

수원지방법원 2016. 9. 29 선고 2015가합71064(본소), 2016가합71474(반소) 판결

[소유권이전등기 · 위약금등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)1. B

2. C

변론 종결2016. 9. 8.

판결 선고2016. 9. 29.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)들의 반소청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들은 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 수원지방법원 장안등기소 2015. 2. 2. 접수 제3466호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

반소: 원고는 피고들에게 1,074,900,000원 및 그 중 96,000,000원에 대하여는 2016. 1. 16.부터 반소장 송달일까지는 연 6%의, 10,700,000원에 대하여는 2016. 1. 16.부터 반소 청구취지 및

청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 6%의, 115,000,000원에 대하여는 2016. 9. 1.부터 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 6%의, 304,000,000원에 대하여는 2016. 1. 16.부터 반소장 송달일까지는 연 5%의, 375,000,000원에 대하여는 2016. 9. 1.부터 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2016. 9. 1.부터 별지 목록 제2항 기재 부동산의 1층 246.97㎡ 중 별지 도면 표시 2, 3, 8, 9, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 66㎡의 인도 및 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 대전지방법원 2015카단12 가압류결정의 집행해제 완료일까지 월 50,000,000원의 비율로 계산한 돈을, 2016. 9. 1.부터 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 2층 255.84㎡, 3층 255.84㎡ 및 5층 194.22㎡의 인도완료일까지 월 15,400,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

본소와 반소를 함께 본다.

가. 원고의 지위 등

1) 원고는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 소유자이었던 자로서 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에서 병원을 운영하고 있다.

2) 이 사건 건물의 1층 중 별지 도면 표시 2, 3, 8, 9, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 66㎡는 약국 점포(이하 '이 사건 약국'이라 한다)이다.

나. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약의 체결

1) 피고 B은 2014. 12. 4. 원고와 이 사건 약국을 임차하기로 하는 계약을 체결하였고, 2014. 12. 5. 원고에게 이에 따른 계약금 200,000,000원을 지급하였다.

2) 원고와 피고 B은 임대차계약이 제대로 이행되지 않자, 이 사건 각 부동산을 매매하기로 하고, 여러

차례에 걸쳐 매매대금을 바꾸어 매매계약을 작성하다가 2015. 1. 13. 원고와 피고들 사이에 최종적으로 2014. 12. 23.자로 계약일자를 소급하여 기재하고 매매대금을 40억 원으로 정한 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 그 주요 내용은 다음과 같다.

○ 제3조(매매가격)

1. 이 사건 각 부동산의 매매가액은 4,000,000,000원으로 하고, 피고들이 원고에게 구체적으로 다음과 같이 지급한다.

1) 계약금 : 430,000,000원은 이 사건 매매계약 체결 시 지급한다.

2) 중도금 : 1,000,000,000원은 2015. 1. 15. 지급한다.

3) 잔금 : 2,570,000,000원은 2015. 2. 1. 지급한다.

○ 제10조(특약사항)

1. 계약금 430,000,000원 중 200,000,000원은 2014. 12. 5. 입금한 금액으로 대체한다.

2. 잔금 중 1,400,000,000원은 원고의 신한은행에 대한 대출금 채무의 승계로 갈음한다.

3. 잔금 중 50,000,000원은 이 사건 건물의 1층 D의 보증금으로 갈음한다.

4. 잔금 중 50,000,000원은 이 사건 건물의 1층 커피숍의 보증금으로 갈음한다.

5. 잔금 중 50,000,000원은 이 사건 건물의 4층 정형외과 보증금으로 갈음한다.

6. 잔금 중 1,000,000,000원은 원고가 이 사건 매매계약 체결 후 피고들 소유의 이 사건 건물의 2, 3, 5층을 임대하는 계약의 보증금으로 갈음하고, 위 임대차계약을 이행하는 조건으로 이 사건 매매계약이 성립되었음을 확인한다.

특약사항

■ 이 사건 약국의 인도 날짜 기준으로 인도 약속이 지켜지지 않을 시에는 월 20,000,000원의 손해배상을 피고들이 원고에게 청구한다.

■ 에스케이케미칼 주식회사의 가압류는 중도금 이전에 말소하기로 한다.

■ 전북은행 가압류(대전지방법원 2015카단12 가압류결정에 따라 2015. 1. 5. 마친 것으로서 이하 '이 사건 가압류'라 한다)는 계약일로부터 10일 이내에 말소하기로 한다.

■ 근저당권(근저당권자 E) 채권최고액 600,000,000원은 중도금과 동시에 말소하기로 한다.

