

수원지방법원 2020. 10. 14 선고 2019가합13370(본소), 2020가합21032(반소) 판결

[매매대금 · 소유권이전등기청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인(유한) 에이펙스

담당변호사 노유현, 장연실

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 변호사 구범서

변론 종결2020. 9. 9.

판결 선고2020. 10. 14.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 913,980,000원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2013. 12. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 그 2/3는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각각 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게

573,726,770원 및 이에 대하여 2017. 10. 1.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고로부터 737,400,000원을 지급받음과 동시에 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2013. 12. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 주식회사 C 사이의 이 사건 부동산 매매계약

1) 원고와 D는 2013. 12. 12. 주식회사 C(이하 '(주)C'이라고 한다)에, 원고와 D가 각 1/2지분씩 공유하고 있던 화성시 E 임야 27,806m²(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)를 3,364,400,000원에 매도하였다(이하 '위 매도한 계약을 '이 사건 매매계약'이라고 한다)1) . 이 사건 매매계약의 주요내용은 다음과 같다.

제1조: 이 사건 부동산의 매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

· 매매대금: 3,364,400,000원2) - 계약금: 336,440,000원

① 166,220,000원3) 은 계약과 동시에 매도자에게 지불하고,

② 166,220,000원은 계약 후 2개월 이내에 매도자에게 지불함.

- 중도금: 1,263,560,000원은 이 사건 부동산 중 약 2,300평에 대한 개발허가를 득한 후 1개월(허가분에 대하여 등기이전에 협조한다) 이내에 지불한다.

- 잔금: 1,764,400,000원4) 은 이 사건 부동산 중 개발허가 득하지 않은 약 4,411평 중 약 2,200평에 대한 개발허가를 득한 후 1개월 이내에 지불한다.

제2조: 매도인은 매매대금의 잔금을 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고, 소유권 행사를 제한하는 사유나 공과금 기타 부담금의 미납이 있을 때에는

잔금수수일 이전까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전하여야 한다. 다만 달리 약정한 경우에는 그러하지 아니하다.

※특약사항: 1. 개발허가에 필요한 비용 일체는 매수인이 부담한다.

2. 인·허가 절차에 따른 필요 서류는 즉각 제공한다.

3. 매수인은 위 1차 약 2,300평에 대한 개발허가를 득한 후 약 4,000평에 상당하는 비용을 지급하고, 나머지 약 4,411평에 대하여 잔금지급과 관련 개발허가 절차를 고의적으로 지체하거나 할 경우 위약금으로 매도인에게 금 1,000,000,000원을 지급한다.

2) (주)C은 2013. 12. 13. D에게 계약금 중 1/2을, 2014. 2. 18. 원고에게 계약금 중 1/2을 각각 지급하였다.

나. 이 사건 부동산의 분할(1차)

이 사건 부동산은 2014. 11. 11. 화성시 E 임야 15,950㎡(이하 'E 토지'라고 한다), F 임야 9,026㎡(이하 'F 토지'라고 한다), G 임야 2,830㎡(이하 'G 토지'라고 한다)로 각각 분할되었다.

다. 이 사건 부동산 중 일부에 관한 개발행위허가 및 이 사건 부동산의 분할(2차)

1) 2014. 4.경부터 2016. 5.경까지 이 사건 부동산 중 일부와 화성시 H 토지(이하 'H 토지'라고 한다) 일부 합계 15,916㎡(= 약 4,814평)에 관하여 아래 표 기재와 같이 개발행위허가가 이루어졌다.

변경전	I	E 토지, H 토지	2,990㎡ (제2종근린생활시설부지, 2,698㎡, 도로부지 292㎡)
개발행위허가 변경후	J (2016. 4. 26.)	E 토지, H 토지	564㎡(제2종근린생활시설부지)
K (2016. 5. 3.)	E 토지, G 토지, H 토지	1,661㎡(도로부지)	
공장설립승인5) 공장설립승인시 해당 공장 및 진입로 부지에 대한 개발행위허가가 의제되었다[갑 제6호증의 1 내지 4, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(2016. 12. 2. 법률 제14311호로 일부 개정되기 전의 것) 제13조의2 제1항 제5호 참조]. (2016. 4.)	E 토지	2,998㎡ (공장부지)	
E 토지	3,808㎡ (공장부지)		
	F 토지, G 토지	2,998㎡ (공장부지)	

변경전	I	E 토지, H 토지	2,990㎡ (제2종근린생활시설부지, 2,698㎡, 도로부지 292㎡)
F 토지, G 토지	3,887㎡(공장부지)		
개발행위허가 받은 면적 합계	15,916 m ²		

2) 이 사건 부동산은 2016. 9. 19. 등록전환되었고, 2016. 9. 22. 다시 아래 표 기재와 같은 14개 필지로 분할(2차)되었다(이하 분할된 14개 필지를 개별로 칭할 경우 '화성시 L동' 이하 지번만으로 특정한다).

