

제주지방법원 2017. 7. 7 선고 2016가단61350 판결 [소유권이전등기등 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 송찬호

피고B

소송대리인 변호사 강병삼

변론 종결2017. 5. 26.

판결 선고2017. 7. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고로부터 20억 원을 지급받음과 동시에 원고에게,

가. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2016. 5. 13. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하며,

나. 별지 목록 제2항 기재 주식을 이전하고, 주식회사 C에게 이를 원고에게 양도하였다는 취지의 통지를 하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2016. 5. 13. 피고로부터 별지 목록 제1항 기재 부동산 및 별지 목록 제2항 기재 주식을 매수하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조 매매목적물의 표시

1)제주 특별자치도 D

E

F

전 4,311평방미터

전 1,402평방미터

임 12,384평방미터

2)(주) C의 비상장주식 (액면가: 5,000원) 6,000주(60%)

제2조 매매대금 및 지급시기

1)매매대금: 일금 금이십오억원정(금2,500,000,000원)

2)계약 금 : 일금 이억원(금200,000,000원)은 계약시 지급키로 한다.

3)중도금 : 일금일억원정(금100,000,000원)은 2016년6월1.일 지급키로한다.

4)잔 금 : 일금 이십이억원정(금2,200,000,000원)은 상기 부동산 소재지의 건축허가를 득한 날로부터 1개월 이내에 지급키로 한다.

입금계좌번호 : G H B

제3조 소유권 이전

매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 소유권이전등기에 필요한 모든 서류와 주식 이전에 관한 제반서류를 교부하여 상기 목적물의 이전에 차질이 없도록 한다.

제4조 제세공과금 등

상기 부동산에 관하여 발생한 수익과 조세공과금 등의 부담금은 매수인이 책임지기로 한다.

나. 원고는 2016. 5. 13. 피고에게 계약금 2억 원을, 2016. 6. 1. 중도금 1억 원을, 2016. 7. 5. 2억 원을 각 지급하였다.

다. 이 사건 매매계약에서 잔금지급시기 기준이 된 건축허가는 2017. 1. 26.경 있었고, 피고는 2017. 2. 1. 원고에게 다음과 같은 내용증명우편(이하 '이 사건 내용증명'이라 한다)을 발송하였으며, 2017. 2. 2. 원고에게 도착하였다. 이 사건 내용증명에서 피고는 원고에게 양도소득세 예정금액까지 포함된 금액의 지급을 요구하였다.

1) 계약서 제2조 4항에 규정한 잔금 지급일을 허가일로부터 1개월 이내로 하기로 하여, 2017년 1월26.일자로 허가가 완료되었는바, 2017년 2월 25.일 안으로 잔금 지급을 요청합니다.

2) 계약서 제2조의 매매대금 일금 이십오억원 (₩2,500,000,000원)과 제4조에 명시한 제세공과금(내역서 별첨) 약 일금 구억칠천팔백오십만원(₩978,500,000원) 합해서 일금 삼십사억칠천팔백오십만원(₩3,478,500,000원) 중,

매수인이 입금한 계약금 일금 삼억원 (₩300,000,000원)과 제세공과금 일금 이억원 (₩200,000,000원)을 공제한 잔금 일금 이십구억칠천팔백오십만원(₩2,978,500,000원)을 약정한 날짜 이내로 지급 약정한 계좌로 입금 할 것을 요청하며, 잔금기일을 어길 경우 본 계약은 별도의 통지 없이 해제됨을 알려드립니다. 꼭 유념하시기 바랍니다.

3) 소유권 이전에 필요한 서류는 법무사 I 사무소 ()에 보관하고 있사오니, 위 잔금을 지급함과 동시에 수령해가시기 바랍니다.

라. 한편, 원고와 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 매매대금이 11억 원으로 된 매매계약서(이하 '이 사건 이면계약서'라 한다)를 작성한 사실이 있고, 이 사건 내용증명에 대하여 원고는 2017. 2.

13. 피고에게 다음과 같은 내용증명우편을 발송하였다.

2. 계약서상에 제세공과금 조항은 주식회사 C 토지에 압류2건 칠천만원(₩70,000,000)과 J 설정 이십육억(₩2,600,000,000)을 매수자가 인계받는다는 내용입니다.

