

서울고등법원 2018. 5. 30 선고 2017나2019102 판결 [소유권이전등기청구]

전 문

원고, 피항소인 A 주식회사

피고, 항소인 C

변 론 종결 2018. 4. 18.

판결 선고 2018. 5. 30.

제 1 심 판결 인천지방법원 부천지원 2017. 3. 8. 선고 2015가합792 판결

주 문

1. 제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다.
2. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 250,000,000원 및 이에 대하여 2013. 7. 31.부터 '2016. 8. 29.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일(2016. 8. 29.)까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 토지 매매계약 체결 및 추가 합의

1) 원고와 D은 2008. 12. 12. 제1심 공동피고 B(이하 'B'이라고만 한다)과 사이에, 토지거래허가구역 내에 있던 김포시 E 임야 44,603㎡(이후 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)로 등록전환, 지목변경 및 분할이 되었다)를 원고와 D이 B으로부터 매매대금 1,100,000,000원에 매수하되, 계약금 300,000,000원은 계약 당일에, 잔금 800,000,000원은 2009. 3. 30.에 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 계약 당일 B에게 계약금 300,000,000원을 지급하였다. 이 사건 매매계약에서 정한 특약사항은 다음과 같다.

1. 은행권 근저당권 설정금액에 대한 이자를 2009. 2. 28.까지 토지주(B)가 부담한다.
2. 2009. 3. 1.부터 은행이자 는 매수인이 책임진다.
3. E에 대한 매도차액(매매가 550,000,000원) 이후에 발생하는 양도세는 매수인이 책임진다.
4. 매수인의 필요시 E에 대한 제반적인 서류는 즉시 교부한다.

2) D은 2009. 3. 31. 이 사건 매매계약상의 매수인 지위 및 권리를 포기하였다.

3) 원고와 B은 2009. 9. 10. 이 사건 매매계약과 관련하여 아래와 같은 내용의 추가 합의를 하였다.

1. 계약서 특약사항 중 4항 매수인의 제반적인 서류: 인감증명서 4통, 주민등록 등·초본 각 1통, 주민등록증 사본 1부, 대지사용승낙서 6장(사용자 주소 미기재 상태), 토지거래허가 위임장 1부

2. 은행대출 4억 원 이자는 2009. 9. 11.부터는 매수인 원고가 부담한다.
3. 잔금은 2009. 12. 10. 지불한다(잔금 800,000,000원은 은행 대출금 400,000,000원을 포함한 금액임).
4. 건축허가 및 토지거래허가, 및 소유권 이전에 필요한 추가 서류가 필요할 시 매도인은 즉시 매수인에게 교부한다.
- 4) 위 추가합의에 따라, B은 2009. 9. 10. 원고에게 특약사항 4항의 제반서류를 교부하였고, 원고는 2009. 10. 이후부터 이 사건 각 토지에 설정된 주식회사 국민은행 명의의 근저당권의 피담보채무액 4억 원에 대한 이자를 지급하기 시작하였다.
- 5) 한편 2011. 5. 31. 이 사건 각 토지에 대한 토지거래허가구역 지정이 해제되었다

나. 원고의 B에 대한 소유권이전등기청구의 소 제기 및 합의 체결

- 1) 원고는 2011. 8. 17. B을 상대로 인천지방법원 2011가합15076호로 이 사건 각토지에 관한 소유권이전등기청구의 소를 제기하였으나, 위 법원은 2012. 9. 14. '이 사건 매매계약은 이 사건 각 토지에 관한 토지거래허가구역 지정이 해제되기 전에 당사자 쌍방이 토지거래허가신청 협력의무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 함으로써 확정적으로 무효가 되었다.'라는 이유로 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 이에 원고는 항소를 제기하였다.
- 2) 위 항소심(서울고등법원 2012나100663호) 소송이 진행 중이던 2013. 3. 27. 원고는 피고와 사이에 다음과 같은 내용의 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)를 하였다.
 - 가) 원고가 피고로부터 김포시 F 전 617㎡(G 토지에서 2010. 10. 19. 분할되었다) 중 411㎡ 및 H 전 192㎡(I 토지에서 2010. 10. 19. 분할되었다) 중 108㎡{이하 위각 토지 부분을 '이 사건 도로부지'라 한다}를 매매대금 250,000,000원에 매수하되, 위매매대금 250,000,000원은 2013. 4. 15.까지 지급하기로 한다.
- 나) 원고는 이 사건 각 토지의 매매잔대금 융자 포함 8억 원을 2013. 4. 15.까지지급하기로 한다.
- 다) 이 사건 매매계약과 동일한 조건으로 이 사건 각 토지를 매매하기로 하고,양도소득세는 원고가 지불하기로 한다.

