

수원지방법원 2017. 5. 12 선고 2015가합68273(본소), 2016가합77717(반소) 판결
[소유권이전등기말소청구 등 · 대여금]

재판경과

서울고등법원 2018. 5. 10 선고 2017나2027837(본소), 2017나2027844(반소) 판결
수원지방법원 2017. 5. 12 선고 2015가합68273 판결

전 문

원고(반소피고)1. A

2. B

피고(반소원고)주식회사 C

피고D

변론 종결2017. 3. 31.

판결 선고2017. 5. 12.

주 문

1. 원고(반소피고) A에게,
가. 피고(반소원고) 주식회사 C는 별지 목록 제1 내지 12, 16항 기재 각 부동산에 관하여
춘천지방법원 동해등기소 2014. 7. 28. 접수 제8198호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를
이행하고, 별지 목록 제 3 내지 7항 기재 각 부동산을 인도하고,
나. 피고 D은 별지 목록 제13 내지 15항 기재 각 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 원고(반소피고) B에게, 피고(반소원고) 주식회사 C는, 별지 목록 제17 내지 20항 기재 각 부동산에 관하여 춘천지방법원 동해등기소 2014. 7. 23. 접수 제7925호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

3. 원고(반소피고) A은 피고(반소원고) 주식회사 C에게 25,000,000원 및 이에 대하여 2016. 7. 28.부터 2017. 5. 12.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4. 원고(반소피고)들의 피고(반소원고) 주식회사 C에 대한 나머지 본소청구와 원고(반소피고) A의 피고 D에 대한 나머지 청구 및 피고(반소원고) 주식회사 C의 원고(반소피고) A에 대한 나머지 반소청구와 원고(반소피고) B에 대한 반소청구를 각 기각한다.

5. 소송비용 가운데 원고(반소피고)들과 피고(반소원고) 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 그 중 1/5은 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고) 주식회사 C가 각 부담하고, 원고(반소피고) A과 피고 D 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 그 중 1/10 원고(반소피고) A이, 나머지는 피고 D이 각 부담한다.

6. 제1, 2항 중 각 부동산 인도 부분 및 제3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1, 2항과 같다. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 주식회사 C는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들에게 각 64,123,141원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을, 피고 D은 원고 A에게 36,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 각 지급하라.

반소 : 피고 주식회사 C에게, 원고 A은 67,200,000원, 원고 B는 40,000,000원 및 각 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고들은 부부 사이이고, 피고 주식회사 C(이하 '피고 회사'라 한다)는 소프트웨어 개발업 등을 영위하는 회사이며, 피고 D은 피고 회사의 대표이사이다.

나. 이 사건 계약의 체결

원고들은 2014. 5.경 피고 회사에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매도하기로 하고 다음과 같은 내용의 양도·양수계약을 체결하였다(이하 '이 사건 계약'이라 한다).

제2조(양도양수 대금)

양도양수 대금은 2,300,000,000원으로 한다. 이 사건 부동산에 근저당권은 원고들 부담으로 한다.

제3조(부동산 양도조건)

원고들은 피고 회사에게 이 사건 부동산을 양도하기 전에 피고 회사의 소유인 주식회사 E(이하 'E'라 한다) 주식 500,000주를 지급받는다. 원고들은 주식을 지급받는 즉시 이 사건 부동산에 피고 회사 명의로 부동산 매매예약 가등기를 해주어야 한다.

제4조(특약)

피고 회사가 지급한 주식은 원고들이 임의로 매매나 담보로 사용할 수 없다. 매매나 담보로 사용시 주당 20,000원으로 피고 회사에게 보상하여야 한다. 부동산 매매계약 가등기후 F펜션과 G건물은 피고 회사가 관리하기로 한다(이하 '이 사건 특약'이라 한다).

