

부산지방법원 동부지원 2018. 5. 3 선고 2016가합104660 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의
소]

전 문

원 고 보라건설조경 주식회사

可 고 1. A

2. 주식회사 B

변론 종결 2018. 4. 5.

판결 선고 2018. 5. 3.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 주위적 청구를 기각한다.
2. 피고 주식회사 B은 원고에게 310,000,000원 및 그 중 210,000,000원에 대하여는 2016. 6. 14.부터 2018. 1. 17.까지는 연 5%의, 2018. 1. 18.부터 다 갚는 날까지는 연15%의, 100,000,000원에 대하여는 2018. 1. 18.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용 중 원고와 피고 A 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 B이 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주위적 청구 : 원고에게, 피고 A은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 부산지방법원동부지원 등기와

2016. 9. 8. 접수 제86823호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2016. 5. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

예비적 청구 : 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2016. 5. 30. 피고 B와 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 21억 원에 매수하는 계약을 체결하였다(이하 '이 사건 제1매매계약'이라 한다). 이 사건 제1매매계약서(갑 제1호증)에 매매대금 지급에 관한 내용은 다음과 같다.

매매대금	금 이십일억 원정 ₩ 2,100,000,000
제1조 위 부동산의 매도인과 매수인 합의하에 아래와 같이 계약함.	
제2조 위 부동산의 매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불기로 함.	
계약금	일억(₩100,000,000) 원정은 계약시에 지불하고 2016. 5. 30. 육천만 원 5. 31. 사천만 원
중도금	일억일천(₩110,000,000) 원정은 2016 년 6 월 15 일 지불하며
잔금	일십팔억구천만(₩1,890,000,000) 원정은 2016 년 7 월 11 일 중개업자 입회 하에 지불기로 함.

나. 원고는 이 사건 제1매매계약에 따라 피고 B에게 2016. 5. 30.에 6천만 원을, 그다음날인 31.에 4천만 원을 지급하고, 같은 해 6. 14.에 1억 1천만 원을 각 지급하였으나, 나머지 잔금은 지급하지

않았다.

다. 그러던 중 피고 B은 2016. 8. 24. 피고 A에게 이 사건 부동산을 24억 5천만 원에 매도하는 계약을 체결하고(이하 '이 사건 제2매매계약'이라 한다), 같은 해 9. 8. 이 사건 부동산에 관하여 피고 A 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 한편, 원고는 피고 B 사내이사 C의 남동생이면서 피고 B을 실질적으로 경영하고 있는 것으로 보이는 D를 상대로 이 사건 부동산을 이중매매하였다는 이유로 고소하였는데, 부산지방법검찰청 동부지청에서는 D에 대하여 배임 혐의에 관하여 혐의없음(증거불충분) 처분을 하였고, 이에 대하여 원고가 항고를 제기하였으나, 부산고등검찰청에서 재기수사한 결과 2017. 6. 14. 다시 혐의없음(증거불충분) 처분을 하였으며, 이에 대하여 원고는 재정신청을 하지 않았다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 7, 10호증(가지번호 있는 것은 이를 포함. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고의 주장

1) 주위적으로, 원고는 이 사건 제1매매계약에 따라 피고 B에게 계약금 1억 원 및 중도금 1억 1천만 원을 지급하였는데, 이후 피고 B은 피고 A과 이 사건 제2매매계약을 체결하고 피고 A 명의로 소유권이전등기까지 마쳐주었다.

그런데 피고 B은 원고로부터 중도금까지 지급받은 상태에서 피고 A과 이중매매계약을 체결하였고 피고 A은 이에 적극 가담한 것이므로, 이 사건 제2매매계약은 반사회적 법률행위로서 무효이고, 피고 A 명의의 소유권이전등기도 무효이다.

