

수원지방법원 2023. 6. 15 선고 2021가합14918 판결 [소유권이전등기청구 등의 소]

재판경과

수원고등법원 2024. 9. 12 선고 2023나18450 판결

수원지방법원 2023. 6. 15 선고 2021가합14918 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한) 화우

담당변호사 석아림, 강철준

피 고 1. B

2. 주식회사 C

3. 주식회사 D

피고들 소송대리인 변호사 김종만

변론종결 2023. 5. 4.

판결선고 2023. 6. 15.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 각 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고에게, 피고 B은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 피고 주식회사 C는 2020. 8. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 매월 8,000,000원의 비율로 계산한 돈 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고들은 공동하여 별지 목록 제3항 내지 제6항 기재 각 부동산을 인도하고, 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 별지 목록 제3항 내지 제6항 기재 각 부동산의 인도완료일까지 매월 8,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

원고는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 전소유자로 피고 B에게 이 사건 부동산을 매도한 자이고, 피고 B은 이 사건 부동산을 원고로부터 매수한 자로서 피고 주식회사 C, 주식회사 D(이하 주식회사 표기는 생략한다)의 대표이사이며, 피고 C, D는 이 사건 부동산 중 별지 목록 제3항 내지 제6항 기재 부동산을 공동으로 점유하면서 도로시설물 설치 및 보수 등의 사업을 영위하는 회사이다.

나. 원고와 피고 B 사이의 매매계약 체결 경위

1) 피고 B은 2015년경부터 원고 소유의 용인시 기흥구 E 토지를 임차하여 그 지상에서 피고 C, D를 운영하던 중 원고로부터 이 사건 부동산 중 별지 목록 제3, 4항 기재 토지를 매수하기로 한 후 2016.

4.경 위 토지로 사업장을 이전하였다.

2) 원고는 2016. 1. 3. 피고 D와 사이에 이 사건 부동산 중 별지 목록 제3, 4항 기재 토지에 관하여 매매대금 15억 원으로 하되, 계약금 1억 5,000만 원은 계약시에, 중도금 2억 원은 2016. 5. 31.에, 잔금 11억 5,000만 원은 2016. 12. 31.에 각 지급하기로 하는 매매계약을 체결하였다.

3) 원고는 2016. 1. 4. 위 2)항 기재 매매계약의 당사자 및 내용을 일부 변경하여 피고 B와 사이에 이 사건 부동산 중 별지 목록 제3, 4항 기재 토지에 관하여 매매대금 15억 원으로 하되, 계약금 1억 2,500만 원은 계약시에, 1차 중도금 1억 7,500만 원은 2016. 10. 31.에, 2차 중도금 2억 원은 2017. 1. 31.에 각 지급하고, 잔금 10억 원은 원고의 F지점 대출금을 승계하기로 하는 매매계약을 체결하였다.

4) 피고 B은 2016. 4.경 별지 목록 제3, 4항 기재 토지로 사업장을 이전하면서 임대차보증금 및 월 차임에 갈음하여 원고가 부담하고 있는 위 토지에 대한 근저당권 채무의 이자를 지급하되, 원고가 부담하는 이자액을 초과하는 부분은 이를 정산하여 매매대금 지급에 갈음하기로 원고와 합의하였다.

5) 그 후 원고와 피고 B 사이에 매매대금의 지급기한이 상호간의 사정에 의하여 몇 차례 연장되었고, 원고는 2019년경 피고 B와 사이에 매매대상 부동산을 별지 목록 제3, 4항 기재 부동산에서 진입로와 지상 건물을 포함한 이 사건 부동산으로 변경하고 매매대금을 15억 원에서 28억 2,000만 원으로 증액하기로 하면서, 계약금 6억 원은 계약일에, 1차 중도금 20억 원, 2차 중도금 1억 2,000만 원은 2019. 10. 30.에, 잔금 1억 원은 2019. 12. 31.에 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

6) 그 후 원고와 피고 B은 매매대금을 다시 증액하기로 하면서 2019. 8. 5. 이 사건 부동산에 관하여 매매대금은 29억 4,00만 원으로 하되, 계약금 6억 원은 계약일에, 1차 중도금 20억 원, 2차 중도금 2억 400만 원은 2019. 9. 30.에, 잔금 1억 원은 2019. 12. 31.에 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

7) 원고는 2020. 1. 5. 피고 B와 사이에 이 사건 부동산 중 별지 목록 제1, 2, 3항 기재 토지에 관하여 매매대금 20억 9,500만 원으로 하되, 계약금 4억 4,500만 원은 계약과 동시에 지급하고, 잔금 16억 5,000만 원은 2020. 5. 31.에 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 같은 날 피고 C와

사이에 이 사건 부동산 중 별지 목록 제4, 5, 6항 기재 부동산에 관하여 매매대금은 8억 900만 원으로 하되, 계약금 2억 5,900만 원은 계약과 동시에 지급하고, 잔금 5억 5,000만 원은 2020. 5. 31.에 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다. 이와 같이 2개의 매매계약을 별도로 체결한 것은 매매대금의 대출심사과정에서 유리할 수 있다는 법무사의 조언에 따른 것이었다.

