

제주지방법원 2018. 6. 20 선고 2017나11049 판결 [지분소유권이전등기청구의 소]

재판경과

대법원 2020. 12. 24 선고 2018다256023 판결

제주지방법원 2018. 6. 20 선고 2017나11049 판결

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 반희성

피고, 피항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 우수연, 전태구

변론종결 2018. 3. 14.

판결선고 2018. 6. 20.

제1심판결 제주지방법원 2017. 4. 10. 선고 2016가단52585 판결

주 문

1. 제1심판결의 예비적 청구에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소

부분을 취소한다. 피고들은 원고에게 각 34,980,000원과 그 중 각 29,150,000원에 대하여는 2015. 10. 15.부터, 각 5,830,000원에 대하여는 2015. 11. 9.부터 각 2018. 6. 20.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송총비용 중 3/4은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항의 금전 지급 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주위적으로, 피고들은 공동하여 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2015. 8. 28.

소유권지분이전약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적으로, 피고들은 공동하여 원고에게 150,109,300원과 이에 대한 2015. 10. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 예비적 청구에 관한 부분을 취소한다. 피고들은 공동하여 원고에게 150,109,300원과 이에 대한 2015. 10. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 제1심판결 전부에 대하여 항소하였다가 당심에서 주위적 청구 부분에 대한 항소를 취하하였고, 나아가 예비적 청구 중 부당이득반환청구 부분에 대한 주장을 철회하였으므로, 예비적 청구 중 부당이득반환청구 부분을 제외한 나머지 부분만이 이 법원의 심판대상이 된다).

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심판결문 제2면 제12행의 'G' 부분을 'I'으로, 제3면 제1행 및 제2행의 각 '매수인 D' 부분을 모두 '매도인 D'으로 각 고치고, 제3면 제2행 '원고와 피고 C는' 부분 다음에 '2015. 10. 21.'을, 제3면 제4행 '합의하였다' 부분 다음에 '(이하 '이 사건 합의'라 한다)'를 각 추가하는 외에는 제1심판결 이유 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 당사자의 주장

가. 원고(선택적 청구원인)

피고들과 매도인들은 제1차 매매계약에 불구하고 원고를 배제한 채 새로이 제2차 매매계약을 체결하여 제1, 2 부동산에 관하여 피고들 앞으로 소유권이전등기를 마쳤는바, 이러한 제2차 매매계약으로 인하여 매도인들의 제1차 매매계약에 따른 원고에 대한 지분소유권이전등기의무는 매도인들의 귀책사유로 이행불능에 이르렀고, 피고들은 이 사건 각서를 통하여 매도인들의 원고에 대한 계약금 5,830만 원의 반환의무와 채무불이행에 따른 손해배상채무를 병존적으로 인수하였으므로, 피고들은 원고에게 위 채무액을 지급할 의무가 있다.

한편 피고들의 제2차 매매계약 체결 행위는 매도인들의 이중양도 배임행위를 유발하거나 이에 적극 가담한 것으로 사회상규에 반하는 부정한 수단을 사용하여 원고의 매도인들에 대한 지분소유권이전등기청구권을 침해한 불법행위에 해당하므로, 이러한 측면에서도 피고들은 원고에게 손해를 배상할 책임이 있다.

이에 따라 피고들이 원고에게 배상할 손해액은 제1차 매매계약이 제대로 이행되었더라면 원고가 얻었을 이익 상당액이라 할 것이므로, 제1차 매매계약에 정한 대금과 제1, 2 부동산의 현재 시가의 차액 중 1/3에 해당하는 91,809,300원이다.

나. 피고들

원고는 이 사건 합의에도 불구하고 연장된 기일까지 잔금을 지급하지 못함에 따라 계약금 5,830만 원에 대한 권리를 상실하여 이로써 제1차 매매계약은 실효되었고, 원고의 제1차 매매계약에 따른

지분소유권이전등기청구권 역시 존재하지 않게 되었으므로, 피고들과 매도인들이 제2차 매매계약을 체결한 행위가 원고에 대한 관계에서 반사회적 이중매매로서 불법행위가 된다거나, 매도인들이 이로 인하여 원고에게 채무불이행 책임을 진다고 볼 수 없다. 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

3. 판단

가. 원고의 채무불이행에 따라 제1차 매매계약이 해제되었는지 여부

원고의 선택적 주장은 모두 제1차 매매계약이 유효함을 전제로 하는 것인데 이에 대하여 피고가 이미 실효되었다고 주장하므로, 청구원인 판단의 전제되는 사항으로서 원고의 채무불이행으로 제1차 매매계약이 해제된 것인지 여부에 관하여 먼저 본다.

