

수원지방법원 2023. 1. 12 선고 2021가단536466(본소), 2021가단572493(반소) 판결
[소유권이전등기 · 부동산명도청구의 반소]

재판결과

수원지방법원 2024. 6. 5 선고 2023나54907(본소), 2023나54914(반소) 판결
수원지방법원 2023. 1. 12 선고 2021가단536466 판결

전문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 청남로 담당변호사 임창혁, 조준영

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 정원 담당변호사 송진욱

변론 종결 2022. 11. 24.

판결 선고 2023. 1. 12.

주문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 별지 목록 제7항 기재 주택을 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 12. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

반소: 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

본소와 반소를 함께 본다.

가. 원고와 C은 2019. 10. 7. 합의 매매계약을 작성하였는바, 그 주요 내용은 다음과 같다(갑 제3호증, 이하 '이 사건 대물변제계약'이라 한다).

매수인: 원고

매도인: C

물건지주소: 화성시 D(전용 137평) 도로 E, F, G, H(전용 약 22평) 건평 약 36평

매매금액: 400,000,000원(채권금액 A 380,000,000원)

-내 용-

위 물건과 채권은 오늘 합의하여 매매처리 하였음을 확인. 준공은 2019. 11. 30. 할 것이며 동시에 이전서류 잔금 이천만원은 매수인이 지급하며 오늘부로 A, C 모든 채권은 소멸키시고 매매한 것으로 처리되었음을 확인함

나. C과 원고, 주식회사 I(이하 '소외 회사'라 한다)의 대표이사는 2019. 10. 8. 다음과 같은 내용의 합의서를 작성하였다(이하 '이 사건 합의서'라 한다).

갑(원고), 을(C), 병(소외 회사)은 첨부된 합의 매매계약서에 대하여 화성시 D중(전용 137평) 도로 E, F, G, H 중(전용 약 22평)에 대하여 병이 을에게 지급할 채무에 병은 합의매매계약서 내용과 같이 2019. 11. 30.까지 아무런 하자 없이 준공하여 병이 직접 갑에게 양도하기로 함에 본 합의서를

작성합니다.

다. 원고는 2019. 12. 26. 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 그중 순번 7번 부동산을 '이 사건 주택'이라 한다)에 관하여 매매대금 430,000,000원으로 정한 매매계약을 체결하였는바, 그 주요 내용은 다음과 같다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다, 갑 제1호증).

매매대금 430,000,000원

계약금 380,000,000원은 계약시 지불하고 매도인은 이를 영수함

잔금 50,000,000원은 2020. 3. 26. 지불한다.

특약사항

1. 건축면적은 1.2평 확장했음
2. 토지면적 및 건물전용면적은 증감될 수 있으며, 토지면적 증감시 상호 평당 1,200,000원씩 계산하고 건축면적 증감시 평당 5,000,000원씩 계산한다.
3. 위 계약금은 380,000,000원은 (주) I에서 대체한다.
4. 현재 위 번지는 건축 착공 중이며 준공시까지 소요기간은 계약일로부터 3개월이다.
5. 건축 준공 후 소유권 이전시까지 매도인과 (주) I에서 책임진다.

라. 원고는 2019. 12. 27. 피고에게 잔금 50,000,000원을 지급하였다(갑 제2호증).

마. 원고는 2020. 5. 7. 피고로부터 이 사건 주택의 점유를 이전받은 후 위 주택에 입주하여 거주하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장 요지

가. 원고 주장

이 사건 매매계약 당시 이 사건 주택의 시공사인 소외 회사와 피고 사이에 이 사건 매매계약상 계약금 380,000,000원을 대신하여 처리하여 계약 당일 지급한 것으로 인정하기로 하였는바, 원고는 피고에게 2019. 12. 27. 나머지 잔금 50,000,000원을 지급하고 이 사건 주택을 인도받았다.

이와 같이 원고는 잔금을 지급함으로써 이 사건 매매계약에 따른 원고의 의무를 모두 이행하였으므로 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 주장

소외 회사는 원고의 이 사건 매매계약에 따른 계약금 지급의무를 중첩적으로 인수하였을 뿐이므로 원고 역시 여전히 이 사건 매매계약에 따른 계약금 지급 의무를 부담한다. 그런데, 원고와 소외 회사 모두 이 사건 매매계약에 따른 계약금을 지급하지 아니하였는바, 이와 같은 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 한 원고의 본소 청구에 응할 수 없고, 오히려 원고가 피고에게 원상회복으로 이 사건 주택을 인도할 의무를 부담할 뿐이다.

설령 이 사건 매매계약이 해제되지 않았다고 하더라도 원고의 매매대금 지급의무와 피고의 소유권이전등기의무는 동시이행 관계에 있으므로 피고는 원고로부터 계약금 380,000,000원을 지급받을 때까지 원고의 본소 청구에 응할 수 없다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 계약금 지급의무의 이행 여부

1) 채무인수가 면책적인가 중첩적인가 하는 것은 채무인수계약에 나타난 당사자의 의사의 해석에 관한 문제이고, 채무인수에 있어서 면책적 인수인지, 중첩적 인수인지가 분명하지 아니한 때에는 이를 중첩적으로 인수한 것으로 볼 것이다(대법원 2002. 9. 24. 선고 2002다36228 판결 등 참조).