E	27,806	E	15,950	M	16,213	M	2,998
N	3,808						
F	9,026	S	9,068	S	2,362	O	47
P	929						
G	2,830	V	2,797	V	589	Q	631
R	7,800						
면적 합계 27,806	면적 합계	25,078	면적 합계 28,078				

3) 이 사건 부동산 중 2016. 5.경까지 개발행위허가가 이루어진 부분은 아래 표 기재와 같이 분할(2차) 후 M 내지 Q, T, W, X 토지 면적 합계 15,887㎡이다6) .

개발행위허가	J	E 토지, H 토지	564 m ²	O(47㎡), Q의 일부
K	E 토지, G 토지, H 토지	1,661 m ²	V(589㎡), P(929㎡), Q의 일부	
공장설립승인 (2016. 4.)	E 토지	2,998 m ²	M(2,998 m ²)	
E 토지	3,808 m ²	N(3,808 m ²)		
	F 토지, G 토지	2,998 m ²	S(2,362㎡), W(636㎡)	
F 토지, G 토지	3,887 m ²	T(3,602㎡), X(285㎡)		

라. 피고의 이 사건 매매계약상 매수인 지위 승계

1) (주)C은 건설자재·고무·주철 제조 판매업 등을 목적으로 하는 회사로, 대표이사는 AA이다. 피고는 고무제품, 건설자재·고무제품·주철·주물제품 제조 판매업 등을 목적으로 하여 2016. 7. 4. 설립되었고, 피고의 대표이사인 AB는 위 AA의 자녀이다.

2) 피고가 설립된 이후 (주)C은 2016. 10. 17. AC 주식회사에 흡수합병되어 해산하였다. 다만, AC 주식회사는 2016. 6. 21. 이 사건 매매계약의 실질적인 계약 당사자가 (주)C이 아닌 AA임을 인정하여, AA가 지정하는 법인 또는 개인 등으로 이 사건 매매계약상 매수인 명의를 변경하는 것에 동의하였고, 이 사건 부동산에 관한 (주)C의 매수인 지위는 합병에 따라 AC 주식회사로 승계되는 (주)C의 재산에서 제외되었다.

3) AA는 2016. 9. 26. '2016. 12. 31.까지 이 사건 매매계약의 잔금을 지급한다. 이 사건 부동산 중 개발허가를 얻어 분할된 개별 토지를 매각하면, 잔금지급일 이전이라도 원고와 D에게 매각대금으로 우선 지급한다.'는 내용의 부동산매매계약 잔금지급확인서를 작성하여 원고에게 교부하였다.

4) 피고는 2016. 10. 초경 (주)C으로부터 이 사건 매매계약상 매수인 지위를 인수하기로 하였고, 원고와 D가 이에 동의하였다.

마. 피고와 원고, D 사이의 M 내지 Q, T, W, X 토지에 관한 매매계약서 작성 및 위 각 토지에 관한 피고의 소유권이전등기

1) 피고는 2016. 10. 4.과 2016. 12. 1. 원고 및 D와 사이에 아래 표 기재와 같이 각 토지에 관한 매매계약서를 작성하고, 그 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

2016. 10. 4.	N 토지 3,808 m ² P 토지 929m ² 중 252/929 지분 (원고와 D 지분 중 각 126/929)	491,200,000원	2016. 10. 27.
2016. 12. 1.	T 토지 3,602 m ² X 토지 285 m ² V 토지 589m ² 중 161/589 지분 (원고와 D 지분 각 80.5) P 토지 929m ² 중 258/929 지분 (원고와 D 지분 각 129/929)	520,800,000원	2016. 12. 9.

