

서울중앙지방법원 2020. 8. 19 선고 2019가합5647 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 법무법인 명울

담당변호사 손병기, 배장환

변론 종결2020. 6. 24.

판결 선고2020. 8. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 124,000,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 11.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서
부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 매매계약의 체결 등

- 1) 고양시 덕양구 C 주유소용지 938m² 1) 및 그 지상 D 주유소 E동호(이하 '이 사건 주유소'라고 하고 위 토지와 아울러 '이 사건 부동산'이라 한다)는 당초 원고의 소유였다.
- 2) 원고는 2016. 7. 27. 피고와 이 사건 부동산을 매매대금 1,600,000,000원에 매도하기로 하되, 그 중 ① 1,100,000,000원은 2015. 10. 12.자로 위 부동산에 관하여 등기된 주식회사 F 명의의 채권최고액 1,380,000,000원인 근저당권의 피담보채무, 260,000,000원은 2015. 10. 12.자로 위 부동산에 관하여 등기된 G 주식회사(이하 'G'라고 한다) 명의의 채권최고액 260,000,000원인 근저당권의 피담보채무를 피고가 각 인수하고, ② 200,000,000원은 피고의 원고에 대한 대여금 채권 200,000,000원과 상계하며, ③ 나머지 40,000,000원을 잔금으로 지급받기로 약정(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)하고, 같은 날 피고에게 위 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 이 사건 각 합의의 성립

- 1) 원고는 2016. 7. 27. 피고와 '이 사건 부동산을 5년 이내에 매매 시 매도금액 및 비용 일체를 공제한 후 차익금(양도소득금)의 절반씩을 원고와 피고가 나누어 갖는다.'라고 합의하고, 같은 날 피고와 아래와 같은 내용의 합의를 하였다.
 - (1) 가급적 원고와 협의 하에 이 사건 부동산을 매매 또는 임대한다(단 이 사건 주유소 6개월 흑자 경영 시 협의한다).
 - (2) 인수 후 6개월 경영 흑자(경영 제반 비용) 시 원고와 공동 경영한다.
 - (3) 경영비용(이자, 인건비, 운영비 등 모든 비용)
- 2) 또한 원고는 2017. 4. 19. 피고로부터 이 사건 부동산과 관련하여 아래와 같은 내용의 확인서를 제출받는 방법으로 합의(이하 위 2016. 7. 27.자 각 합의와 통틀어 '이 사건 각 합의'라고 한다)하였다.

매매대금 1,600,000,000원 및 제반 비용을 제외한 양도소득에 대한 이익금의 1/2은 원고에게 지불하기로 약속하고 이에 확인서를 제출합니다(임대만료일인 2022. 4. 1. 이전까지 매매하기로 한다).

다. 피고의 이 사건 부동산 매도 등

1) 피고는 G와 이 사건 부동산에 관하여 임대차기간 2017. 4. 1.부터 2022. 3. 31.까지, 임대차보증금 200,000,000원, 월차임 11,000,000원(부가가치세 포함)인 임대차계약을 체결하였다.

2) 피고는 그 후 2019. 9. 4. H 외 1인과 이 사건 부동산을 1,550,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였으며, 2019. 10. 31. H 외 1인에게 위 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 관련 사건의 경과

1) 원고는 2015. 6. 1. 경기신용보증재단(이하 '소외 재단'이라 한다)과 원고가 주식회사 I로부터 받는 대출에 대하여 보증기한 2018. 6. 1.까지, 보증원금 90,000,000원인 신용보증약정을 체결하였다. 그 후 원고가 주식회사 I에 이자를 변제하지 아니하는 등으로 기한의 이익을 상실하자 위 은행은 소외 재단에 신용보증사고 통지를 하였고, 이에 따라 소외 재단은 2016. 12. 19. 위 은행에 91,149,982원을 대위변제하여 보증채무를 이행하였다.