따라서 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 피고 A은 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 B은 소유권이전등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

2) 예비적으로, 피고들 사이의 매매계약이 유효하다고 하더라도 피고 B의 이중매매로 인해 피고 B의 원고에 대한 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차 이행의 무능 이행불능이 되었으므로, 원고는 2018. 1. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달로써 이 사건 제1매매계약을 해제하는바,

피고 B은 원고에게 310,000,000원(= 원상회복금 210,000,000원 + 계약금 상당의 약정 위약금 100,000,000원) 및 그 중원상회복금 210,000,000원에 대하여는 중도금 지급일인 2016. 6. 14.부터 위 청구취지및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 이자를, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을, 위약금 100,000,000원에 대하여는 위 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 B의 주장

1) 피고 B은 원고가 이 사건 제1매매계약에 따라 잔금지급기일인 2016. 7. 11.까지 잔금을 지급하지 않아 같은 달 25. 중개인 E을 통해 원고에게 '15일 이내에 잔금전액을 지급하지 않으면 계약을 해제하고 수령한 계약금을 몰취하겠다'는 의사를 전달하였고 원고도 이에 동의하였는데, 원고는 2016. 8. 중순경까지도 잔금을 지급하지 않았다. 이에 이 사건 제1매매계약은 적법하게 해제된 것이고, 그 이후 피고 B이 피고 A과 새로이 이 사건 제2매매계약을 체결한 것은 유효하다.

2) 또한 이 사건 제1매매계약 체결 당시 매매대금을 계약금과 잔금으로 지급하기 로 하였는데 원고가 계약금을 분납하겠다고 하여 매매대금의 10%인 계약금 2억 1천만원을 2016. 5. 30.에 6천만 원, 5. 31.에 4천만 원, 6. 15.에 1억 1천만 원으로 나누어지급하기로 약정하였다. 다만, 이 사건 제1매매계약서 계약금란에 위와 같이 기재할 공간이 부족하여 부득이 위 계약서의 중도금란에 3차 계약금 1억 1천만 원을 기재하게되었을 뿐이므로, 이 사건 제1매매계약의 계약금은 총 2억 1천만 원이다. 따라서 피고B은 계약금만 지급받은 상태에서 피고 A과 이 사건 제2매매계약을 체결한 것이다.

다. 피고 A의 주장

피고 A은 피고 B이 이 사건 부동산을 이중매매한다는 사실을 전혀 알지 못한 선의의 제3자이므로, 피고들 사이의 이 사건 제2매매계약은 유효하다.

3. 판 단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 중도금 지급 여부에 관하여

처분문서는 그 진정성립이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 기재 내용대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다76825 판결 등 참조), 진정성립이 인정된 처분문서의 증명력을 배척하기 위해서는 이에 대한 반증이 있거나 그 문서에 기재된 내용이 객관적인 진실에 반하는 것으로 불만한 합리적인 이유가 있어야 하는바(대법원 1994. 2. 8. 선고 93다57117 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 이 사건 제1매매계약서(갑 제1호증)의 진정성립에 관하여는 원고와 피고 B 사이에 다툼이 없고, 이 사건 제1매매계약서에는 2016. 6. 15.에 지급하기로 약정한 1억 1천만 원이 중도금란에 명시적으로 기재되어 있는 사실이 인정되는 반면, 피고 B이 제출한 증거만으로는 위 인정사실을 뒤집고 위 1억 1천만 원이 실제로는 3차 계약금인데 계약서상 계약금란의 공간이 부족하여 중도금란에 기재하였다는 등의 특별한 사정이 인정되거나 위 계약 내용이 객관적 진실에 반하는 것으로 불만한 합리적인 이유가 있다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 위 인정사실에 의하면 2016. 6. 15.에 지급하기로 약정한 1억 1천만 원은 계약금의 일부가 아닌 중도금이라고 봄이 상당하다.

2) 이 사건 제1매매계약이 무효인지 여부에 관하여

앞서 본 바와 같이 2016. 6. 15.에 지급하기로 약정한 1억 1천만 원을 중도금으로 보는 이상 이 사건 제2매매계약을 체결할 당시 이 사건 제1매매계약의 매도인인 피고 B은 매수인인 원고로부터 위 중도금까지 지급받아 임의로 계약을 해제할 수 없는 상태에 있었던 점은 인정할 수 있다.