살피건대 앞서 살핀 사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약서에 '원고와 피고는 계약금 380,000,000원을 소외 회사가 대체한다'고 기재되어 있을 뿐, 그 매매계약 과정에 소외 회사가 직접 참여하지 아니한 점, ② 이 사건 합의서에 따르더라도 소외 회사가 원고에게 이 사건 주택을 준공하여 직접 양도하기로 한다는 내용 이외에 소외 회사가 원고의 매매계약상 채무를 '면책적'으로 인수한다는 내용이 포함되어 있지는 아니하여 별도의 면책적 채무 인수 계약이 성립하였다고 단정하기 어려운 점, ③ 피고가 원고에 대한 계약금 지급 의무를 면제하고 소외 회사로부터 매매대금을 지급받기로 하는 내용의 채무인수 계약을

승낙할 만한 별다른 동기가 발견되지 아니하는 점, ④ 원고는 이 사건 주택이 사실상 소외 회사의 소유에 해당하여 원고가 대물변제 명목으로 소유권을 이전받은 것이라는 취지로도 주장하고 있으나, 이는 소외 회사가 380,000,000원을 피고에게 지급하여야 한다는 이 법원의 소외 회사에 대한 사실조회회신결과에도 어긋나는 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 소외 회사가 원고의 계약금 지급 의무를 면책적으로 인수하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 결국 소외 회사가 원고의 매매계약금 지급 의무를 중첩적으로 인수하였다고 봄이 타당하다.

그런데 이 사건 변론종결일 현재까지 원고 또는 소외 회사가 계약금 380,000,000원을 피고에게 지급하지 아니하였음은 당사자 사이에 다툼이 없거나 이 법원의 소외 회사에 대한 사실조회회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있고, 피고가 원고에게 이 사건 각 부동산을 인도하여 준 사실은 앞서 본 바와 같다.

한편, 을 제13, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 원고에게 '이 사건 각 부동산의 소유권이전등기에 필요한 서류 일체를 보관하고 있으니 매매대금을 지급할 것'을 최고하는 내용증명 우편을 원고 측에 발송한 사실을 인정할 수 있고, 이에 더하여 다음의 사정들 즉, ① 원고는 위와 같은 매매대금 지급 채무 이행의 최고를 받은 후에도 남은 계약금을 지급하지 아니하였고, 소외 회사도 위 계약금을 지급하지 않고 있는 점, ② 오히려 이 사건에서 원고는 나머지 계약금 상당의 매매대금을 지급할 의무가 없다고 다투고 있는 점 등을 종합하여 보면, 원고는 이 사건 매매대금 지급채무를 불이행하였다고 봄이 타당하다.

위와 같은 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 피고의 의사표시가 담긴 2022. 7. 11.자 피고 제출 준비서면이 2022. 7. 11. 원고에게 송달되었음은 기록상 명백하므로, 결국 이 사건 매매계약은 그 무렵 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다.

2) 이에 대하여 원고는, 설령 소외 회사의 채무인수가 중첩적 채무인수에 해당한다고 하더라도 소외 회사는 피고로부터 지급받을 공사대금 채권이 있어 이 사건 주택의 소유권은 사실상 소외 회사에게 귀속된 것이고, 적어도 소외 회사의 공사대금 채권과 위 매매계약금 채권을 상계하기로 한 것이어서 이 사건 매매계약상 계약금 지급 의무는 모두 이행된 것이라는 취지로 주장한다.

살피건대, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 법원의 소외 회사에 대한 사실조회회신결과에 의하면, 소외 회사 역시 380,000,000원을 피고에게 지급하기로 하였는데 지급하지 못하였고, 공사대금채권과 상계처리한 것이 아니라고 밝히고 있는 점, ② 원고 주장과 같이 이 사건 매매계약서상 소외 회사가 피고로부터 지급받을 공사대금으로 이 사건 매매계약상 계약금을 대체하기로 한 것이어서 더 지급할 계약금이 남아있지 않다면 그와 같은 내용을 특약사항으로 기재하였거나, 계약금 지급 부분에 '영수필' 등의 기재를 하였을 것으로 보이는데, 그와 같은 중요 내용이 기재되어 있지 아니한 점, ③ 원고가 제출한 증거들만으로는 소외 회사가 피고로부터 지급받을 공사대금 채권이 380,000,000원에 이른다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없는 점, ④ 제출된 증거들만으로는 피고와 소외 회사 사이에 이 사건 주택을 소외 회사 등에게 귀속시키기로 하는 등의 합의가 있었음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약상 원고의 계약금 지급의무가 이행되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고 주장은 받아들일 수 없다.

나. 소결론

결국 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었으므로, 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 한 원고의 본소 청구는 받아들이기 어렵다.

4. 반소 청구에 관한 판단

피고가 원고에게 이 사건 주택을 인도한 사실, 이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행을 이유로 적법하게 해제된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 주택을 인도할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이현정

별지