1) 이 사건 합의의 해석

원고가 이 사건 합의에도 불구하고 연장된 2015. 11. 2.까지 매도인들에게 잔금을 지급하지 못한 사실은 앞서 보았는바, 이 사건 합의가 이루어진 경위와 일반 거래 관행에 비추어 볼 때 이 사건 합의는 원고가 연장된 기일까지 잔금을 지급하지 못하는 경우 제1차 매매계약은 매도인들의 별도의 의사표시 없이 자동으로 해제된다는 취지가 포함된 것으로 이해된다.

2) 제1차 매매계약의 해제 여부

가) 그런데 부동산 매매계약에 있어서 매수인이 잔대금 지급기일까지 그 대금을 지급하지 못하면 그 계약이 자동적으로 해제된다는 취지의 약정이 있더라도 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금 지급의무와 매도인의 소유권이전등기의무는 동시이행의 관계에 있으므로 매도인이 잔대금 지급기일에 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하여 매수인에게 알리는 등 이행의 제공을 하여 매수인으로 하여금 이행지체에 빠지게 하였을 때에 비로소 자동적으로 매매계약이 해제된다고 보아야 하고 매수인이 그 약정 기한을 도과하였더라도 이행지체에 빠진 것이 아니라면 대금 미지급으로 계약이 자동해제된 것으로 볼 수 없고(대법원 1998. 6. 12. 선고 98다505 판결 등 참조), 근저당권설정등기가 되어 있는 부동산을 매매하는 경우 매수인이 근저당권의 피담보채무를 인수하여 그 채무금 상당을 매매잔대금에서 공제하기로 하는 특약을 하는 등 특별한 사정이 없는 한

매도인의 근저당권 말소 및 소유권이전등기의무와 매수인의 잔대금 지급의무는 동시이행의 관계에 있다(대법원 1991. 11. 26. 선고 91다23103 판결 등 참조).

갑 제1, 2호증의 각 기재에 의하면, 제1 부동산에는 주식회사 J 및 K을 각 근저당권자로 하는 근저당권설정등기가 마쳐져 있었던 사실, 원고와 매도인들과 제1차 매매계약 특약사항 제2항에서 위 각 근저당권설정등기의 말소와 잔금의 지급을 동시에 이행하기로 약정하였던 사실이 인정되는바, 그럼에도 매도인들이 위와 같이 연장된 잔금지급기일에 원고에게 위 각 근저당권설정등기의 말소 및 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 준비하여 원고에게 알리는 등 그 반대채무에 대한 이행의 제공을 하였다고 인정할 증거는 없다.

따라서 원고가 위와 같이 연장된 잔금지급기일까지 잔금을 지급하지 못하였다고 하더라도, 이러한 사정만으로는 원고가 이 사건 합의에 따라 계약금에 대한 권리를 상실하고, 나아가 제1차 매매계약이 자동으로 해제된다고 볼 수는 없다.

나) 매수인이 수회에 걸친 채무불이행에 대하여 책임을 느끼고 잔금 지급기일의 연기를 요청하면서 새로운 약정기일까지는 반드시 계약을 이행할 것을 확약하고 불이행시에는 매매계약이 자동적으로 해제되는 것을 감수하겠다는 내용의 약정을 한 특별한 사정이 있다면, 매수인이 잔금 지급기일까지 잔금을 지급하지 아니함으로써 그 매매계약은 자동적으로 실효된다고 볼 수 있으나(대법원 2010. 7. 22. 선고 2010다1456 판결 등 참조), 이 사건 합의가 위와 같은 특별한 사정하에서 이루어진 것이라고 인정할 만한 증거는 없다.

나. 피고들의 불법행위책임의 성부

이처럼 제1차 매매계약은 유효하게 존속한다고 할 것인데, 이에 대하여 원고는, 이러한 상황에서 이루어진 피고들의 제2차 매매계약 체결행위가 원고에 대한 관계에서 불법행위를 구성한다고 주장한다.

