

청주지방법원 2023. 5. 16 선고 2022가단59021(본소), 2022가단61864(반소) 판결 [유체동산
소유권 확인 등 청구의 소 · 계약금 반환청구의 소]

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 법무법인 길상

담당변호사 육복희

피 고 1. 주식회사 B

피고(반소원고) 2. C

피고들 소송대리인 변호사 오세국

변 론 종 결 2023. 3. 21.

판 결 선 고 2023. 5. 16.

주 문

1. 별지 제1, 2 목록 기재 각 유체동산이 원고(반소피고)의 소유임을 확인한다.
2. 피고(반소원고) C의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 중 본소로 인하여 생긴 부분은 피고 주식회사 B와 피고(반소원고) C가, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고) C가 각 부담한다.

청 구 취 지

1. 본소 청구취지

주문 제1항 및 예비적으로, 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라 한다)은 별지 제1목록, 피고(반소원고) C(이하 '피고 C'라 한다)는 별지 제2목록 각 기재 각 유체동산(이하 '이 사건 각 유체동산'이라 한다)을 철거하고, 피고들은 충북 괴산군 D 공장용지 367㎡, E 공장용지 3,175㎡, F 공장용지 281㎡를 인도하라.

2. 반소 청구취지

원고는 피고 C에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고와 주식회사 G(이하 '소외 회사'라 한다)의 매매계약 체결

1) 원고는 2019. 9. 23. 소외 회사와 사이에 원고 소유의 충북 괴산군 D 토지, E 토지, F 토지 및 위 각 토지 위에 있는 건물(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 각 매도하기로 하고, 소외 회사의 요청에 따라 매수인 명의를 소외 회사의 사내이사인 피고 C, 매매대금을 950,000,000원으로 하되, 계약금 100,000,000원은 계약 당일, 잔금 850,000,000원은 2020. 1. 31. 각 지급받기로 하는 매매계약서를 작성하였다.

2) 피고 C는 2019. 9. 25. 원고에게 계약금 명목으로 100,000,000원을 지급하였다. 3) 원고와 소외 회사는 2019. 9. 27. 매수인 명의만 소외 회사로 변경하여 위 2019. 9. 23.자 매매계약서와 사실상 동일한 내용의 매매계약서를 작성하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

2. 이 사건 매매계약의 특약사항

이 사건 매매계약에는 아래와 같은 특약사항이 기재되어 있다.

5. 잔금기일 이전에 매수인의 기계기구 및 설비 설치를 승낙하며, 출입문 열쇠를 매수인에게도 지급한다.

6. 잔금기일 내 잔금을 지급하지 못할 경우 본 계약은 해지되고, 계약금 전액이 매도인에게 귀속되며, 매수인은 7일 이내 공장을 원상회복하기로 한다(매수인이 원상회복하지 않을 경우 공장 내 모든 물품의 처분권이 매도인에게 양도되어 매도인이 임의로 처분할 수 있다.)

7. 잔금 기한 내 미지급시 조치

2) 매수자는 계약 체결 후 설치한 설비 및 시설 일체의 소유권을 포기하고 매도인의 소유로 한다(잔금기일 8일 후 포기함)

3. 이 사건 매매계약의 해제

가. 원고는 잔금 지급기일인 2020. 1. 31. 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차 이행에 필요한 서류를 준비하여 소외 회사에게 잔금 지급을 요구하였으나, 소외 회사는 잔금 지급기일에 잔금을 지급하지 못하였고, 원고는 2020. 2. 5.까지 소외 회사에게 여러 차례 잔금 지급을 요구하였다.

나. 소외 회사가 2020. 2. 6.까지 잔금을 지급하지 못하자, 원고는 2020. 2. 6. 소외 회사에게 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금을 몰취하겠다는 내용의 내용증명우편을 발송하였으며, 2020. 2. 7. 위 내용증명우편이 소외 회사에 도달하였다.

다. 소외 회사는 이 사건 매매계약 체결 무렵 원고로부터 이 사건 각 부동산을 인도받아 이 사건 각 유체동산을 설치하고 영업을 하였는데, 위와 같은 내용증명우편을 받은 이후로도 잔금을 지급하지 못하였고, 이 사건 각 부동산을 원상회복하여 인도하지도 않았다.

라. 소외 회사가 잔금 지급의무의 이행을 지체하여 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었음을 이유로, 원고는 2020. 2. 18. 소외 회사를 상대로 한 이 사건 각 부동산 인도청구의 소(이 법원 2020가합10531호)에서 승소판결을 받아 2021. 8. 31. 그 판결이 확정되었다.

4. 피고들과 소외 회사의 양도담보계약

소외 회사는 2020. 2. 18. 피고 회사와 사이에 220,000,000원의 채무를 담보하기 위하여 별지 제1목록 기재 각 유체동산을, 피고 C와 사이에 187,000,000원의 채무를 담보하기 위하여 별지 제2목록 기재 각 유체동산을 각 양도하는 계약을 체결하였다.