2) 피고의 대표이사인 AB는 2017. 6. 15. 원고에게 '이 사건 부동산의 잔금을 2017. 9. 30.까지 지급하고, 지급기일까지 지급하지 못할 경우에는 AB 거주 아파트에 근저당, 압류 등에 협조하며 이의가 없다.'는 내용의 지불이행각서를 교부하였고, 피고는 2017. 6. 16. 원고 및 D와 사이에 아래

표 기재와 같이 각 토지에 관한 매매계약서를 작성하고, 그 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

2017. 6. 16.	M 토지 2,998 m ² S 토지 2,362 m ² ○ 토지 47m ² Q 토지 631 m ² W 토지 636 m ² V 토지 589m ² 중 428 지분 전부 (원고와 D 지분 각 214/589) P 토지 929m ² 중 419 지분 전부 (원고와 D 지분 각 209.5/929)	910,000,000원	2017. 6. 20.
--------------	---	--------------	--------------

3) 피고는 2017. 6. 19. '이 사건 부동산의 매매계약과 관련한 원고의 양도차익 세금을 피고가 대신 납부하여 준다.'는 내용이 기재된 이행각서를 작성하여 원고에게 교부하였다.

바. 피고의 원고 등에 대한 이 사건 부동산 매매대금 등 지급

1) 피고는 2016. 12. 30.부터 2017. 8. 31.까지 원고의 AD은행 계좌로 아래 표 기재와 같이 이 사건 부동산의 매매대금을 지급하였다.

2016. 12. 30.	40,000,000	AD은행 AE(예금주 원고)8) 이 사건 매매계약서에 기재되어 있는 원고의 계좌번호이다.
2017. 2. 28.	62,000,000	AD은행 AF(예금주 원고)
2017. 4. 28.	300,000,000	AD은행 AE(예금주 원고)
2017. 8. 31.	100,000,000	AD은행 AE(예금주 원고)
합계	502,000,000	

2) 한편, 피고는 원고, 원고의 아들인 AG이 운영하는 (주)AH, AG의 아들인 AI의 계좌로 각 아래 표 기재와 같은 돈을 지급하였다.

2016. 9. 30.	50,000,000	AI(AG의 아들)
2016. 9. 30.	50,000,000	(주)AH(AG이 운영하는 회사)
2016. 12. 7.	100,000,000	원고(계좌번호: AD은행 AE)
2016. 12. 7.	90,000,000	(주)AH
합계	290,000,000	

사. AB의 R, U, Y, Z 토지에 관한 지분 소유권이전등기

1) 피고와 피고의 대표이사 AB, D 사이에 2018. 8. 22. 아래와 같은 내용의 토지대금 잔금확인서가 작성되었다.

이 사건 매매계약상 매도인 중 D의 토지대금은 매매대금 3,364,400,000원 중 1/2인 1,682,200,000원인 것을 확인한다.

매수인이 D에게 이미 지급한 매매대금

2013. 12. 13. 168,800,000 계약금

2014. 9. 15. 40,000,000

2016. 12. 7. 250,000,000

2016. 12. 8. 50,000,000

2017. 6. 9. 350,000,000

지급액 합계 858,800,000

위 지급액을 매수인으로부터 지급받고 D는 개발허가를 받은 분필한 토지(전체 27,806㎡ 중 15,887㎡)의 소유권을 매수인에게 이전하였다. 이에 현재 D 소유 지분의 토지대금 최종잔액은 823,340,000원이다.

임야로서 미개발지인 계약서상 잔여 토지에 대한 토지대금인 잔금은 개발허가 이후 지급하고 소유권을 이전하기로 하였으나, 그 이전 상호협의를 의하여 잔여 토지 12,191 m² (R, U, Y, Z 토지)의 소유권을 토지대금 최종잔액인 823,340,000원을 지급받는 동시에 매수인에게 이전하여 주는 것을 상호 확인 약정한다.