다. 주식지급 및 소유권이전 등

1) 원고들은 이 사건 계약에 따라 피고 회사로부터 E의 주식 500,000주(이하 '이 사건 주식'이라 한다)를 지급받은 후, 원고 A은 피고 회사에게 별지 목록 제1 내지 12, 16항 기재 각 부동산에 관하여

2014. 6. 3. 매매예약을 원인으로 하여 춘천지방법원 동해등기소 2014. 6. 5. 접수 제6005호로 소유권이전청구권가등기 및 같은 등기소 2014. 7. 28. 접수 제8198호로 소유권이전등기를 각 마쳐주었고, 피고 D에게 별지 목록 제13 내지 15항 기재 각 부동산에 관하여 2014. 6. 3. 매매예약을 원인으로 하여 같은 등기소 2014. 6. 5. 접수 제6005호로 소유권이전청구권가등기 및 같은 등기소 2014. 7. 28. 접수 제8197호로 소유권이전등기를 각 마쳐주었으며, 원고 B는 피고 회사에게 별지 목록 제17 내지 20항 기재 각 부동산에 관하여 2014. 6. 3. 매매예약을 원인으로 하여 같은 등기소 2014. 6. 5. 접수 제6002호로 소유권이전청구권가등기 및 같은 등기소 2014. 7. 23. 접수 제7925호로 소유권이전등기를 각 마쳐주었다. 또한, 원고 A은 별지 목록 제3 내지 7항 기재 각 부동산에 대한 가등기 무렵 피고 회사에게 위 부동산을 인도하였다.

2) 그 후 피고 D은 2014. 8. 14. 삼척농업협동조합에게 별지 목록 제13 내지 15항 기재 각 부동산에 관하여 채무자 피고 D, 근저당권자 삼척농업협동조합, 채권최고액 36,000,000원으로 하는 근저당권을 설정하여 주었다(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다).

라. 이 사건 차용증

원고 A은 2015. 7. 25. 피고 회사에게 다음과 같은 내용의 차용증을 작성하여 주었다(이하 '이 사건 차용증'이라 한다)

채권자 : 피고 회사

채무자 : 원고 A

차용금액 : 65,000,000원

1. 이자는 월 200,000원으로 정하고 매월 25일에 지급하기로 한다.
2. 원금의 변제는 2016. 7. 25.까지로 한다.
3. 이자의 지급을 연체할 때에는 법정이자를 지급할 것이며 3회 이상 연체시 채무자는 기한의 이익을 상실하고 채권자는 원리금 잔액을 청구하여도 이의없이 변제하기로 한다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 갑 제4호증의 1 내지 20, 갑 제5, 27호증, 을 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고들의 주장 원고들은 피고들과 대리인 H을 통하여 이 사건 주식을 담보로 이 사건 부동산의 소유권을 피고들에게 먼저 이전하여 주고 3개월 안에 위 주식을 처분하여 매매대금 2,300,000,000원을 지급받기로 하는 내용의 이 사건 계약을 체결하였다. 그러나 원고들이 2015. 7. 31.까지 위 매매대금을 지급하지 아니하면 이 사건 계약을 해제하겠다고 하였음에도 불구하고 피고들은 현재까지 이를 이행하지 아니하였고, 피고들은 이 사건 주식의 처분을 통하여 이 사건 매매대금을 지급할 의사와 능력이 없음에도 불구하고 원고들을 기망하였다. 따라서 ① 주위적으로 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복을 구하고, ② 예비적으로 민법 제109조에 따라 위 계약을 취소하고 부당이득 반환을 구하는바, 피고들은 원고들에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기의 말소등기절차 및 진정회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고 위 부동산을 인도할 의무가 있으며, 피고 회사는 원고들에게 위 부동산에 관한 수익금 상당인 각 64,123,141원(= 2014. 6.경부터 2016. 8.경까지 펜션 객실요금 128,246,282원 × 1/2)을 부당이득으로 반환할 의무가 있고, 피고 D은 원고 B에게 이 사건 근저당권의 대출금 36,000,000원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 피고들의 주장 피고들은 1주당 4,600원으로 하여 이 사건 주식을 원고들의 이 사건 부동산과 교환하기로 하되 E의 경영권 및 회사 운영에 문제가 발생할 것을 대비하여 이 사건 특약을 체결한 것일 뿐인바, 이 사건 주식을 담보로 제공한 것이 아니다.