[인정근거] 갑 제2 내지 5, 7, 9호증, 을 제2호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 소외 회사는 이 사건 매매계약에서 정한 잔금 지급기일인 2020. 1. 31.까지 잔금을 지급하지 않았고, 그 지급기일로부터 7일 이내에 원상회복을 하지도 않았다. 이와 같은 경우 이 사건 매매계약 특약사항에서는 잔금 지급기일로부터 8일이 지나면 소외 회사가 이 사건 매매계약 후 설치한 설비 및 시설 일체의 소유권을 포기하고 그 설비 및 시설 일체의 소유권을 원고에게 귀속시키는 것으로 정하고 있다. 위 특약사항은 잔금 지급이 지체될 경우 소외 회사가 이 사건 매매계약 후 원고 소유의 이 사건 각 부동산에 설치한 이 사건 각 유체동산에 관하여 잔금 지급기일로부터 8일이 경과한 시점에 원고가 점유를 취득함으로써 각 그 소유권이 이전되는 합의라고 판단된다. 따라서 위 특약사항에 따라 원고는 2020. 2. 9. 이 사건 각 유체동산에 관한 소유권을 취득하였다고 봄이 타당하다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 주장

소외 회사가 2020. 2. 18. 별지 제1목록 기재 각 유체동산을 피고 회사에게, 별지 제2목록 기재 각 유체동산을 피고 C에게 각 양도하였으므로, 원고는 이 사건 각 유체동산의 소유자가 아니다.

2) 판단

소외 회사가 2020. 2. 18. 피고 회사에 대한 채무를 담보할 목적으로 별지 제1목록 기재 각 유체동산을 피고 회사에게, 피고 C에 대한 채무를 담보할 목적으로 별지 제2목록 기재 각 유체동산을 피고 C에게 각 양도하는 계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 앞서 본 바와 같이 원고가

2020. 2. 9. 이 사건 각 유체동산에 관한 소유권을 취득하였으므로, 소외 회사가 소유권을 상실한 후 이루어진 위 각 양도계약에 의하여서는 피고들이 이 사건 각 유체동산에 관한 소유권을 취득할 수 없다. 따라서 피고들의 주장은 이유 없다.

다. 소결론

결국 이 사건 각 유체동산의 소유권은 원고에게 있고, 피고들이 이를 다투고 있는 이상 원고가 이 사건 각 유체동산의 소유권 확인을 구할 확인의 이익도 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 본안 전 항변에 관한 판단

1) 본안 전 항변

이 사건 매매계약상 실제 매수인은 피고 C가 아니라 소외 회사이므로 피고 C는 이 사건 계약금 반환청구를 구할 원고적격이 없어 이 사건 반소는 부적법하다.

2) 판단

이행의 소에 있어서는 자신이 이행청구권자임을 주장하는 자가 원고적격을 갖는 것이어서 원고의 주장 자체에 의하여 당사자적격의 유무가 판가름 되고, 원고가 실제로 이행청구권자일 것을 요하는 것은 아니므로(대법원 1994. 6. 14. 선고 94다14797 판결 등 참조), 원고의 본안 전 항변은 이유 없다.

나. 청구원인에 관한 판단

1) 피고 C의 주장

이 사건 계약금 계약의 당사자는 원고와 피고 C이고, 원고와 피고 C 및 소외 회사 사이에 소외 회사가 이 사건 계약금 계약을 인수하는 절차가 없었으며, 계약금을 반환할 사정이 생긴 경우 소외 회사를 수령권자로 하는 약정도 없었다. 그런데 이 사건 매매계약이 해제되었고, 원고가 소유권이전등기절차 이행에 필요한 서류를 제공하여 소외 회사에 잔금 지급의무를 이행최고하지 않았으므로, 계약금

물취의 요건이 충족되지 않아 이 사건 계약금을 반환할 사정이 생겼다. 설령 계약금 물취의 요건이 충족되지 않았다 하더라도, 이 사건 경위에 비추어 계약금 전액을 물취하는 것은 과다하다. 따라서 원고는 이 사건 계약금 계약의 당사자인 피고 C에게 그 계약금 전부 또는 그 계약금 중 감액된 일부를 반환하여야 한다.

2) 판단

가) 피고 C가 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 매매 계약금 명목으로 100,000,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다.

나) 그러나 한편, 위 인정사실 및 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 고려할 때, 피고 C가 원고에게 계약금 명목으로 지급한 100,000,000원은 소회 회사가 이 사건 매매계약의 계약금으로 같음하기로 하는 합의가 원고와 피고 C 및 소회 회사 사이에 이루어진 것으로 봄이 타당하다.

(1) 원고와 소회 회사 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 원고와 피고 C 사이에 피고 C를 매수인으로 하여 당초 체결된 2019. 9. 23.자 매매계약과 사실상 내용이 동일하다.

(2) 소회 회사가 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 매매 계약금을 별도로 지급하지 않았다.

(3) 이 사건 매매계약 당시 피고 C가 소회 회사의 대표자였다.

다) 따라서 피고 C는 이 사건 계약금의 반환을 구할 수 있는 권리주체가 아니므로, 이와 다른 전제에 선 피고 C의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 C의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 이승훈