2) AB는 2018. 8. 24. D와 R, U, Y, Z 토지 중 각 D 지분(각 토지에 관하여 1/2 지분)에 관한 매매계약을 작성한 다음, 같은 날 위 각 토지의 각 지분에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10, 20호증, 을가 제1 내지 5, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약에서는 이 사건 부동산 중 약 2,300평에 관하여 개발행위허가를 얻을 경우 그로부터 1개월 이내에 중도금을, 이 사건 부동산 중 약 2,200평에 관하여 개발행위허가를 얻을 경우 그로부터 1개월 이내에 잔금을 각각 지급하는 것으로 정하고 있고, 2016. 5. 3.까지 이 사건 부동산 중 약 4,814평(15,916m²)에 관한 개발행위허가가 이루어졌으므로, 이 사건 매매계약에서 정한 중도금과 잔금의 지급시기는 2016년경 이미 도래하였다. 그런데 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 승계한 피고는 원고로부터 미지급 중도금 및 잔금 합계 1,013,980,000원9) 을 지급할 것을 수차례 독촉받았음에도 이를 이행하지 않고 있다. 이에 원고는 2020. 5. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달로써 피고의 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 표시하였다.

한편, 이 사건 매매계약의 잔금 지급시기가 아직 도래하지 않았다는 취지의 피고 주장은 곧 이 사건 매매계약의 이행을 거절하는 의사를 표시한 것이므로, 원고는 피고의 이행거절을 이유로도 이 사건 매매계약을 해제¹⁰⁾할 수 있다.

이미 피고에게 소유권이전등기가 마쳐진 M 내지 Q, T, W, X 토지의 경우 선의의 제3자에게 소유권이전등기가 마쳐져 원상회복이 불가능하므로, 피고는 원고에게 손해배상금으로 원고가 지급받아야 할 매매대금 잔액 1,013,980,000원 중 M 내지 Q, T, W, X 토지의 매매대금에 상당하는 573,726,770원 [= 1,013,980,000원/(15,887m²11)/28,078m²12)] 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 이 사건 매매계약에서는 이 사건 부동산(약 8,411평)을 4,000평과 4,411평으로 나누어 4,000평 중 2,300평에 관한 개발행위허가를 얻을 경우 그로부터 1개월 이내에 중도금을 지급하기로 하고, 나머지 4,411평 중 2,200평에 관한 개발행위허가를 얻을 경우 그로부터 1개월 이내에 잔금을 각각 지급하는 것으로 정한 것이다. 따라서 중도금 지급 이후 추가로 3,900평(4,000평 중 나머지 1,700평과 4,411평 중 2,200평)에 관한 개발행위허가가 이루어진 때로부터 1개월 이내가 잔금지급기일이므로, 잔금지급기일이 아직 도래하지 않았다. 또한 피고는 2017. 8. 31.까지 이미 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 지급하여야 하는 계약금과 중도금 합계액을 초과하는

958,220,000원¹³을 지급하였고, 원고의 R, U, Y, Z 토지에 관한 소유권이전등기서류 이행제공이 없었으므로, 피고의 잔금지급의무가 이행지체에 빠지지도 않았다. 그러므로 피고의 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약이 해제되었다는 취지의 원고 주장은 이유 없다.

2) 오히려 원고는 피고로부터 737,400,000원¹⁴을 지급받음과 동시에 피고에게 R, U, Y, Z 토지의 각 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있으므로, 이를 반소로써 구한다.

3. 본소청구에 관한 판단

가. 피고의 이행지체를 원인으로 하는 해제 주장에 관한 판단

1) 원고와 D가 2013. 12. 12. (주)C와 이 사건 매매계약을 한 사실, 피고가 2016. 10. 초경 이 사건 매매계약의 매수인인 (주)C의 지위를 승계한 사실은 위 기초사실에서 본 것과 같고, 원고가 이 사건 부동산의 매매대금으로 (주)C와 피고로부터 합계 768,220,000원¹⁵을 지급받았음은 뒤에서 보는 것과 같다. 이 사건 매매계약에서 정한 계약금과 중도금 합계액 중 원고의 몫은 798,000,000원[= 계약금 166,220,000원 + 중도금 631,780,000원(=1,263,560,000원/2)]이므로, 피고가 원고에게 이 사건 매매계약에서 정한 중도금 중 일부 및 잔금을 지급하지 않은 사실은 인정된다.