2) 소외 재단은 이 사건 매매계약 등의 체결이 소외 재단을 해하는 사해행위라고 주장하면서 원고와 피고를 상대로 서울중앙지방법원 2017가단5005139호로 사해행위취소의 소를 제기하였고, 위 법원은 2018. 5. 1. '원고는 소외 재단에 94,371,572원 및 그 중 91,149,982원에 대한 지연손해금을 지급하라. 원고와 피고 사이의 이 사건 매매계약은 110,546,323원의 한도 내에서 이를 취소한다. 피고는 소외 재단에 110,546,323원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.'라는 취지의 판결을 선고하였다. 이에 피고가 서울중앙지방법원 2018나41299호로 항소하였는데, 2018. 9. 5. '피고는 소외 재단에 94,371,572원을 지급한다.'라는 등의 내용으로 조정이 성립되었다.

3) 피고는 2018. 10. 29.부터 2018. 12. 28.까지 소외 재단에 94,371,572원을 변제하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제3호증, 제4호증, 제5 내지 10호증, 제12호증, 을 제2호증의 1, 2, 제3호증, 제4호증의 1, 2, 제5호증, 제6호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

가. 잔금 지급 청구

피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금 40,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 약정금 청구

피고는 2022. 4. 1.까지 이 사건 주유소를 원고와 공동운영하기로 하고 그 임대수익은 절반씩 나눠 갖기로 약정하였다. 따라서 피고는 원고에게 2017. 5.부터 2019. 9.까지(28개월) 매월 10,000,000원씩 발생하는 임대수익 중 3,000,000원씩 합계 84,000,000원을 지급할 의무가 있다.2)

3. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 잔금 지급 청구 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금 40,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 약정금 청구 원고는 피고와 2022. 4. 1.까지 이 사건 주유소를 공동운영하여 그 임대수익을 절반씩 나눠 갖기로 약정하였다고 주장하며, 이 사건 각 합의서(갑 제6호증, 제7호증)를 제출하였다. 그러나 이 사건 각 합의의 내용은 이 사건 매매계약 체결 후 피고가 이 사건 주유소를 운영하여 6개월간 흑자를 달성한 경우 원고와 공동운영한다거나, 이 사건 주유소를 5년 이내에 매도할 경우 그 대금에서 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 및 부대비용 일체를 공제한 후 차익이 있으면 이를 원고와 피고가 1/2씩 나눈다는 것에 불과하여 원고의 주장에 부합하지 아니한다.

또한 갑 제11호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 피고에게 G와의 임대차계약을 알선하였고 그 대가로 피고에게 3,000,000원의 지급을 요구한 사실은 인정되나, 원고와 피고 사이에 그 지급을 둘러싸고 논의가 있었던 것에 더하여 피고가 원고에게 매월 3,000,000원씩을 지급하기로 종국적인 합의가 성립되었다는 점에 관하여는, 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 피고의 항변에 대한 판단

피고는 원고에 대한 구상금 채권으로 위 매매잔대금 채권과 상계한다고 항변하므로 살피건대, 피고가 2018. 10. 29.부터 2018. 12. 28.까지 소외 재단에 원고의 소외 재단에 대한 구상금 채무 94,371,572원을 대위변제한 사실을 위에서 본 바와 같은바, 위 대위변제로 인한 피고의 구상권의

변제기가 늦어도 2018. 12. 28. 도래함으로써 원·피고의 양 채권은 모두 변제기에 도달하여 같은 날 상계적상에 있었다고 할 것이고, 원·피고의 위 각 채권을 대등액에서 상계한다는 의사표시가 기재된 피고의 답변서가 2019. 12. 16. 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 이로써 원고의 위 40,000,000원의 매매잔대금 채권과 이에 대한 지연손해금 채권³⁾은 위 상계적상일인 2018. 12. 28.에 소급하여 피고의 94,371,572원의 구상금 채권과 대등액의 범위에서 소멸하였다고 할 것이니, 피고의 위 항변은 이유 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이민수

판사김선아

판사이민영

- 1) 2018. 12. 19. 지적재조사로 그 면적이 1,045.7m²가 되었다.
- 2) 원고는 임대수익금을 1/2씩 나누어 갖기로 약정하였다고 주장하다가 매월 3,000,000원씩 받기로 약정하였다고 주장하는 등 그 주장이 일관되지는 아니하다.
- 3) 매매잔대금 40,000,000원 및 이에 대한 2016. 7. 27.부터 2018. 12. 28.까지의 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금의 합계액이 94,371,572원에 미치지 못함은 계산상 명백하다.