 원고의 피고 주식회사 B에 대한 이 부분 주장은 이유 없다.

5. 예비적 청구에 대한 판단

피고 주식회사 B이 이 사건 합의를 통해 원고에게 2020. 5. 31.까지 12억 원을 지급하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 특별한 사정이 없는 한, 피고 주식회사 B은 원고에게 12억 원 및 이에 대하여 위 약정 지급기일 이후로서 원고가 구하는 이 사건 소장 부분이 피고 주식회사 B에게 송달된 날 다음날임이 기록상 명백한 2020. 8. 22.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고가 이 사건 합의의 당사자가 아니라거나, 이 사건 합의가 효력이 없다는 취지의 피고 주식회사 B의 주장은 앞서 본 바와 같이 모두 이유 없다).

6. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 주위적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하며, 피고 주식회사 B에 대한 예비적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이병삼, 판사 김병휘, 판사 조현우

[별지]

1. 2019. 12. 27. 주식회사 과 사이의 서울 서대문구
, 토지매매계약
2. 2019. 11. 5. 주식회사 과 사이의 서울 서대문구
, , 토지매매계약
3. 2019. 11. 5. 주식회사 과 사이의 서울 서대문구
 토지매매계약
4. 2019. 12. 30. 주식회사 과 사이의 서울 서대문구
, 토지매매계약. 끝.