3) 원고는 2013. 7. 18. 위 항소를 취하함으로써 위 1심 판결이 그대로 확정되었다.

다. 원고의 담보대출 및 매매대금 일부의 지급

1) 원고는 2013. 7. 22. 매매잔금 등을 마련할 목적으로 B의 승낙을 얻어 별지 목록 제2 내지 5, 7항 기재 각 토지에 관하여 부평남부새마을금고에 채권최고액1,222,000,000원, 채무자 J(원고 대표이사인 K의 아들이다)으로 하는 근저당권을 설정해 준 다음, 2013. 7. 30.

부평남부새마을금고로부터 937,319,600원을 대출받았다.

2) 위 대출금 937,319,600원이 입금된 원고 명의 계좌에서 2013. 7. 30. 401,313,651원이 수표로, 3억 원이 현금으로 각 출금되었고, 2억 원은 B 명의의 계좌로 이체되었다.

[인정 근거] 명백히 다투지 아니한 사실, 갑 제1 내지 15호증, 을 제1 내지 4호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 청구원인

원고는 2013. 3. 27. 피고로부터 이 사건 도로부지를 매수하고 그 매매대금으로 약정한 250,000,000원을 2013. 7. 30. 모두 지급하였는데도, 피고는 원고에게 이 사건 도로부지에 관한 소유권이전등기의무를 이행하지 않았다. 원고가 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고에게 위 소유권이전등기의무의 이행을 최고하였음에도 피고가 이를 이행하지 않았고, 이에 피고의 이행지체를 이유로 한 원고의 해제 의사표시가 2016. 8. 29. 피고에게 도달함으로써 이 사건 도로부지에 관한 위 매매계약은 적법하게 해제되었다.

따라서 피고는 계약해제에 따른 원상회복으로 원고에게 원고로부터 지급받은 매매대금 상당의 부당이득금 250,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다

나. 피고의 주장

1) 원고가 2013. 7. 30. 피고에게 이 사건 도로부지에 관한 매매대금 250,000,000원을 지급한

사실이 없다. 원고 명의의 대출금계좌에서 2013. 7. 30. 출금된 합계901,313,651원은 이 사건 도로부지에 관한 매매대금 250,000,000원의 변제가 아니라 이 사건 각 토지의 매매잔대금 채무 8억 원 및 2013. 3. 27.자 현금지불각서(을 제7호증)에 따른 합의금채무 750,000,000원의 변제에 모두 충당되었다.

2) 원고는 2014. 3. 26. 피고에게 이 사건 도로부지에 관한 매매대금 중150,000,000원을 지급하였으나, 아직까지 나머지 대금을 지급하거나 그 이행제공을 한바 없으므로, 피고의 이 사건 도로부지 소유권이전등기의무는 이행지체에 빠지지 않았고, 원고의 계약해제는 부적법하다.

다. 판단

1) 위 기초사실에 의하면, 피고의 이 사건 도로부지에 관한 소유권이전등기의무는 원고의 매매대금 250,000,000원 지급의무와 동시이행관계에 있음이 분명하므로, 원고가 피고에게 위 매매대금을 지급하였거나 그 이행제공을 하였음이 인정되지 않는 한 피고의 위 소유권이전등기의무는 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없다.

2) 원고 명의의 대출금계좌에서 2013. 7. 30. 401,313,651원이 수표로, 3억 원이 현금으로 각 출금되었고, 2억 원이 B 명의 계좌로 이체된 사실은 위 기초사실에서 본바와 같고, 현금으로 출금된 위 3억 원을 피고가 수령한 사실은 피고도 인정하고 있다.