■ 신한은행 건은 매도, 매수, 은행방문 후에 합의하에 채무승계하기로 한다.

■ 중도금 및 잔금 전에 원고가 이 사건 약국의 인도를 책임지고 한다. 안 되었을 시 계약이 무효화 되고 계약금 및 중도금을 반환한다. 계약금은 배액 배상한다(연체 시 22% 이자 적용)

3) 피고 B은 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금 430,000,000원 중 2014. 12. 5. 지급한 200,000,000원을 공제한 나머지 230,000,000원을 2014. 12. 26. 지급하였다.

다. 이 사건 건물의 2, 3, 5층에 관한 임대차계약의 체결

원고와 피고들은 2014. 12. 23.자로 피고들이 원고에게 이 사건 건물의 2, 3, 5층을 보증금 1,000,000,000원, 월 차임 12,000,000원, 임대기간 2015. 2. 1.부터 2030. 1. 31.까지로 정하여 임대하기로 하는 임대차계약을 체결하였고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 다음과 같은 특약사항을 약정하였다.

○ 특약사항

- 원고는 2015. 12. 말까지 이 사건 건물의 5층에 치과 또는 이에 준하는 병원 영업을 할 수 있는 임차인을 유치하고, 이와 같은 약속이 지켜지지 않았을 경우 위약금 명목으로 월 차임을 14,000,000원으로 상향 조정하여 지급한다.

- 특약사항 중 약정한 내용(병원 영업을 할 수 있는 임차인의 유치를 원고가 책임진다는 조항)은 2014. 12. 23. 원고와 피고들이 작성한 매매계약의 특약사항에 이를 조건으로 계약한 것이므로 이를 근거로 작성한 것임을 분명히 한다.

라. 매매대금의 지급 및 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기

1) 피고들은 2015. 2. 2. 이 사건 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤다(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다).

2) 피고들은 이 사건 매매계약 체결 후 수차례에 걸쳐 매매대금을 지급하였고, 2015. 2. 3. 원고와 이 사건 매매계약에 따른 잔금이 320,000,000원이 남았다는 취지로 피고 B이 원고로부터 320,000,000원을 변제기 2015. 2. 28., 피고 C을 연대보증인으로 정하여 차용하였다는 내용의 차용증 및 원고가 2015. 2. 28.까지 이 사건 약국을 인도할 때 피고들이 원고의 신한은행에 대한

대출금 채무 중 1,400,000,000원을 대환처리하되, 원고는 그와 동시에 이 사건 가압류를 말소하기로 하는 확인서를 작성하였다.

3) 피고들은 원고에게 매매대금으로 2015. 2. 16. 100,000,000원, 2015. 2. 17. 5,000,000원, 2015. 2. 26. 87,000,000원, 2015. 3. 20. 10,000,000원 총 202,000,000원을 추가로 지급하였다.

마. 피고들과 F 사이의 확약서 작성

1) 피고들은 2015. 3. 15. 원고의 처인 F, 원고의 처제인 G 및 이 사건 매매계약을 체결할 대리권이 있는 H을 만나 아래와 같은 내용의 확약서를 작성하였다(이하 '이 사건 확약서'라 한다).

○ 확약서

1. 이 사건 약국의 인도와 관련하여 전 소유자인 원고와 현 등기부상 소유자들인 피고들이 인도 연장에 합의하였는바, 그 조건부로 원고가 피고들로부터 받기로 한 잔금 중 일부인 50,000,000원을 공제 후 지급받기로 약속함(인도 연장에 있어 원고의 불이행에 따른 손해배상금 성격임)

3. 원고는 2015. 3. 23.까지 이 사건 가압류를 말소하기로 한다.

4. 위 내용을 불이행 시 손해배상으로 제1항의 금원이 제외되고, 별도로 월 50,000,000원씩을 지급하기로 한다.

2) F는 이 사건 확약서에 '원고 대리 F'라고 기재한 다음, 서명하였고, 이 사건 확약서에는 F의 인영 및 원고의 인영이 날인되어 있다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증의 각 1, 2, 제5호증, 을 제1, 3호증, 제5호증의 1, 2, 제6호증, 제7호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

1) 이 사건 각 소유권이전등기의 원인무효 주장 원고는 법무사 사무실에 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기에 필요한 서류를 맡겨두었는데, 피고들이 이를 무단으로 찾아간 다음 위임장을 위조하여 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳤다. 따라서 이 사건 각 소유권이전등기는 위조된 서류에 기하여 당사자들의 물권적 합의 없이 마친 것이므로 원인무효의 등기로서 말소되어야 한다.