8) 원고는 2020. 5. 6. 피고 B와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 29억 400만 원으로 하되, 계약금 7억 400만 원은 계약과 동시에 지급하고, 잔금 22억 원은 2020. 5. 31.에 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

9) 원고는 2020. 5. 25. 피고 B, C와 사이에 이 사건 부동산 중 별지 목록 제3항 기재 부동산은 피고 B가 매매대금 20억 9,400만 원에, 별지 목록 제4항 기재 부동산은 피고 C가 매매대금 8억 900만 원에 각 매수하되, 계약금 4억 400만 원은 계약과 동시에 지급하고, 잔금 24억 원은 2020. 5. 31.에 지급하며, 지급기일 연장을 희망할 경우 2020. 5. 31.까지 1억 원을 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

다. 원고와 피고 B 사이의 최종적인 매매계약의 체결 및 매매대금의 지급

1) 위 나.항 기재와 같이 원고와 피고 B 사이의 매매계약은 매매대금의 증액, 매매대상 부동산의 일부 변경, 매매당사자의 변경, 대금지급기한의 연장, 금융기관 대출 무산 등의 사유로 여러 차례 변경되었는데, 원고는 2020. 6. 23. 피고 B와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 29억 400만 원으로 하되, 계약금 7억 400만 원은 계약시에 지급하고, 잔금 22억 원은 2020. 7. 1.에 지급하기로 하는 내용으로 최종적인 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

2) 이 사건 매매계약에서 정한 계약금은 위 나.의 4)항 기재와 같이 피고 B가 이 사건 부동산으로 사업장을 옮긴 이후 원고에게 지급한 금액 중 원고의 대출금 이자로 충당된 부분을 제외한 나머지 금액을 정산하여 7억 400만 원으로 확정된 후 이를 계약금 지급에 갈음하기로 원고와 피고 B 사이에 합의한 것이었다.

3) 피고 B는 이 사건 부동산을 담보로 중소기업은행으로부터 22억 원을 대출받아 2020. 7. 1. 원고에게 이 사건 매매계약의 잔금으로 지급하였고, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 이 사건

매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

4) 원고는 2020. 7. 1. 피고 B에게 이 사건 매매계약의 매매대금 29억 400만 원을 영수하였다는 내용의 영수증을 작성하여 교부하였다.

라. 원고와 피고 B 사이의 추가약정의 체결

1) 원고는 이 사건 매매계약을 체결한 2020. 6. 23. 피고 B와 사이에 ‘부동산 매매계약에 따른 특약사항’이라는 제목으로 별도의 약정(이하 ‘이 사건 약정’이라 한다)을 체결하였는데, 그 주된 내용은 피고 B가 2020. 12. 31.까지 원고에게 3억 원을 추가로 지급하고, 위 돈을 지급할 때까지 매월 600만 원을 원고에게 지급하며, 위 채권을 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 채권최고액 4억 원, 채권자 원고로 하는 근저당권을 설정한다는 것이었다.

2) 이 사건 약정에 따라 2020. 7. 2. 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 4억 원, 채무자 피고 B, 근저당권자 원고로 하는 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

마. 이 사건 약정 체결 이후의 경과

1) 원고는 피고 B가 이 사건 약정에 따른 돈을 지급하지 아니하자, 2021. 1. 16. 피고 B에게 ‘이 사건 약정에 따른 돈을 2021. 1. 23.까지 지급하지 아니하면 이 사건 매매계약을 해제하겠다’고 통보하였다.

2) 피고 B는 2021. 1. 23.까지 9,200만 원을 제외한 나머지 돈을 지급하지 못하였고, 그 이후 나머지 돈을 지급하려 하였으나 원고가 송금계좌를 해지하여 원고에게 직접 지급할 수 없게 되자, 2021. 2.

1. 수원지방법원 2021년 금제1052호로 2억 800만 원을 변제공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제7 내지 12호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 6, 10, 11, 12, 14, 15, 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 피고 B에 대한 청구

이 사건 매매계약은 피고 B의 이 사건 약정에 기한 채무불이행으로 인하여 2021. 1. 23. 적법하게 해제되었다. 따라서 피고 B는 원상회복으로 이 사건 부동산의 소유자인 원고에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 C에 대한 청구

원고는 피고 C와 이 사건 부동산 중 별지 목록 제3항 내지 제6항 기재 부동산에 관하여 임대차보증금 5,000만 원, 차임 매월 800만 원, 임대차기간 2021. 12. 31.까지로 하는 임대차계약을 체결하였는데, 피고 C는 2020. 8월 이후의 차임을 지급하지 아니하였다. 따라서 원고는 피고 C의 차임 미지급을 이유로 이 사건 소장 부분의 송달로써 임대차계약을 해지하는바, 피고 C는 원고에게 2020. 8. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 월 800만 원의 비율에 의한 차임 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 피고들에 대한 청구