2) 그러나 원고의 주장에 따르면 이 사건 매매계약의 잔금 지급시기가 이미 2016년경 도래하였다는 것인데, 매수인인 피고가 선이행의무 있는 중도금의 일부를 지급하지 않았다 하더라도, 매매계약이 해제되지 않은 상태로 잔금지급기일이 도래하여 그때까지 중도금과 잔대금이 지급되지 아니하고 잔대금과 동시이행관계에 있는 매도인의 소유권이전등기 소요서류가 제공되지 않고 그 기일이 도과하였다면, 다른 특별한 사정이 없는 한, 매수인의 중도금 및 잔대금의 지급과 매도인의 소유권이전등기 소요서류의 제공은 동시이행관계에 있다 할 것이어서 그때부터는 매수인은 중도금을 지급하지 아니한 데 대한 이행지체의 책임을 지지 아니한다(대법원 2002. 3. 29. 선고 2000다577 판결 등 참조).

원고가 피고에게 R, U, Y, Z 토지의 소유권이전등기에 필요한 서류를 제공하였음을 인정할 증거가 없으므로, 피고가 중도금 및 잔금지급의무 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없다. 따라서 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

나. 피고의 이행거절을 원인으로 하는 해제 주장에 관한 판단

원고는 '이 사건 부동산 중 약 6,600평(4,000평 + 나머지 4,411평 중 약 2,200평)에 관한 개발행위허가가 이루어지는 것이 잔금지급조건이라는 취지의 피고 주장은 이행거절 사유에 해당하므로 이를 이유로도 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다.'는 취지로 주장하나, 피고는 원고에 대하여, '잔금지급조건 성취(개발행위허가를 득하는 것) 여부와 관계없이, 원고는 피고로부터 매매대금 잔금을 지급받음과 동시에 R, U, Y, Z 토지의 소유권이전등기절차를 이행하여 줄 것'을 반소로 구하고 있으며, 달리 피고가 이 사건 매매계약의 이행을 거절하고 있다고 볼 자료가 없다. 이 부분 원고의 주장 또한 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 반소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

원고와 D가 2013. 12. 12. (주)C과 이 사건 매매계약을 한 사실, 피고가 2016. 10. 초경 이 사건 매매계약의 매수인인 (주)C의 지위를 승계한 사실은 위 기초사실에서 본 것과 같고, 피고가 이 사건 부동산의 매매대금 중 737,400,000원을 지급하지 않았음을 자인하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한, 원고는 피고로부터 737,400,000원을 지급받음과 동시에 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산의 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 원고의 항변

이에 대하여 원고는 피고로부터 1,013,980,000원¹⁶을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 각 부동산의 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있을 뿐이라는 취지로 항변한다.

다. 피고가 지급한 이 사건 부동산 매매대금 액수에 관한 판단

1) 원고가 (주)C과 피고로부터 이 사건 부동산의 매매대금으로 668,220,000원¹⁷을 지급받은 사실에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없다. 한편, 피고가 원고, (주)AH, AI의 계좌로 각 아래 표 기재와 같이 합계 290,000,000원을 지급한 사실은 위 기초사실에서 본 것과 같은데, 피고는 위 290,000,000원이 이 사건 부동산의 매매대금으로 지급된 돈이라고 주장하는 반면, 원고는 위 290,000,000원이 이 사건 부동산의 매매대금으로 지급된 돈이 아니라는 취지로 다툰다.

2016. 9. 30.	50,000,000	AI(AG의 아들)
2016. 9. 30.	50,000,000	(주)AH(AG이 운영하는 회사)
2016. 12. 7.	100,000,000	원고(계좌번호: AD은행 AE)

2016. 9. 30.	50,000,000	AI(AG의 아들)
2016. 12. 7.	90,000,000	(주)AH
합계	290,000,000	

2) 피고가 2016. 9. 30. 지급한 각 50,000,000원이 이 사건 부동산의 매매대금인지 여부
이 사건 매매계약의 당사자가 아닌 AI와 (주)AH에 지급된 위 각 50,000,000원이 이 사건 부동산의
매매대금으로 지급된 것임은 이를 주장하는 피고가 증명하여야 할 것인데, 피고가 제출한
증거들만으로는 위 각 돈이 이 사건 부동산의 매매대금으로 지급된 것임을 인정하기 부족하고, 달리
이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제20호증, 을가 제6, 10호증의 각 기재에다가 변론 전체의
취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합하여 보면, 위 각 돈은 이 사건 매매계약을
성사시켜 준 데 대한 성과금 명목으로 AG에게 지급된 돈으로 보일 뿐이다. 이 부분 피고의 주장은
이유 없다.