2) 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복 주장 피고들은 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급의무를 지체하였고, 그 지급을 거절하고 있으므로 원고는 피고들의 이행지체 또는 이행거절을 이유로 소장 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하였다. 따라서 피고들은 계약해제에 따른 원상회복으로 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들

이 사건 확약서는 대리권 있는 자에 의하여 작성되었거나 적어도 F의 일상가사대리권에 근거한 표현대리가 성립하여 원고에 대하여 효력이 있다. 원고는 피고들에게 이 사건 약국을 인도하지 못하였으므로 이 사건 확약서에 따라 손해배상금을 지급하여야 한다. 또한, 원고는 피고들에게 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 지급할 의무가 있다. 이에 피고들은 2015. 5. 11. 위 손해배상금 및 연체차임 채무로 피고들이 미지급한 매매대금 지급채무를 상계함으로써 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급의무를 모두 이행하였다. 따라서 원고는 위 상계 후 남은 손해배상금 및 차임과 추가로 발생한 손해배상금 및 차임을 합한 총 1,074,900,000원을 지급하고, 이 사건 약국의 인도 및 이 사건 가압류를 해제할 때까지 이 사건 확약서에 따라 월 50,000,000원의 비율로 계산한 손해배상금 및 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 건물 2, 3, 5층을 인도할 때까지 월 15,400,000원(부가가치세 포함)의 비율로 계산한 차임을 지급할 의무가 있다.

3. 본소청구에 관한 판단

가. 원인무효로 인한 말소등기청구

1) 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우 그 등기명의자는 제3자에 대하여서 뿐만 아니라 그 전 소유자에 대하여서도 적법한 절차 및 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로, 그 절차 및 원인이 부당하여 그 등기가 무효라는 사실은 이를 주장하는 자에게 입증책임이 있다(대법원 2010. 7. 22. 선고 2010다21702 판결 등 참조).

2) 그런데 원고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 각 소유권이전등기의 절차 및 원인이 부당하여 이 사건 각 소유권이전등기가 무효라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 을 제4호증, 제5호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 원고는 피고 B를 사문서위조 등의 혐의로 형사고소 하였으나, 검사가 이에 대하여 혐의없음(증거불충분) 처분을 한 사실이 인정될 뿐이다.

따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원상회복청구

1) 이행지체로 인한 해제 주장 원고와 피고들은 피고들이 인수하기로 한 1,400,000,000원의 대출금 채무, 이 사건 건물 각 점포에 관한 총 150,000,000원의 보증금반환채무 및 이 사건 임대차계약에 따른 보증금 1,000,000,000원을 매매대금 4,000,000,000원에서 공제하기로 정한 사실, 피고들은 2015. 2. 3. 원고와 매매대금의 잔금 액수를 정산하는 취지로 320,000,000원에 관한 차용증을 작성한 사실, 피고들이 그 후 4차례에 걸쳐 총 202,000,000원의 매매대금을 추가로 지급한 사실, 피고들은 2015. 2. 2. 이 사건 각 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, 피고들은 원고의 채무를 인수하는 등으로 매매대금에서 공제하기로 한 부분을 제외한 나머지 매매대금 1,450,000,000원[= 4,000,000,000원 - (1,400,000,000원 + 150,000,000원 + 1,000,000,000원)] 중 1,332,000,000원[= (1,450,000,000원 - 320,000,000원) + 202,000,000원]을 지급하였으나, 나머지 118,000,000원(= 1,450,000,000원 - 1,332,000,000원)을 미지급하였음을 알 수 있고, 피고들의 위와 같은 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장이 피고들에게 송달된 사실은 기록상 명백하다.

그런데, 원고가 피고들의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하기 위해서는 동시이행관계에 있는 자신의 채무를 이행하거나 이행제공해야 하는바, 이 사건 매매계약은 특약사항으로 계약일로부터 10일 이내에 이 사건 가압류를 해제하도록 하고, 중도금 및 잔금 전에 원고가 이 사건 약국을 인도하도록 정하고 있으므로, 원고의 이 사건 약국 인도 의무 및 이 사건 가압류 해제 의무는 피고들의 잔금지급 의무와 적어도 동시이행의 관계에 있다고 할 것인데, 원고가 피고들에게 이 사건 약국 인도 의무 및 이 사건 가압류 해제 의무를 이행하였다거나 이행제공하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없다.

따라서 위 인정사실만으로는 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 이행거절로 인한 해제 주장 계약상 채무자가 계약을 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우에

채권자는 신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로 손해배상을 청구할 수 있는데, 채무자가 계약을 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시하였는지 여부는 계약 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2005. 8. 19. 선고 2004다53173 판결 참조).