피고들은 이 사건 부동산 중 별지 목록 제3항 내지 제6항 부동산을 공동으로 점유하는 자인데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약이 해제되었으므로, 피고들은 공동하여 원고에게 위 부동산을 인도하고, 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 위 부동산의 인도완료일까지 매월 800만 원의 비율에 의한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고 B에 대한 소유권이전등기청구, 피고들에 대한 인도 및 부당이득반환청

구에 관한 판단

원고의 이 부분 청구는 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었음을 전제로 하는바, 이에 관하여 본다. 채무불이행을 이유로 매매계약을 해제하려면 당해 채무가 매매계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 매매계약의 목적이 달성되지 아니하여 매매계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 매매계약 전부를 해제할 수 없는 것이고, 계약상의 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별함에 있어서는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적 의사에 의하여

결정하되, 계약의 내용·목적·불이행의 결과 등의 여러 사정을 고려하여야 하는 것이다(대법원 2004. 10. 15. 선고 2003다69195 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 증거 및 앞서 인정한 사실에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 이 사건 약정에서 정한 3억 원이 매매대금의 일부라고 주장하나, 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금이 29억 400만 원이라는 점은 당사자 사이에 다툼이 없고, 매매대금 중 계약금 7억 400만 원은 원고가 피고 B으로부터 이 사건 매매계약 이전에 받은 돈을 계약금 지급에 갈음하기로 상호 합의하였고, 나머지 잔금 22억 원은 피고 B이 중소기업은행으로부터 대출받아 지급함으로써 이 사건 매매계약상의 매매대금 전액이 완납된 것으로 보이며, 원고 역시 매매대금 29억 400만 원을 수령하였다는 내용의 영수증을 작성하여 피고 B에게 교부한 점에 비추어 볼 때, 이 사건 약정에서 정한 3억 원은 매매대금과는 별도로 원고와 피고 B 사이의 약정금이라고 봄이 타당한 점, ② 원고는 이 사건 약정에 기한 채권을 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 채권최고액 4억 원으로 하는 2순위 근저당권설정등기를 마쳤는데, 피고 B이 이 사건 약정에 기한 채무를 이행하지 아니하더라도 위 근저당권에 기한 임의경매를 통하여 채권을 확보할 수단이 마련되어 있는 점에 비추어 볼 때 피고 B이 위 약정을 이행하지 아니하더라도 원고가 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것이라고 단정하기 어려운 점, ③ 가사 이 사건 약정에 기한 금원을 이 사건 매매계약상 매매대금의 일부라고 보더라도 위 돈 중 피고 B이 원고가 요구한 기한까지 지급하지 못한 돈이 2억 800만 원으로 이 사건 매매대금에서 차지하는 비중이 그리 크지 아니하고, 피고 B은 원고가 요구하는 기한이 도과된 후 나머지 돈을 지급하려고 하였는데 원고가 계좌를 해지하는 바람에 지급하지 못하였고, 결국 공탁을 통하여 3억 원 전액을 지급한 점에 비추어 볼 때 이를 이유로 이 사건 매매계약의 해제를 허용하는 것은 신의칙에 비추어 허용되지 아니하는 점 등을 종합하면, 이 사건 약정은 이 사건 매매계약에 부수하여 체결된 약정으로 그 불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다고 판단된다. 따라서 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었음을 전제로 하는 원고의 이 부분 청구는 나머지 부분에 관하여 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.

다. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

원고는 피고 C와의 임대차계약 체결을 전제로 2020. 8. 이후의 미지급차임의 지급을 구하므로
살피건대, 갑 제13호증의 기재만으로 원고와 피고 C 사이에 원고 주장과 같은 내용의 임대차계약을
체결하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가사 원고와 피고 C와 임대차계약을 체결한 사실이 있다고 하더라도 이 사건 부동산에 관하여 피고 B
명의로 소유권이전등기가 마쳐진 2020. 7. 1. 이후 임대인의 지위를 상실한 원고가 차임을 수령할
권한이 있다고 보기 어렵다.

따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 각 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과
같이 판결한다.

재판장 판사 류창성, 판사 김성진, 판사 유경민

별지

부동산의 표시

1. 경기도 용인시 기흥구

전 82㎡

(피고 지분 202분의 27.76 전부)2. 경기도 용인시 기흥구

전 118㎡

(피고 지분 540분의 281.35 지분 전부)3. 경기도 용인시 기흥구

답 2,408㎡

4. 경기도 용인시 기흥구

창고용지 630㎡

5. 경기도 용인시 기흥구 통[도로명주소] 경기도 용인시 기흥구

위 지상

경량철골구조 경사지붕(파이프트러스트) 1층 제2종근린생활시설(제조업소)

194.40㎡

6. 경기도 용인시 기흥구 동

[도로명주소]경기도 용인시 기흥구

위 지상

경량철골구조 경사지붕(썬트리스) 1층 제2종근린생활시설(제조업소)

9.60㎡,

끝.

