

제주지방법원 2023. 5. 18 선고 2022가합11544 판결 [소유권이전등기 및 건물명도 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 케이씨엘

담당변호사 길기봉, 김진희

피 고 B 주식회사

변 론 종 결 2023. 4. 20.

판 결 선 고 2023. 5. 18.

주 문

1. 피고는 원고로부터 7,600,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 2. 9.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지목록 제2항 기재 건물을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1항과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 주택건설시행업 등을 목적으로 하는 주식회사로서 제주시 C 외 3필지에 주상복합아파트 신축사업(이하 '이 사건 주택 사업'이라고 한다)을 추진하고 있고, 피고는 부동산 개발 등을 목적으로 하는 주식회사로서 별지목록 기재 토지와 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 하고, 토지와 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)의 소유자이다.

나. 원고는 피고와 2022. 2. 9. 피고로부터 이 사건 각 부동산을 매매대금 76억 원, 인도일은 2022. 9. 1.로 정하여 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

이 사건 매매계약의 특약사항 제2항은 '상기 계약은 계약금이 없으며 8월 말 세입자 명도 후 모든 거래금액을 일시불로 지급하는 것이다', 제4항은 '매수인은 매도인이 명도 완료 후 10일 이내에 반드시 매매대금을 일시불로 지불해야 하며 불이행시 손해배상책임을 진다'고 규정하고 있다.

다. 피고는 2022. 6. 13. 원고와 이 사건 매매계약을 중개한 D공인중개사사무소 E에게 '2022. 2. 9. 체결한 이 사건 매매계약은 무효이므로 해제를 통보한다'는 취지의 우편을 발송하여 그 무렵 위 우편이 원고, E에게 도달하였다.

라. 원고는 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 피고를 상대로 부동산처분금지가처분 신청을 하였고 제주지방법원은 2022. 6. 22. 2022카단10906호로 이 사건 각 부동산에 대하여 부동산처분금지가처분 결정을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 인정한 사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고가 구하는 바에 따라 원고로부터 7,600,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고의 주장 요지

이 사건 매매계약은 피고의 대표자 F이 중국에 있을 때 체결된 것으로, F은 2022. 2. 9. 당시 작성된 이 사건 매매계약서 초안(을 제2호증)의 세입자 퇴거 의무의 이행을 자신할 수 없었고 세금 관련 자문도 받을 필요가 있어, 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사 G, E에게 피고가 한국에 입국한 후에 계약을 진행하자고 말하였다. 그러자 위 공인중개사들은 퇴거 의무 관련 손해배상 조항은 삭제하고 계약금을 없앤 계약으로 수정하자면서, 계약금 없는 계약은 취소하더라도 매도인에게 손해가 없으니 추후 취소를 하거나 재계약을 체결하면 된다고 하였다. 또한 E은 자신이 이 사건 건물의 세입자들을 책임지고 퇴거시키겠다고 하면서 일단 계약을 체결할 것을 종용하였다. 이에 F은 H을 통해 E에게 피고의 법인 인감을 건네주었고, E이 이 사건 매매계약서(갑 제5호증)에 피고의 법인 인감을 날인하였다.

그런데 위 H은 위챗을 통해 위 공인중개사들과 F이 통화할 수 있도록 연결만 해주었을 뿐 피고의 정당한 위임을 받은 대리인이 아니었고, E은 이 사건 매매계약서를 작성하는 동안 F에게 이 사건 매매계약서에 첨부된 중개대상물 확인설명서 등 부속서류를 제시하거나 중개수수료에 대하여 설명한 사실이 없었고, 원고와 피고의 법인 인감증명서, 신분증 사본, 위임장도 첨부하지 않은 채 피고의 법인 인감을 날인하였으며, 이 사건 매매계약서상 공인중개사로 기재된 ‘’는 전혀 모르는 사람인바, 이 사건 매매계약은 무효이다.

또한 위 공인중개사들은 이틀 후인 2022. 2. 11. F에게 조건이 수정된 부동산매매계약서(을 제12호증)를 제시하고, 2022. 5. 5. F이 한국에 입국하자 최종계약서라며 특약이 변경된 부동산매매계약서(을 제13호증)를 제시하였는바, 이는 이 사건 매매계약을 취소한다는 취지이므로 이 사건 매매계약은 무효가 되었다.