그러나 앞서 본 기초사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 이 사건 합의를 통해 연장된 지급기일인 2015. 11. 2.까지 잔금을 지급하지 못할 경우 계약금과 중도금을 포기하기로 약정하였던 점, ② 비록 제2차 매매계약은 위 연장된 잔금 지급기일 이전에 체결되기는 하였으나,

매도인들은 원고가 위 잔금지급기일까지 잔금을 지급하기를 기다려 이를 초과한 이후인 2015. 11. 9.에서야 피고들에게 지분소유권이전등기를 마쳐주었던 점 등에 비추어 보면, 피고들과 매도인들은 원고가 잔금을 지급하지 못함에 따라 제1차 매매계약이 자동으로 해제되는 것을 예정하고서 제2차 매매계약을 체결한 것으로 보이므로, 이러한 사정에 비추어 본다면, 피고들이 원고에 대한 관계에서 매도인들의 이중양도 행위를 유발하거나 이에 적극 가담하는 등 사회상규에 반하는 부정한 수단을 사용하여 제2차 매매계약을 체결한 것이라고 단정하기 어렵다. 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 피고들의 채무인수책임

1) 매도인들의 이행불능에 따른 제1차 매매계약의 해제

가) 매수인에게 부동산의 소유권이전등기를 해 줄 의무를 지는 매도인이 그 부동산에 관하여 다른 사람에게 이전등기를 해 준 때에는 매도인이 그 부동산의 소유권에 관한 등기를 회복하여 매수인에게 이전등기해 줄 수 있는 특별한 사정이 없는 한 매수인에 대한 매도인의 소유권이전등기의무가 이행불능으로 되었다고 볼 수 있고, 위 특별한 사정에 대한 증명책임은 매도인이 부담한다[대법원 2014. 12. 24. 선고 2014다18186, 2014다18193(병합) 판결 등 참조].

원고의 잔금지급기일 도과에도 불구하고 제1차 매매계약이 계속 유효하게 존속하는 상황에서 매도인들이 2015. 10. 28. 피고들과 제2차 매매계약을 체결한 후 그에 따라 2015. 11. 9.

피고들에게 제1, 2 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 보았는바, 매도인들이 제1, 2 부동산 중 각 1/3 지분에 관하여 그 소유권을 다시 취득하여 원고에게 이전해 줄 수 있다는 점에 관하여 달리 주장증명이 없는 이상, 이로써 매도인들의 제1차 매매계약에 따른 원고에 대한 지분소유권이전등기의무는 매도인들의 귀책사유로 이행불능에 이르렀다고 봄이 타당하다.

나) 이에 따라 원고에게는 제1차 매매계약에 대한 법정해제권이 발생하였다고 할 것인데, 이후 원고가 2016. 11. 14.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 위 이행불능에 따른 손해배상책임을 주장한 이상 여기에는 위 계약에 대한 해제의 의사표시가 포함되어 있다고 봄이 상당하고, 위 서면이 2016. 11. 18. 피고들에게 도달한 사

실은 기록상 분명하므로 이로써 제1차 매매계약은 적법하게 해제되었다(제1차 매매계약의 다른 매수인인 피고들은 제2차 매매계약을 체결함으로써 사실상 매도인들과 사이에 제1차 매매계약을 합의에 의하여 해제한 것으로 봄이 타당하므로, 이 사건에서 해제의 불가분성은 문제되지 않는다고 본다).

2) 원상회복의무

이처럼 제1차 매매계약이 해제된 이상 매도인들은 원상회복의무로서 원고에게 계약금 2억 원 중 원고가 부담하여 지급한 5,830만 원을 반환할 의무가 있다.

3) 손해배상책임

가) 나아가 앞서 본 바와 같이 매도인들의 제1차 매매계약에 따른 의무가 그 귀책사유로 이행불능에 이른 이상 매도인들은 원고에게 위 채무불이행으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.

나) 그 손해액에 관하여 보건대, 제1차 매매계약 제6조 후문에 의하면 ‘계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다’고 정하고 있는바, 이는 민법 제398조 제1항에 정한 손해배상액의 예정 조항으로 해석되고, 손해배상액의 예정이 있는 경우 실제 손해의 발생 및 그 액수의 증명을 요하지 않으므로, 결국 매도인이 원고에게 지급할 손해액은 제1차 매매계약에서 원고가 매도인들에게 지급한 계약금 상당액인 5,890만 원이 인정된다.

