

제주지방법원 2022. 3. 23 선고 2021나10173 판결 [지분소유권이전등기청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 반희성

피고, 피항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 장석우

변 론 종 결 2022. 3. 2.

판 결 선 고 2022. 3. 23.

제1 심판결 제주지방법원 2017. 4. 10. 선고 2016가단52585 판결

환송 전 판결 제주지방법원 2018. 6. 20. 선고 2017나11049 판결

환 송 판 결 대법원 2020. 12. 24. 선고 2018다256023 판결

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후 소송총비용은 원고가 부담한다.

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 150,109,300원 및 이에 대하여 2015. 10. 15.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 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 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 제1심판결 전부에 대하여 항소하였다가 파기환송 전 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

가. 매수인들(원고와 피고들)은 2015. 8. 28. 매도인들(D, E, 이 둘은 부부임)과 사이에 매도인들 소유의 서귀포시 F 임야 38,586㎡(이하 ‘제1 부동산’이라 한다) 및 I 임야 1,652㎡(이하 ‘제2 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금을 15억 원으로 하되, 계약금 2억 원은 당일 지급, 잔금 13억 원은 2015. 10. 20. 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘제1차 매매계약’이라 한다)을 체결하면서 다음과 같은 내용의 특약을 하였다. ① D은 잔금 지불시 위 부동산에서 진행되고 있는 건축허가의 명의인을 변경한다. ② 법인 명의로 소유권이 이전될 수 있으므로 매도인은 이에 협조한다. ③ 제1 부동산 내 묘지 1기 이장비용 1,500만 원은 매매대금에서 공제하고 잔금 처리한다. ④ 잔금 중 일부금은 은행대출을 실행하여 소유권이전과 동시이행한다.

나. 제1차 매매계약의 계약금 2억 원은 원고가 58,300,000원, 피고 C가 75,000,000원, 피고 B이

66,700,000원을 각 부담하여 매도인들에게 지급되었다.

다. 피고 B은 2015. 10. 20. 매도인 D에게 잔금으로 433,300,000원(잔금 13억 원의 1/3)을 지급하였고, 원고와 피고 C는 2015. 10. 21. 매도인 D와 사이에 잔금기일을 2015. 11. 2.까지 연장하되, 만일 잔금을 지급하지 못할 경우 계약금 2억 원 및 중도금 3억 원을 포기하기로 합의하였다(이하 '이 사건 합의'라 한다).

라. 이후 피고들은 2015. 10. 28. 원고를 제외하고 매도인들과 제1 부동산에 관하여 매매대금을 1,437,500,000원으로 하는 매매계약을, 피고 C는 같은 날 제2 부동산에 관하여 매매대금을 62,500,000원으로 하는 매매계약을 각 체결하여(이하, 위 각 매매계약을 '제2차 매매계약'이라 한다. 제2차 매매계약의 매매대금 합계 15억 원에는 원고와 피고들이 제1차 매매계약의 계약금으로 지급한 2억 원이 포함되어 있다), 제1 부동산에 관하여 2015. 10. 15.자(실제 계약일은 2015. 10. 28.) 매매를 원인으로 하여 2015. 11. 9. 피고들 앞으로 공유지분 이전등기(피고 C 8848/38586 지분, 피고 B 29783/38586 지분)를 마쳤고, 제2 부동산에 관하여 2015. 10. 15.자(실제 계약일은 2015. 10. 28.) 매매를 원인으로 하여 2015. 11. 9. 피고 C 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다. 한편, 피고들은 2015. 10. 28. 매도인들의 대리인 H에게 '원고가 매수를 포기하고, 피고들 2인 앞으로 소유권이전등기를 마치는 것에 대해 매수인들의 원고에 대한 계약금에 대한 문제는 피고들이 책임지기로 한다'는 내용의 각서(이하 '이 사건 각서'라 한다)를 작성하여 주었다.

마. 한편, 원고는 이 사건 합의에 따라 연장된 잔금지급기일에 잔금을 지급하지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

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 위와 같은 채무불이행에 따른 손해배상채무를 병존적으로 인수하였으므로, 피고들은 원고에게 그 손해액을 지급할 의무가 있다.

또한 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.

나아가 원고가 입은 손해액은 제1차 매매계약이 제대로 이행되었더라면 원고가 얻었을 이익 상당액이라 할 것이므로, 제1차 매매계약에 정한 대금 1,500,000,000원과 제1, 2 부동산의 2016. 11. 29. 기준 시가 1,775,428,000원의 차액 275,428,000원의 1/3에 해당하는 91,809,300원이다.

나. 피고들

원고는 이 사건 합의에도 불구하고 연장된 기일까지 잔금을 지급하지 못함에 따라 계약금 58,300,000원에 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.