그러나, 을 제7, 8, 10호증(을제8호증의 경우 원고 대표이사 이름 다음의 인영부분에 다름이 없으므로 문서 전체의 진성성립이 추정된다. 원고는 원고의 직원이었던W이 원고 도장을 날인한 것으로 보인다고 주장하나, W이 권한 없이 임의로 날인하였다는 점을 인정할 만한 증거가 없다.)의 각 기재와 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고는 2013. 3. 27. 이 사건 각 토지의 매매잔대금과는 별도로 피고에게 토지거래허가 구역 지정 해제 등으로 이 사건 각 토지의 시가가 상승한 사정 등을 감안하여 합의금명목으로 750,000,000원을 현금으로 지급하기로 하는 내용의 현금지불각서(을 제7호증)를 피고에게 작성해 준 사실, 원고는 2013. 7. 30. 피고에게 '450,000,000원을 2013. 8.15.까지 현금으로 지급하겠다'는 내용의 현금지불각서(을 제8호증)를 작성해 주고, 위750,000,000원짜리 현금지불각서(을 제7호증)를 돌려받은 사실이 인정되므로, 원고가 2013. 7.

30. 피고에게 현금으로 지급한 위 3억 원은 모두 위 2013. 3. 27.자 현금지불각서에 따른 약정금의 변제를 위하여 지급된 것으로 보인다.

또한 2013. 7. 30. 수표로 출금된 401,313,651원이나 B 계좌로 이체된 2억 원에 대해서는 이를 피고가 수령하였다고 인정할 만한 증거가 없다. 가사 위 각 금액을 B이 아닌 피고가 수령하였다고 보더라도, 위에서 인정한 사실에다가 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음의 사정, 즉 이 사건 각 토지에 설정되어 있던 주식회사 국민은행명의의 근저당권설정등기는 그 피담보채무 원금이 4억 원이었던 점, 원고가 위 401,313,651원을 수표로 출금한 날인 2013. 7. 30. 위 근저당권설정등기가 전부 말소된 점, B은 이 사건 도로부지에 관한 소유자나 계약당사자는 아니므로 원고가 이 사건 도로부지 매매대금을 피고에게 변제하고자 하였다면 위 합의금 중 3억 원을 현금으로 지급할 때 도로부지 매매대금도 함께 출금하여 지급하면 될 것이지 굳이 도로부지 매매대금만 계약당사자도 아닌 B 명의 계좌로 송금할 이유가 없는 점 등을 더하여 보면, 위 401,313,651원과 2억 원은 B 명의의 이 사건 각 토지에 관한 매매대금의 변제로 지급된 것으로 봄이 타당하다.

3) 한편 원고로부터 2014. 3. 26. 이 사건 도로부지에 관한 매매대금 중 150,000,000원을 변제받은 사실은 피고가 자인하고 있으나, 나아가 나머지 매매대금을 원고가 피고에게 지급하였다거나 그 이행제공을 하였다는 점에 관하여는 아무런 주장·증명이 없다(원고는 2014. 3. 26. 지급한 8억 원과 관련하여 B에게 이 사건 각 토지의 매매잔대금으로 변제한 것이라고 주장하고 있을 뿐이다).

4) 위와 같이 원고가 매매대금 지급의무의 이행 또는 이행제공을 하였음이 인정되지 아니하는 이상, 피고의 이 사건 도로부지에 관한 소유권이전등기의무가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없으므로, 피고의 이행지체를 이유로 한 원고의 계약 해제 의사표시는 부적법하여 그 효력을 인정할 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 이 사건 도로부지에 관한 매매계약이 적법하게 해제되었음을 전제로 한 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 나머지 점에 대하여 나아가 따져 볼 필요없이 이유 없으므로, 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 달리 하여 부당하므로, 제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소하고, 원고의 피고에 대한 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 권순형, 판사 한소영, 판사 정경근

별지

목 록

1. 김포시 P 공장용지 2,948m²
2. Q 임야 2,948m²
3. R 임야 2,948m²
4. S 임야 2,865m²
5. T 임야 1,572m²
6. U 임야 800m²
7. V 임야 30,197m². 끝.