원고는 위와 같이 인정되는 금액을 초과하여, 이행이익의 배상으로서 제1차 매매계약에 정한 대금과 제1, 2 부동산에 대한 현재 시점에서의 감정평가액의 차액 중 1/3에 해당하는 91,809,300원이 손해배상액으로 인정되어야 한다고 주장하나, 계약 당

시 손해배상액을 예정한 경우에는 다른 특약이 없는 한 채무불이행으로 입은 통상손해는 물론 특별손해까지도 예정액에 포함되고 채권자의 손해가 예정액을 초과한다 하더라도 초과 부분을 따로 청구할 수 없으므로(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다10382 판결 참조), 위 인정범위를 초과한 손해배상액의 지급을 구하는 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 한편 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 할 것인데(대법원 2017. 7. 18. 선고 2017다206922 판결 등 참조), 원고가 매도인들에게 제1차

매매계약에 정한 최초 잔금지급기일까지 잔금을 지급하지 못하였고, 이후 매도인들로부터 연장 받은 잔금지급기일까지도 끝내 잔금을 지급하지 못한 점, 제2차 매매계약이 없었더라도 제1차 매매계약은 원고가 잔금지급의무를 제때 이행하지 못함에 따라 결국 원고의 귀책사유로 해제되었을 공산이 큰 점, 매도인들이 연장된 잔금지급기일 전에 제2차 매매계약을 체결하기는 하였으나, 원고가 잔금지급기일을 도과한 이후에서야 피고들에게 제1, 2 부동산의 소유권이전등기를 마쳐준 점, 그 밖에 이 사건 변론에 나타난 손해배상액을 예정한 경위 및 동기, 예상 손해액의 크기, 총 대금에 대한 예정액의 비율 등 여러 제반 사정에 비추어 보면, 이 사건 손해배상 예정액 5,830만 원은 부당히 과다하다고 판단되므로, 위 금액의 20%인 1,166만 원으로 감액하기로 한다.

4) 피고들의 채무인수

피고들이 매도인들과 제2차 매매계약을 체결하면서 매도인들의 대리인 H에게 ‘원고가 매수를 포기하고, 피고들 2인 앞으로 소유권이전등기를 하는데 대하여 매수인들의 원고에 대한 계약금에 대한 문제는 피고들이 책임지기로 한다’는 내용의 이 사건 각서를 작성하여 준 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 기초사실에 의하여 알 수 있는 이 사건 각서의 작성 경위에 비추어 보면, 결국 이 사건 각서는 피고들이 매도인들로부터 제1차 매매계약의 해제로 인하여 매도인들이 원고에게 부담하는 채무를 병존적으로 인수하는 취지라고 봄이 타당하다. 그러므로 피고들은 원고에게 위와 같이 그 채무를 인수한 계약금 반환액과 손해배상액 합계 6,996만 원(= 5,830만 원 + 1,166만 원)을 지급할 의무가 있다.

5) 피고들 채무의 관계

한편 원고는 피고들에게 공동하여 위와 같이 매도인들로부터 인수한 채무액을 지급할 것을 구하나, 피고들의 위 채무를 부진정연대채무로 볼 법적 근거가 없으므로, 민법 제408조에 따라 피고들 채무의 관계는 상호 균등한 비율에 의한 분할채무로 봄이 상당하다.

라. 소결론

따라서 피고들은 원고에게 각 3,498만 원(= 6,996만 원 × 1/2)과 그 중 계약금 반환액에 해당하는

각 2,915만 원(= 5,830만 원 × 1/2)에 대하여는 그 지급일 이후로서 원고가 구하는 2015. 10. 15.부터, 손해배상액에 해당하는 나머지 각 583만 원(= 1,166만 원 × 1/2)에 대하여는 위 이행불능일인 2015. 11. 9.부터 각 피고들이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 당시 판결 선고일인 2018. 6. 20.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결의 예비적 청구에 관한 부분 중 이와 결론을 일부 달리한 부분은 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 이를 취소하고 피고들에게 이 법원에서 인정한 위 돈의 지급을 명하며, 제1심판결의 예비적 청구에 관한 부분 중 나머지 부분은 정당하므로 이에 대한 원고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김진영, 판사 김봉준, 판사 이혜진

별지

부동산의 표시

1. 제주특별자치도 서귀포시 일약 38586㎡공유자 지분 38586분의 8848 지분 중 1/3공유자 지분 38586분의 29738 지분 중 1/32. 제주특별자치도 서귀포시 일약 1652㎡ 소유 지분 중 1/3

- 이 상 -