그러나 부동산의 이중매매가 반사회적 법률행위로서 무효가 되기 위하여는 매도인의 배임행위와 매수인이 매도인의 배임행위에 적극가담한 행위로 이루어진 매매로 서, 그 적극가담하는 행위는 매수인이 다른 사람에게 매매목적물이 매도된 것을 안다는 것만으로는 부족하고, 적어도 그 매도사실을 알고도 매도를 요청하여 매매계약에 이르는 정도가 되어야 하는데(대법원 1994. 3. 11. 선고 93다55289 판결 등 참조), 원고가 제출한 증거만으로는 피고 A이 피고 B에 대하여 이 사건

제2매매계약을 자신과 체결하도록 유인, 교사하거나 피고 B와 협력하는 등 피고 B의 이 사건 제2매매계약 체결 행위에 적극적으로 가담하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 제2매매계약이 반사회적 법률행위로서 무효라는 원고의 주장은 이유 없다.

3) 소결

따라서 이 사건 제2매매계약이 무효임을 전제로 한 원고의 주위적 청구는 이유없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 원고의 계약해제 및 원상회복 등 청구에 관하여

이 사건 제1매매계약에 따른 피고 B의 소유권이전등기의무는 피고 B의 이중매매로 인해 이행불능이 되었고, 이를 이유로 한 원고의 계약해제의 의사표시가 담긴 2018. 1. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달로써 이 사건 제1매매계약은 적법하게 해제되었다 할 것이다.

그 구체적인 원상회복 및 손해배상의 범위와 관련하여, 이 사건 제1매매계약의 계약금이 1억 원, 중도금이 1억 1천만 원인 사실 및 원고는 피고 B에게 2016. 5. 30. 6천만 원을, 같은 달 31. 4천만 원을, 같은 해 6. 14. 1억 1천만 원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑

제1호증(부동산매매계약서)의 기재에 의하면 이 사건 제1매매계약서 제7조에는 '본 계약을 매도인이 위약시에는 계약금의 배액을 변상하며 매수인이 위약시는 계약금은 무효로 하고 반환을 청구할 수 없다'고 기재되어 있는 사실이 인정된다.

따라서 위 인정사실에 의하면, 피고 B은 원고에게 310,000,000원(= 원상회복금 210,000,000원 + 계약금 상당의 약정 손해배상금 100,000,000원) 및 그 중 원상회복금 210,000,000원에 대하여는 원고가 구하는 바에 따라 중도금을 지급한 2016. 6. 14.부터 2018. 1. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 송달된 2018. 1. 17.까지는 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 이자를, 그 다음날인 2018. 1. 18.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을, 위약금 100,000,000원에 대하여는 위 부분 송달 다음날인 2018. 1. 18.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 B에 의하여 계약이 해제되었는지 여부에 관하여

피고 B은, 원고가 잔금 지급을 지체하였고 이에 피고 B이 해제조건부 이행최고를 하였으나 기한 내 피고 B이 잔금을 지급하지 않았으므로 이 사건 제1매매계약은 피고 B의 위와 같은 이행최고로 적법하게 해제되었다고 주장하므로 살피건대, 민법 제544조에 따르면 상대방의 이행지체를 이유로 계약을 해제하기 위해서는 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하여야 하며, 민법 제543조 제1항에 따르면 계약해제를 위해서는 그 해제의 의사표시가 상대방에게 도달하여야 한다.

그런데 을 제5호증(녹취록)의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B은 중개인 E에게 '원고에게 잔금 지급을 독촉하고 만약 잔금을 지급하지 않으면 계약을 해제하겠다'는 취지의 얘기를 한 사실은 인정되나, 피고 B이 제출한 증거만으로는 E을 통해 위와 같은 내용의 이행최고가 원고에게 도달하였다거나 또는 E이 원고로부터 이 사건 제1매매계약의 이행업무를 적법하게 위임받은 대리인이므로 E에 대한 통지만으로 원고에게 도달되었다고 볼 수 있다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다

따라서 피고 B의 이 사건 제1매매계약 해제를 위한 이행최고 및 해제통지 의사표시가 원고에게 적법하게 도달하였다고 인정할 수 없는 이상 피고 B이 이 사건 제1매매계약을 적법하게 해제하였다고 볼 수 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하고, 피고 B에 대한 예비적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 방윤섭, 판사 최지연, 판사 박나라