나. 주위적 청구에 관한 판단

1) 이 사건 계약의 성질 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 하고(대법원 2017. 2. 15. 선고 2014다19776, 19783 판결 참조), 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2000. 10. 6. 선고 2000다27923 판결 참조).

살피건대, 을 제4, 5, 8, 11 내지 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고들은 이 사건 주식 중 원고 A의 3,900주, 원고 B의 4,513주 합계 8,413주를 피고 회사에 1주당 10,000원에 매도한 사실, 원고 B는 2015.경 이 사건 주식 중 2,000주를 I에게 양도한 사실, 이 사건 계약 후 피고 회사는 J와 이 사건 부동산의 임대차계약을 체결하고 보증금 40,000,000원을 지급받는 등 이 사건 부동산의 관리 및 운영을 일부 직접 하여온 사실, 원고들 및 원고들 가족은 이 사건 계약 체결 전부터 피고 회사에서 근무하여 온 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 계약서에 매매대금 2,300,000,000원의 지급방법이나 지급시기에 대한 기재는 없는 사실, 이 사건 부동산에 대한 가등기경료 후 두 달도 지나지 않아 소유권이전등기까지 경료된 사실은 앞서 살핀 바와 같다.

그러나 한편, 앞서 든 증거와 갑 제7, 9 내지 14, 19 내지 23호증, 을 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 계약은 이 사건 주식을 이 사건 부동산 매매대금 2,300,000,000원에 대한 담보로 제공하고 그 후 위 주식을 처분하여 위 매매대금을 지급하기로 한 매매계약이라고 봄이 타당하다.

① 이 사건 계약이 교환계약이라면 원고들은 이 사건 주식의 처분 등을 통해 매매대금에 상당하는 금원 등으로 환가하여 사용할 수 있어야 할 것인데, 이 사건 주식은 비상장 주식으로 현금으로 환가하기가 어려울 뿐만 아니라 이 사건 특약은 위 주식의 처분을 금지하고 오히려 처분할 경우 손해를 보상하여야 한다고 약정하고 있다. 즉, 원고들 입장에서는 환가성이 없는 또는 매우 제한적인 이 사건 주식을 계속 보유하고 있을 필요는 없을 것으로 보이는바 처분가능기간 및 처분대상 등의 규정조차도 없는 위 주식을 이 사건 부동산과 교환한 것이라는 주장에 대해서는 쉽게 납득이 가지 않는다.

② K과 피고 D이 각 90%, 10%씩 그 지분을 소유하고 있는 피고 회사가 E의 전체 발행 주식 중 87.5%를 소유하고 있는 반면, 이 사건 주식은 전체 발행 주식 중 약 8%에 불과한바 원고들의 위 주식 처분이 경영권 안정에 크게 위협이 되리라고 보이지도 않는다.

③ 이 사건 계약이 교환계약이라면 바로 소유권이전등기가 아닌 매매예약가등기를 마칠 필요는 없었을 것으로 보인다(이에 대하여 피고들은 세금 등 문제 때문에 가등기를 마친 것이고 별지 목록

제13 내지 15항 기재 각 부동산을 담보로 소유권이전 비용을 마련하였다고 주장하나, 이 사건 근저당권은 이 사건 부동산에 대한 본등기가 경료된 후 설정된 것이다).

④ 이 사건 계약 과정상 H이 일부 개입한 것으로 보이는데 이 사건 계약 후 피고들에게 지속적으로 매매대금 2,300,000,000원의 지급을 요구하여 온 것으로 보이는바, 이 사건 계약 당시 원고들의 의사가 과연 위 부동산을 이 사건 주식과 교환하려 하였던 것인지 의심이 든다(이에 대하여 피고들은 H의 행위는 무권대리로 추인하지 않은 이상 피고 회사에 효력이 없다고 주장하나, 앞서 살핀 바와 같이 E는 피고 회사가 사실상 지배하고 있었고 H은 E의 부사장이었던바 피고들은 이 사건 계약 내용을 알고 있었을 것으로 보인다. 설령 피고들이 원고들과 직접 이 사건 계약을 체결한 것이라고 하더라도 앞서 살핀 바와 같이 계약 문언의 내용, 계약이 이루어진 동기와 경위 등에 비추어 볼 때, 이 사건 계약이 피고들 주장과 같이 교환계약이라고 단정하기 어렵다).