① AA는 2016. 9. 29. 원고의 아들인 AG과 D의 아들인 AJ에게 이 사건 부동산의 매매가 원만하게
이루어지게 협조하여 준 데 대한 성과금 명목으로 각 100,000,000원을 지급하기로 하는 내용의
잔금지급확인서(이하 '2016. 9. 29.자 확인서'라고 한다)를 작성하여 AG과 AJ에게 교부하였고18)
피고가 2016. 9. 30.과 10. 12. AJ에게 각 50,000,000원을 지급하였으며, 2016. 9. 30. AI와
(주)AH에 각 50,000,000원을 지급하였다.

② 피고는 2018. 8. 22. D와 이 사건 부동산에 관한 매매대금 잔금을 정산하면서, 피고가 2016. 9.
30.과 10. 12. AJ에게 지급한 위 각 50,000,000원은 피고가 D에게 기지급한 매매대금으로
포함시키지 않았다.

③ 피고가 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 승계한 후 D에게 이 사건 부동산의 매매대금을
지급하면서 D 본인 명의 계좌로만 지급한 점에 비추어, 원고에게 이 사건 부동산의 매매대금을
지급하면서도 원고 본인 명의 계좌로만 지급하였을 것으로 짐작된다.

3) 피고가 2016. 12. 7. 지급한 100,000,000원이 이 사건 부동산의 매매대금인지 여부

가) 갑 제3, 20호증, 을가 제3호증의 3, 제6, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여

인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고가 2016. 12. 7. 100,000,000원을 이 사건 매매계약의 계약문서에 기재된 원고의 AD은행 계좌로 지급한 점, ② 피고는 같은 날 D에게도 250,000,000원을 이 사건 부동산의 매매대금으로 지급한 점 등에 비추어 보면, 위 100,000,000원은 피고가 원고에게 이 사건 부동산의 매매대금으로 지급한 돈으로 봄이 상당하다.

나) 이에 대하여 원고는, 'AG이 2014. 5. 21. AA가 실질적으로 운영하던 주식회사 AK(이하 '주)AK'라고 한다)로 하여금 화성시 AL 임야 9,210m²(이하 'AL 토지'라고 한다)에 관한 매매계약상 매수인 지위를 양수할 수 있게 해주고 그 대가로 권리수수료 200,000,000원(이하 '권리수수료'라고 한다)을 지급받기로 하였는데, AA가 원고로부터 2015. 6.경 100,000,000원을 차용하여 AG에게 권리수수료 중 100,000,000원을 지급하였다. 피고가 2016. 7. 12. 원고에게 지급한 100,000,000원은 AA의 위 차용금을 피고가 대신 변제한 것이다.'라는 취지로 주장한다.

갑 제13, 16호증의 각 기재에 의하면, 2014. 5. 21. AG과 (주)AK 사이에, AG이 (주)AK로 하여금 AL 토지에 관한 매매계약의 매수인 지위를 이전받게 해주는 대가로 (주)AK로부터 권리수수료 200,000,000원(100,000,000원은 매매계약서 작성 및 계약금 지급시 지급하고, 100,000,000원은 소유권이전등기 후 잔금 지급시 지급)을 지급받기로 하는 내용의 확인서가 작성된 사실, 원고가 2015. 6. 5. AM조합 남양지점에서 100,000,000원을 대출받은 사실이 각각 인정되기는 한다. 그러나 위 인정사실과 원고가 제출한 증거들만으로는 AA가 원고로부터 100,000,000원을 차용한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4) 피고가 2016. 12. 7. 지급한 90,000,000원이 이 사건 부동산의 매매대금인지 여부
이 사건 매매계약의 당사자가 아닌 (주)AH에 지급된 90,000,000원이 이 사건 부동산의 매매대금으로 지급된 것임은 이를 주장하는 피고가 증명하여야 할 것인데, 피고가 제출한 증거들만으로는 위 돈이 이 사건 부동산의 매매대금으로 지급된 것임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 을가 제3호증의 3, 4, 갑 제17, 20호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는, 'AG이 이 사건 부동산 개발행위에 필요한 인근 도로부지 소유자들에게 90,000,000원을 지급하고 사용승낙을 받았고, 피고가 AG의 위 인근