한편 당초 약정과 달리 E은 이 사건 매매계약 체결 이후 세입자들의 퇴거를 위한 아무런 노력을 하지 않았고 F은 원고 측으로부터 ‘합의금을 줘서라도 세입자들을 퇴거시키라’는 이야기를 듣게 되었는데, F은 자신의 비용으로 세입자들을 퇴거시킬 자신이 없었기 때문에 2022. 5. 16. E에게 구두로 이 사건 매매계약의 무효를 통보하고, 2022. 6. 13. 원고 및 E에게 ‘2022. 2. 9. 체결한 이 사건 매매계약은 무효이므로 해제를 통보한다’는 취지의 우편을 발송하여 그 무렵 원고와 E에게 위 의사표시가

도달하였으므로 이 사건 매매계약은 해제되었다.

2) 판단

앞서 인정한 사실과 갑 제5, 14, 15호증, 을 제2, 7, 11, 12, 19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매계약이 무효 또는 해제되었다고 인정하기 어렵고, 달리 그와 같이 볼 증거가 없다.

가) 피고의 대표인 F은 이 사건 매매계약 당시 H을 통해 공인중개사 E에게 피고의 법인 인감을 건네 사용토록 한 사실을 자인하고 있다(2022. 9. 13. 답변서 제2면 참조). H은 F의 형으로서 F이 해외 체류 중일 경우 H의 위임을 받아 피고의 업무를 처리해 온 것으로 보인다. 이 사건 매매계약 당시에도 H은 F과 공인중개사들을 위챗으로 연결해주고, 공인중개사들에게 피고의 법인 인감증명서, 사업자등록증, F의 국내거소신고증 등을 제시하였다.

나) F은 이 사건 매매계약 당시 위챗을 통해 공인중개사 E, G와 통화하면서 세입자 퇴거 관련 위약금 조항을 삭제하는 등 이 사건 매매계약의 세부 사항에 관하여 조율하였고, 피고의 법인 인감을 날인하기 전 이 사건 매매계약서와 중개대상물 확인설명서 등 부속서류를 건네받아 확인하였다. 설령 중개수수료에 관한 사항에 관하여 충분한 협의가 되지 않았더라도 중개수수료 약정이 이 사건 매매계약과 결부된 일체의 계약이라고 볼 만한 증거가 없으므로 이 사건 매매계약의 유효성에 영향을 미치지 않는다.

다) F은 공인중개사 G, E이 F에게 ‘계약금 없는 계약은 추후 취소를 하거나 재계약을 체결할 수 있다’고 말하였다고 주장하나, F의 주장만으로 위 공인중개사들이 그와 같은 말을 하였음을 인정하기 부족하다. 한편 위 공인중개사들이 그와 같은 말을 하였더라도, 일부 조항에 대한 보류의 의사표시를 기재함 없이 H을 통해 E으로 하여금 이 사건 매매계약서를 작성하게 한 이상 이 사건 매매계약은 유효하게 성립된 것이라고 보아야 한다.

라) 이 사건 매매계약 이후 일부 조항을 수정한 매매계약서 등이 제시된 사실은 인정되나, 피고가 수정된 계약서에 날인하는 등 계약 내용을 변경하기로 합의하였음을 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 조건이 변경된 매매계약서 등이 제안되었다는 사실만으로 이미 성립된 이 사건 매매계약이 취소되거나 무효가 되었다고 볼 수 없다.

마) E이 세입자 퇴거를 해결할 수 있도록 돕겠다는 취지의 말을 한 것으로 보이기는 하나, E은 피고 측 공인중개사로서 원고가 E이 그와 같은 말을 한 것을 알았거나 알 수 있었다고 볼 만한 증거가 없고, 또한 E이 말을 한 내용이 이 사건 매매계약의 내용이 되었다고 볼 수도 없다.

바) 피고는 2022. 6. 9. 이 사건 건물의 임차인들에게 ‘명도 통보’ 취지의 내용증명 우편을 발송하였는데, 이는 이 사건 매매계약의 유효성을 전제로 한 행동으로 볼 수 있다.

사) 계약이 일단 성립한 후에는 당사자의 일방이 이를 마음대로 해제할 수 없는 것이 원칙이므로(대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다73611 판결 등 참조), 피고의 해제 통보로써 이 사건 매매계약이 해제되었다고 볼 수 없다.

아) 이 사건 매매계약서상 공인중개사로 기재된 ‘I’는 매수인 측 중개인으로서 G의 처이고 G는 공인중개사로서 I의 위임에 따라 원고의 승낙 하에 이 사건 매매계약을 중개한 것이다.

3) 소결

따라서 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 노현미, 판사 정가원, 판사 이범휘