⑤ 피고 회사는 대리점 모집수당을 지급하는 방식으로 기존에 매도한 주식을 더 높은 가격에 매수하여 왔던 것으로 보이고, 원고들은 이 사건 부동산 매매대금 지급이 늦어지자 모집수당을 받기 위하여 이 사건 주식 중 일부를 입고시킨 것으로 보인다.

⑥ 이 사건 계약 후 피고들이 이 사건 부동산 일부를 관리 및 운영하여 왔던 것은 위 부동산의 명의를 피고들에게 이미 이전되었기 때문인 것으로 보이고, 원고들은 이 사건 계약 이후에도 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결하는 등 위 부동산에 대한 권리를 행사하여 온 것으로 보인다.

2) 이 사건 계약이 해제되었는지 여부 앞서 살핀 바와 같이 이 사건 계약은 이 사건 주식을 담보로 한 매매계약이라고 봄이 타당한데, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면 원고들은 피고들에게 이 사건 부동산 매매대금 지급의 이행을 지속적으로 최고하여 왔음에도 불구하고 피고들은 현재까지 위 매매대금의 이행을 지체하고 있고, 이 사건 계약의 해제 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달되었음은 기록상 명백한바, 늦어도 이 사건 계약은 그 도달 무렵 피고들의 귀책사유로 적법하게 해제되어 종료되었다(원고의 주위적 청구를 받아들이는 이상, 예비적 청구에 대해서는 별도로 판단하지 아니한다).

3) 원상회복의 범위 가) 피고들의 명도의무 등

이 사건 계약이 해제된 이상 피고들은 원고들에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기의

말소등기절차 및 진정회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

나) 피고들의 부당이득

(1) 원고들은 피고 회사가 2014. 6.경 이 사건 부동산을 인도받은 후 2016. 8.경까지 이 사건 부동산에 관하여 128,246,282원의 수익을 얻었다면서 이를 부당이득 반환으로 구하고 있으나, 그러한 부당이득을 인정하기 위하여는 피고 회사가 펜션을 운영 및 관리하면서 지출한 비용을 초과하는 수익을 얻은 사실이 인정되어야 할 것인데, 갑 제6, 25, 26호증의 각 기재만으로는 피고 회사가 원고가 주장하는 수익을 얻었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 청구는 받아들이지 아니한다.

(2) 또한 원고 A은 피고 D에게 이 사건 근저당권의 대출금 36,000,000원을 부당이득 반환으로 구하고 있으나, 위 36,000,000원은 채권최고액일 뿐 채무액이 확정된 것은 아니고, 이 사건 계약이 해제되더라도 이 사건 근저당권의 채무자는 여전히 피고 D인 점을 고려하면 결국 원고 A은 물상보증인의 지위에 있는 것인데 원고 A이 이 사건 근저당채무를 대위변제하거나 별지 목록 제13 내지 15항 기재 각 부동산이 임의경매되어 이 사건 근저당권 채권자에게 배당이 되는 등으로 원고의 구상권이 현실적으로 발생하기 전에는 원고가 피고 D에게 사전에 구상청구를 할 수 없으므로(대법원 2009. 7. 23. 선고 2009다19802, 19819 판결 참조), 원고 A의 이 부분 청구 역시 이유 없다.

4) 소결 따라서, 원고 A에게, 피고 회사는 별지 목록 제1 내지 12, 16항 기재 각 부동산에 관하여 춘천지방법원 동해등기소 2014. 7. 28. 접수 제8198호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 별지 목록 제 3 내지 7항 기재 각 부동산을 인도하며, 피고 D은 별지 목록 제13 내지 15항 기재 각 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 또한, 원고 B에게, 피고 회사는 별지 목록 제17 내지 20항 기재 각 부동산에 관하여 춘천지방법원 동해등기소 2014. 7. 23. 접수 제7925호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