3. 판단

가. 관련법리

부동산 매매계약에 있어서 매수인이 잔대금 지급기일까지 그 대금을 지급하지 못하면 계약이 자동적으로 해제된다는 취지의 약정이 있더라도 매도인이 이행의 제공을 하여 매수인을 이행지체에 빠뜨리지 않는 한 지급기일의 도과 사실만으로는 매매계약이 자동 해제된 것으로 볼 수 없는 것이나, 매도인이 이전등기 소요서류를 갖추었는지 여부를 묻지 않고 매수인의 지급기일 도과사실

자체만으로 계약을 실효시키기로 특약을 하였다거나, 매수인이 수회에 걸친 채무불이행에 대하여 책임을 느끼고 잔금 지급기일의 연기를 요청하면서 새로운 약정기일까지는 반드시 계약을 이행할 것을 약속하고 불이행시에는 매매계약이 자동적으로 해제되는 것을 감수하겠다는 내용의 약정을 하였다고 볼 특별한 사정이 있다면, 매수인이 잔금 지급기일까지 잔금을 지급하지 않음으로써 그 매매계약은 자동적으로 실효된다(대법원 1992. 10. 27. 선고 91다32022 판결, 대법원 1996. 3. 8. 선고 95다55467 판결, 대법원 2010. 7. 22. 선고 2010다1456 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건을 본다. 갑 제2 내지 5, 8호증, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 내지 사정 등을 종합하면, 원고는 잔금을 2015. 11. 2.까지 반드시 지급할 것을 약속하고 불이행시에는 매도인들이 이전등기 소요서류를 갖추었는지 여부 등을 묻지 않고 불이행 자체만으로 제1차 매매계약이 실효되는 것을 감수하겠다는 의사를 가지고 이 사건 합의를 한 것으로 보인다. 따라서 원고가 이 사건 합의에서 정한 기일까지 잔금지급의무를 이행하지 못하였던 이상 이로써 제1차 매매계약은 자동적으로 실효되었다고 보아야 한다.

① 원고와 피고들은 2015. 8. 28. 매도인들과 제1, 2부동산을 매매대금 15억 원으로 하되, 계약금 2억 원을 당일 지급하고, 잔금 13억 원을 2015. 10. 20.까지 지급하기로 하는 내용의 제1차 매매계약을 체결하였다. 위 계약에서 원고와 피고들의 잔금지급과 매도인들의 이전등기 소요서류 교부 등은 2015. 10. 20. 동시에 이행하기로 하였고, 일방의 채무불이행이 있을 경우 상대방은 계약을 해제하고 해제에 따른 손해배상을 청구할 수 있다고 정하는 한편 계약금을 손해배상의 기준으로 본다고 정하였다.

② 원고와 피고들은, 원고가 5,830만 원, 피고 C가 7,500만 원, 피고 B이 6,670만 원을 각 부담하여 마련한 계약금 2억 원을 매도인들에게 지급하였다. 피고 B은 2015. 10. 20. 매도인 D에게 잔금 13억 원의 약 1/3에 해당하는 4억 3,330만 원을 지급하였으나, 원고와 피고 C는 잔금을 지급하지 못하였다.

③ 원고와 피고 C는 2015. 10. 21. 매도인 D과 잔금지급기일을 2015. 11. 2.까지로 연장하되 만일

연장된 기일까지 잔금을 지급하지 못할 경우 계약금 2억 원 및 중도금 3억 원을 포기하기로 하는 내용의 이 사건 합의를 하였다. 원고는 2015. 11. 2.까지도 잔금지급의무를 이행하지 못하였다.

④ 원고가 이 사건 합의 및 이에 따라 연장된 잔금지급기일 전후로 매도인들의 이전등기 소요서류 제공 여부 등을 문제 삼거나 매도인들을 상대로 제1차 매매계약에 따른 권리 행사 또는 자신의 의무에 관한 합의 변경을 요청하였다는 등 원고 또는 매도인들이 제1차 매매계약의 존속을 전제로 어떠한 언동을 하였다고 볼만한 사정을 발견하기 어렵다. 또한 원고는 위 잔금지급기일로부터 약 5개월이 지난 후인 2016. 4. 5. 피고들만을 상대로 이 사건 소를 제기하였고, 소장에서는 동업약정상 지분이전합의에 따른 공유지분이전만을 구하였을 뿐이며, 제1심에서 두 차례에 걸쳐 변론기일이 진행된 이후인 2016. 11. 14. 제1차 매매계약에 따른 채무불이행책임을 주장하였다.

⑤ 원고와 매도인들은 원고의 제1차 매매계약상 채무불이행 상황을 해결하기 위하여 이 사건 합의를 하면서 원고의 잔금지급의무 불이행에 관하여만 특별히 불이익을 약정하였는데, 그 불이익은 제1차 매매계약상 매매대금 15억 원의 1/3에 해당하는 5억 원(계약금 2억 원 및 중도금 명목 3억 원)의 물취이다. 이와 같이 원고와 매도인들은 원고의 잔금지급 여부를 제1차 매매계약의 효력을 결정하는 중요한 요인으로 삼았던 것으로 보인다.

다. 소결

결국, 제1차 매매계약은 원고가 이 사건 합의에서 정한 2015. 11. 2.까지 이 사건 제1 매매계약상 잔금지급의무를 이행하지 못하여 자동적으로 실효되었다고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다[한편 원고는 이 사건 합의의 근거가 된 각서(갑 제8호증)는 매도인 2인 중 D 1명과 작성되고 공동매수인 3인 중 피고 B은 제외된 채 작성되었으므로 민법 제547조 제1항이 정한 해제불가분의 원칙상 해제의 효력이 발생하지 않는다고 주장하나, 제1차 매매계약의 다른 매수인인 피고들이 매도인들과 제2차 매매계약을 체결함으로써 피고들과 매도인들이 제1차 매매계약을 합의해제한 것으로 볼 수 있으므로, 이 사건의 경우에는 해제불가분의 원칙이 문제되지 않는다고 할 것이다].

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하고 원고의 피고들에 대한 항소는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강 건, 판사 정양순, 판사 이선희