갑 제4, 5호증의 각 기재에 의하면, 피고들이 2015. 5. 11. 원고에게 이 사건 확약서에 따른 손해배상금으로써 피고들의 미지급 잔금지급의무를 상계하였다고 주장하면서 오히려 추가로 발생한 손해배상금의 지급을 구하는 취지의 통지를 한 사실, 피고 B이 원고를 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기) 혐의로 형사고소한 사실 등이 인정되나, 위 인정사실만으로는 피고들이 이 사건 매매계약을 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 반소청구에 관한 판단

가. 이 사건 확약서에 따른 손해배상청구

1) 먼저 이 사건 확약서가 원고의 대리인에 의하여 적법하게 작성되었는지 본다.

원고가 이 사건 확약서에 날인하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로 이 사건 확약서에 원고의 대리인으로 서명한 F 및 이를 작성하는 자리에 있었던 H 또는 G이 적법한 대리권이 있다는 점은 계약의 성립을 주장하는 당사자인 피고들에게 입증책임이 있다.

을 제5호증의 2, 제11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, F는 원고의 처로서 원고와 함께 병원을 운영하고 있는 사실, 원고가 H에게 이 사건 매매계약 체결을 대리할 권한을 수여한 사실 등을 인정할 수 있으나, 위 인정사실만으로는 F, H 또는 G에게 이 사건 확약서를 작성할 수 있는 적법한 대리권이 있었다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 다음으로 피고들은, F가 이 사건 확약서를 작성할 대리권이 없다 하더라도 원고의 처로서 기본대리권인 일상가사대리권을 넘어 이 사건 확약서를 작성한바, 표현대리 성립에 의하여 원고에게 책임이 있다고 주장하므로 이에 관하여 본다.

F가 원고의 처로서 일상가사대리권이 있고, 피고들이 F에게 원고를 대리하여 이 사건 확약서를

작성할 권한이 있다고 믿었다고 하더라도, 민법 제126조의 표현대리가 성립하기 위하여는 피고들이 F에게 그 대리권이 있었다고 믿었음을 정당화할 만한 객관적인 사정이 있어야 한다(대법원 2009.

12. 10. 선고 2009다66068 판결, 대법원 1998. 7. 10. 선고 98다18988 판결 등 참조).

그런데 피고들은 F로부터 대리권을 증명할 위임장 등을 제출받지 않았고, 원고에게 F의 대리권 유무를 확인하지 않은 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고들이 이 사건 확약서의 작성과 관련하여 원고를 대리할 권한이 있었다고 믿었음을 정당화할 객관적인 사정이 존재한다고 보기 어렵다. 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 따라서 이 사건 확약서가 원고에 대하여 효력이 있음을 전제로 한 피고들의 손해배상청구는 그 손해액 등에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 이 사건 임대차계약에 따른 연체차임 지급청구

원고와 피고들이 2014. 12. 23.자로 이 사건 건물의 2, 3, 5층에 관하여 원고를 임차인으로, 피고들을 임대인으로 하여 이 사건 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 임대차계약은 특약사항으로 원고가 2015. 12. 말까지 이 사건 건물의 5층에 치과 또는 이에 준하는 병원을 운영할 수 있는 임차인을 유치하기로 하고, 이를 위반한 경우 차임을 월 14,000,000원으로 상향 조정하기로 하면서 '위와 같은 특약사항은 2014. 12. 23.자 매매계약에 이를 조건으로 계약한 것임을 분명히 한다'고 규정하고 있는 사실, 이 사건 매매계약도 이 사건 임대차계약에 따른 보증금을 매매대금의 일부로 같음한다고 규정하면서 '이 사건 임대차계약을 이행하는 조건으로 이 사건 매매계약이 성립되었음을 확인한다'고 기재하고 있는 사실 등을 인정할 수 있다.

이와 같은 사실관계를 종합하면, 이 사건 임대차계약은 이 사건 매매계약의 이행이 완료됨을 전제로 그 효력이 있다고 보는 것이 타당하고, 이 사건 매매계약이 원고의 이 사건 약국 인도의무, 이 사건 가압류 해제 의무 및 피고들의 잔금지급의무가 이행되지 않아 결국 이행이 완료되지 못하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들이 이 사건 임대차계약을 근거로 원고에게 연체차임의 지급을 청구할 수 없다고 보아야 한다. 따라서 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구 및 피고들의 반소청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박종학

판사남승민

판사김유경

별지