

서울중앙지방법원 2022. 8. 31 선고 2021가단5140787(본소), 2021가단5209082(반소) 판결
[채무부존재확인청구 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 정의

담당변호사 손건훈

피고(반소원고) B 지역주택조합

소송대리인 법무법인 지주

담당변호사 강승호

변 론 종 결 2022. 5. 11.

판 결 선 고 2022. 8. 31.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 666,106,000원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 12. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 각 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항의 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)와 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하, ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 2020. 12. 8. 매매계약에 기한 원고의 소유권이전등기절차 이행의무가 존재하지 아니함을 확인한다.

반소 : 주문 제1항과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 원고와 피고의 주장

가. 원고의 주장

원고는 2020. 12. 8. 피고와 사이에 매매대금을 962,340,000원으로 정하여 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약(이하, ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 2020. 12. 16. 피고와 사이에 원고를 조합원, 피고를 시행사로 하여 73㎡ 형 아파트에 관한 지역주택조합 가입계약(이하, ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다)을 체결하였는바, 이 사건 조합가입계약을 체결할 때 원고는 조합설립인가 신청일 기준으로 6개월 이상 거주한 자라는 조합원의 조건을 갖추지 못하였으므로 이 사건 조합가입계약은 원시적 불능으로 무효인 계약이고, 한편 이 사건 조합가입계약과 이 사건 매매계약은 일체로서 행하여진 것으로서 불가분의 관계에 있으므로 이 사건 매매계약도 무효라고 할 것이므로 이 사건 매매계약에 기한 원고의 피고에 대한 소유권이전등기절차 이행의무는 존재하지 아니한다.

나. 피고의 주장

이 사건 매매계약이 체결되기 전인 2020. 9. 28. 원고와 피고 사이에 매매대금을 962,340,000원으로 정하여 각 이 사건 부동산에 관한 매매계약(이하, ‘변경 전 매매계약’이라

한다)이 이루어졌고, 그 후 원고가 매매대금의 선지급을 요청하여 매매대금 중 일부를 중도금으로 먼저 지급하기로 하는 내용의 이 사건 매매계약을 체결하였으며 이 사건 매매계약에 의하여 2020. 12. 10. 중도금 200,000,000원을 원고에게 지급하였고, 이 사건 매매계약은 이 사건 조합가입계약과 불가분의 관계에 있지 않는 별개의 계약이므로, 원고는 피고로부터 이 사건 매매계약의 매매대금 잔금인 666,106,000원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2020. 12. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 이 사건 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

2. 관련 법리 및 판단

가. 관련 법리

여러 개의 계약이 체결된 경우에 그 계약 전부가 하나의 계약인 것과 같은 불가분의 관계에 있는 것인지는 계약체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 하고, 각 계약이 전체적으로 경제적, 사실적으로 일체로서 행하여진 것으로 그 하나가 다른 하나의 조건이 되어 어느 하나의 존재 없이는 당사자가 다른 하나를 의욕하지 않았을 것으로 보이는 경우 등에는, 하나의 계약에 대한 기망 취소의 의사표시는 법률행위의 일부무효이론과 궤를 같이하는 법률행위 일부취소의 법리에 따라 전체 계약에 대한 취소의 효력이 있다(대법원 2013. 5. 9. 선고 2012다115120 판결 참조)

법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 하나, 그 무효 부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 아니한다(민법 제137조). 이와 같은 법률행위의 일부무효 법리는 여러 개의 계약이 체결된 경우에 그 계약 전부가 경제적, 사실적으로 일체로서 행하여져서 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있는 경우에도 적용된다. 이때 그 계약 전부가 일체로서 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있는 것인지의 여부는 계약 체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 한다(대법원 2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결 참조)

나. 판단

갑 제1 내지 4, 6, 7호증, 을 제1 내지 6, 8 내지 10호증(각 가지번호 포함)의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 조합가입계약의 체결은 변경 전 매매계약의 체결일인 2020. 9. 28.로부터 2개월이 훨씬 지난 시점인 2020. 12. 16. 이루어졌고, 변경 전 매매계약과 이 사건 매매계약에 의하여 원고에게 2020. 10. 7. 계약금 96,234,000원이 지급되고 2020. 12. 10. 중도금 200,000,000원이 지급된 상태에서 이루어진 사실, 변경 전 매매계약과 이 사건 매매계약은 ‘중도금 200,000,000원을 2020. 12. 10.까지 지급한다’는 내용이 이 사건 매매계약의 중도금에 관한 조항으로 추가된 것을 제외하면 각 계약의 내용이 서로 동일한 사실, 원고와 피고 사이에 ‘갑이 을에게 지급하여야 할 매매대금은 갑이 정한 조합원 분담금의 금액과 그 납부시기에 매매대금의 지급에 갈음하여 을이 조합원으로서 납부하여야 하는 분담금에 충당하는 방법으로 매매대금액에서 상계하고’라는 문구가 기재되어 있는 ‘상계처리확약서’가 작성된 사실이 있으나 위 상계처리확약서는 이 사건 조합가입계약이 체결된 2020. 12. 16.로부터 약 2개월 가까이 지난 시점인 2021. 2. 8.경 작성된 사실, 2021. 1. 1.을 기준으로 하는 이 사건 건물의 개별주택가격과 이 사건 토지의 개별공시지가의 합계는 약 3억 7,000만원으로서 이 사건 매매계약의 매매대금보다 현저하게 작은 금액인 사실을 인정할 수 있고, 반증이 없는바, 위 인정사실에 의하면 이 사건 조합가입계약과 변경 전 매매계약은 서로 인접한 시기에 체결되었다고 보기 어렵고 변경 전 매매계약과 이 사건 매매계약에 의하여 이미 약 3억원 가까운 매매대금이 지급된 상태에서 이 사건 조합가입계약 체결이 이루어진 점, 변경 전 매매계약과 이 사건 매매계약 당시 작성된 각 부동산매매계약서에는 매매대금 지급의 방법과 관련하여 이 사건 조합가입계약과 관련된 문언이 전혀 존재하지 않는 점, 위 상계처리확약서는 이 사건 조합가입계약이 체결된 이후에 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금의 지급에 관한 방법을 새로이 정한 것으로 봄이 상당한 점, 이 사건 조합가입계약과 변경 전 매매계약 또는 이 사건 매매계약 사이에 어느 하나의 계약이 다른 하나의 조건이 되어 어느 하나의 존재 없이는 당사자가 다른 하나의 계약을 의욕하지 않았을 것으로 보이는 특별한 사정을 인정할 자료가 존재하지 아니한 점을 알 수 있고, 이러한 사정을 종합하면 이 사건 조합가입계약이 이 사건 매매계약과 전체적으로 일체로서 행하여진 것으로서 불가분의 관계에 있는 것이라고 볼 수는 없다고 할 것이므로, 이 사건 매매계약이 이 사건 조합가입계약과 불가분의 관계에 있다는 것을 전제로 하는 원고의 주장은

이유 없고, 이 사건 매매계약은 유효하므로 원고는 피고로부터 매매대금 잔금인 666,106,000원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2020. 12. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 이 사건 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 이 사건 반소청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정진원

별지