도로부지에 관한 권리를 양수하는 대가로 위 90,000,000원을 AG에게 지급한 것'이라는 취지로 주장하는데, 피고 또한 '피고의 임원인 AN가 2018년 말경 AG에게 위 권리를 달라고 하였으나, AG이 위 권리가 없다고 하였다.'는 취지로 주장하고 있어(2019. 8. 29.자 피고 준비서면 제4쪽 참조), 피고와 AG 사이에 인근 도로부지 사용권에 관한 권리승계약정이 있었던 것으로 짐작되는 점, ② 피고는 2016. 12. 7. 원고의 계좌로 이 사건 부동산 매매대금으로 100,000,000원을 지급하였으면서, 약 3분 후 계좌를 구분하여 90,000,000원은 AG이 운영하는 회사인 (주)AH 계좌로 지급한 점, ③ 피고는 D에게 이 사건 부동산의 매매대금을 지급하면서 D 본인 명의 계좌로만 지급한 점 등을 종합해 보면, 위 90,000,000원은 인근 도로부지 사용권에 관한 대가로 AG에게 지급된 돈인 것으로 보인다. 이 부분 피고의 주장 또한 받아들이지 않는다.

라. 소결

(주)C과 피고가 원고에게 지급한 이 사건 부동산의 매매대금은 합계 768,220,000원¹⁹⁾이므로, 원고의 항변은 피고로부터 913,980,000원²⁰⁾을 지급받음과 동시이행을 구하는 범위 내에서 이유 있다. 따라서 원고는 피고로부터 913,980,000원을 지급받음과 동시에 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 본소청구와 피고의 나머지 반소청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김양훈

판사김태진

판사윤혜원

별지

1) 이 사건 매매계약의 계약문서에는 이 사건 부동산의 면적이 27,809m²로 기재되어 있으나, 이는 27,806m²의 오기로 보인다(갑 제1호증의 1 참조).

2) 이 사건 부동산의 매매대금은 이 사건 부동산의 면적을 평으로 환산한 약 8,411평 [=

27,806m²/(3.305785m²=1평))에 대하여 평당 단가를 400,000원으로 계산하여 정해진 것이라는 점에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없다[피고의 답변서 제2쪽 및 원고의 2020. 6. 26.자 준비서면 제6쪽 참조].

3) 계약금 336,440,000원의 1/2에 해당하는 금액은 168,220,000원이다. 계약문서에 기재된 166,220,000원은 오기로 보인다. 그러나 원고와 피고 모두 원고가 (주)C으로부터 계약금으로 166,220,000원을 지급받았음을 다투지 않고 있으므로, 부득이 원고의 계약금을 166,220,000원으로 인정한다.

4) 이 사건 매매계약의 계약문서에 기재되어 있는 계약금 336,400,000원과 중도금 1,263,560,000원 및 잔금 1,763,560,000을 합하면 3,363,560,000원으로, 위 합계액은 이 사건 부동산의 매매대금 3,364,400,000원과 일치하지 않는다. 잔금 기재 부분의 오기로 보인다[계약문서의 내용에 비추어 볼 때 계약금(336,440,000원)과 중도금(1,263,560,000원)을 합한 금액이 1,600,000,000원으로 이는 4,000평에 대한 매매대금에 해당하므로, 잔금이 나머지 4,411평에 대한 매매대금인 1,764,400,000으로 기재되었어야 할 것인데 1,763,560,000원으로 기재되어 있다].

5) 공장설립승인시 해당 공장 및 진입로 부지에 대한 개발행위허가가 의제되었다[갑 제6호증의 1 내지 4, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(2016. 12. 2. 법률 제14311호로 일부 개정되기 전의 것) 제13조의2 제1항 제5호 참조].

6) 피고는 2020. 6. 17.자 준비서면 제6, 9쪽에서 이 사건 부동산 중 15,887m²에 관하여 개발행위허가가 이루어졌다고 기재하고 있고, 15,887m²는 M 내지 P, T, W, X 토지의 면적 합계 15,256m²에 Q 토지 면적 631m²를 합한 면적이다. 뒤에서 볼 것과 같이 Q 토지에 관하여도 2017. 6. 20. 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 점과 원고가 Q 토지에 개발행위허가가 이루어진 것에 관하여 특별히 다투지 않고 있는 점에 비추어 Q 토지에 관하여도 개발행위허가가 이루어진 것으로 보인다.