① 원고 A은 피고 회사에게 이 사건 차용에 따른 대여원리금 합계 67,200,000원[= 원금 65,000,000원{= 2015. 1.경 차량 구입 및 오피스텔 임대보증금 명목의 대여원리금 합계 10,000,000원(= 대여금 13,000,000원 중 변제받은 3,500,000원을 제외한 나머지 9,500,000원 + 이자 500,000원) + 2015. 7.경 근저당권말소 명목의 대여금 55,000,000원} + 이자 2,200,000원(= 200,000원 × 2015. 8.부터 2016. 6.까지 11개월)] 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

② 원고 B는 이 사건 특약에 따라 이 사건 주식을 임의로 처분할 수 없음에도 불구하고 위 주식 중 2,000주를 매도하였는바, 원고 B는 피고 회사에게 이 사건 계약 제4조에 따라 보상금 40,000,000원(= 2,000주 × 주당 보상금 20,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 대여금 청구에 관하여 가) 살피건대, 갑 제15, 16호증, 을 제9, 10호증의 각 기재에 의하면, 원고 A은 2015. 1.경 피고 회사로부터 13,000,000원을 차용하고 그 중 3,500,000원을 변제한 사실, 원고 A은 2014. 12. 3.경 L로부터 50,000,000원을 차용하면서 부천시 오정구 M 소재 부동산에 근저당권을 설정하여 주었는데, 2015. 7.경 피고 회사로부터 J와의 임대차보증금 40,000,000원이 포함된 55,000,000원을 받아 위 차용금에 대한 변제금으로 사용한 사실을 인정할 수 있고, 위 각 차용금에 대하여 원고 A은 피고 회사에게 이 사건 차용증을 작성하여 준 사실은 앞서 살핀 바와 같으나, 한편 위에서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고 A이 등기부상 소유자인 피고 회사의 대리인으로서 J와 사이에 임대차계약을 체결하고 그 임대차보증금 상당액을 피고 회사로부터 차용하는 형식을 취하기는 하였으나 실질적으로는 원고 A이 임대인으로서 권한을 행사하여 온 것으로 보이고, 더욱이 앞서 살피본 바와 같이 주식을 담보로 한 매매계약의 성격을 가지는 이 사건 계약이 해제되기까지 한 이상, J가 지급한 임대차보증금 40,000,000원은 소급하여 원고 A에게 귀속되어야 할 것이고(또는 피고 회사가 수취한 보증금을 원고 A에게 반환할 의무가 발생하였다고 할 수 있다), 따라서 원고 A은 피고 회사에게 위 차용증 상의 금액에서 40,000,000원을 제외한 나머지 25,000,000원을 반환할 의무가 있을 뿐이다.

나) 이에 대하여 원고 A은 위 25,000,000원에 대하여 원고 A의 피고 회사에 대한 부당이득반환 채권 64,123,141원과 그 대등액에서 상계한다고 항변하므로 살피건대, 앞서 살핀 바와 같이 원고 A의 피고 회사에 대한 부당이득반환 채권은 인정되지 아니하므로, 원고 A의 상계 항변은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 보상금 청구에 관하여 살피건대, 원고 B가 2015.경 이 사건 주식 중 2,000주를 I에게 양도한 사실은 앞서 살핀 바와 같으나, 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 계약이 해제된 이상 위 계약은 소급적으로 무효가 되었는데, 원고 B가 이 사건 주식 중 일부를 임의로 처분하였다고 하더라도 이는 원상회복의무에 따른 이 사건 주식 반환의무에 해당함은 별론으로 하고, 무효인 이 사건 특약에 따른 피고 회사의 이 부분 청구는 이유 없다.

3) 소결 따라서 원고 A은 피고 회사에게 25,000,000원 및 이에 대하여 그 변제기 이후로서 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날인 2016. 7. 28.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2017. 5. 12.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 본소청구와 피고 회사의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 원고들의 피고 회사에 대한 나머지 본소청구와 원고 A의 피고 D에 대한 나머지 청구 및 피고 회사의 원고 A에 대한 나머지 반소청구와 원고 B에 대한 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김동빈

판사김두홍

판사문채영

별지