7) 피고는 답변서 제5쪽에서 M 내지 Q, T, W, X 토지(10필지)에 관하여 작성된 2016. 10. 4.자, 2016. 12. 1.자, 2017. 6. 16.자 각 매매계약서가 소유권을 이전하면서 작성된 형식적 서류라는

취지로 기재하고 있는데, 갑 제1, 9호증, 을가 제1, 2, 4, 10호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지를 종합해 보면, 위 각 매매계약서는 소유권이전등기를 원고, D로부터 바로 피고로 이전하기 위하여 형식적으로 작성된 매매계약서인 것으로 보인다.

8) 이 사건 매매계약서에 기재되어 있는 원고의 계좌번호이다.

9) 1,013,980,000원[= 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 중 원고의 지분에 상응하는 1,682,200,000원(= 3,364,400,000원/2) - 원고가 (주)C으로부터 지급받은 계약금 166,220,000원 - 원고가 피고로부터 매매대금으로 지급받았음을 자인하는 502,000,000원(= 2016. 12. 30. 지급받은 40,000,000원 + 2017. 2. 28. 지급받은 62,000,000원 + 2017. 4. 28. 지급받은 300,000,000원 + 2017. 8. 31. 지급받은 100,000,000원)]

10) 원고의 2020. 6. 26.자 준비서면 제4쪽 및 2020. 9. 8.자 준비서면 제5쪽 참조. 원고는 피고의 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 '해지'할 수 있다는 취지로 기재하고 있으나, 원고의 주장 취지는 매매계약의 해제를 이유로 한 원상회복(전보배상)을 구하는 취지로 보이므로, '해제'할 수 있다는 취지의 주장으로 선택한다.

11) M 내지 Q, T, W, X 토지 면적 합계

12) 이 사건 부동산이 등록전환 후 분할(2차)된 14필지 면적 합계

13) = (주)C이 원고에게 지급한 계약금 166,220,000원 + 원고가 피고로부터 매매대금으로 지급받았음을 자인하는 502,000,000원 + 피고가 2016. 9. 30. AI 계좌로 입금한 50,000,000원 + 피고가 2016. 9. 30. (주)AH 계좌로 입금한 50,000,000원 + 피고가 2016. 12. 7. 원고 계좌로 입금한 100,000,000원 + 피고가 2016. 12. 7. (주)AH 계좌로 입금한 90,000,000원

14) = 이 사건 부동산 중 R, U, Y, Z 토지의 면적 합계를 평으로 환산한 약 3,687평 [= $12,191\text{m}^2 / (3.305785\text{m}^2 = 1\text{평})$]에 대하여 평당 단가를 400,000원으로 계산한 매매대금 1,474,800,000원 중 원고의 지분(1/2)에 상응하는 돈

15) = (주)C이 지급한 계약금 166,220,000원 + 원고가 피고로부터 매매대금으로 지급받았음을 자인하는 502,000,000원 + 피고가 2016. 12. 7. 원고 계좌로 지급한 100,000,000원

16) = (주)C이 지급한 계약금 166,220,000원 + 원고가 피고로부터 매매대금으로 지급받았음을

자인하는 502,000,000원 + 피고가 2016. 12. 7. 원고의 계좌로 지급한 100,000,000원

17) = (주)C이 지급한 계약금 166,220,000원 + 피고로부터 지급받은 502,000,000원

18) 위 잔금지급확인서에는 이 사건 부동산 중 개발행위허가를 받지 못한 토지(약 3,500평)에 관한 개발행위허가 이후 각 토지가 매각되는 일시에 AA가 AG과 AJ에게 추가로 각 100,000,000원씩을 지급하기로 하는 내용이 기재되어 있고, 위 잔금지급확인서에 관하여 2017. 4. 13. AB가 AA를 대리인 자격을 표시하고 사서증서 인증을 받았다.

19) = (주)C이 지급한 계약금 166,220,000원 + 원고가 피고로부터 매매대금으로 지급받았음을 자인하는 502,000,000원 + 피고가 2016. 12. 7. 원고의 계좌로 지급한 100,000,000원

20) = 이 사건 부동산 매매대금 중 원고의 지분에 상응하는 1,682,200,000원 - 원고에게 지급된 매매대금 합계 768,220,000원