3. 귀하가 주장하는 양도소득세등 추가로 요구한 구억칠천팔백오십만원(₩978,500,000)은

매도인이 양도소득세를 내는 것이지 왜 매수자에게 부담을 전가하는지 귀하의 상식 이하의 처사는

법의 심판을 받아야 된다고 사료됩니다.

4. 귀하가 억지 주장을 하는 것을 보면 소유권을 넘겨주지 않으려는 의도가 있어 처음부터 계획적으로 계약금등을 편취할 목적으로 한 것으로 간주되어 귀하에게 손해배상을 청구할 계획이며, 계속 억지주장으로 소유권을 넘겨주지 않으면 형사 고소할 계획입니다.

5. 2016.5.13.일 계약금 이억원(₩200,000,000), 2016.6.1.일 중도금 일억원(₩100,000,000), 2016.7.5.일 잔금 일부 이억원(₩200,000,000)을 지급하였는데 계약해지의 목적으로 매매대금 삼억원(₩300,000,000), 제세공과금 이억원(₩200,000,000)으로 수정하여 내용증명을 발송한 경위를 의심하지 않을 수 없습니다.

6. 일십일억원(₩1,100,000,000)으로 작성한 계약서는 귀하와 작성한 최종 계약서이므로 이 계약서가 유효한 것이므로 이의가 있으면 재판에서 진의를 가리기 바랍니다.

[다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5호증, 을 1 내지 3호증]

2. 당사자의 주장

가. 청구원인에 관한 원고의 주장

이 사건 매매계약에 따라 피고는 원고로부터 매매대금 중 미지급된 20억 원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고 별지 목록 제2항 기재 주식을 이전하는 등 이 사건 매매계약에 따른 피고의 의무를 이행하여야 한다.

나. 피고의 해제 주장

이 사건 매매계약은 원고의 채무불이행으로 해제되었다.

다. 피고의 해제 주장에 대한 원고의 주장

피고가 최초 매매대금을 25억 원으로 하고 양도소득세를 원고가 부담하는 것으로 제안하였다가, 이후 매매대금을 3억 원 낮춰주되 양도소득세는 원고가 부담하는 것으로 재차 제안하여 원고가 수용하였다. 이후 피고가 다시 매매대금을 25억 원으로 하되, 양도소득세는 피고가 부담하는 대신 세무관서에 제출할 용도로 매매대금이 11억 원으로 된 이면계약서를 작성해줄 것과 14억 원은 현금으로 지급해줄 것을 원고에게 요구하였고, 이를 원고가 수용하여 이 사건 이면계약서가 작성된 것이다. 이 사건 매매계약서 제4조에서 매수인이 부담하기로 한 '제세공과금'은 재산세 등을 의미하고

양도소득세는 포함되지 않는다. 따라서 피고가 이 사건 내용증명을 통해 이 사건 매매계약을 해제한 것은 해제요건을 갖추지 못한 것으로서 이 사건 매매계약은 해제되지 않았다.

3. 판단

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2017. 2. 15. 선고 2014다19776 판결).

이 사건 매매계약에서 '제세공과금'은 매수인이 부담하기로 하였고, 계약 체결 경위 등에 비추어 볼 때 위 '제세공과금'에는 피고가 부담하여야 할 양도소득세도 포함된다고 봄이 상당하다.

이 사건 매매계약에서 잔금은 이 사건 매매목적 부동산 소재지에 관한 건축허가를 받은 날로부터 1개월 이내에 지급하도록 되어 있으므로, 잔금 지급기한은 2017. 1. 26.부터 1개월 후인 2017. 2. 26.이다. 그런데 피고는 이 사건 내용증명을 통해 위 지급기한이 도래하기 전 먼저 이행최고를 하면서 2017. 2. 25.까지 잔금이 지급되지 않을 경우 이 사건 매매계약이 별도의 통지 없이 해제된다는 의사를 표시하였다. 그 후 상당한 기간이 지난 시점까지 원고가 잔금 지급을 하지 않았고, 피고는 이 사건 2017. 3. 22.자 준비서면, 2017. 4. 20.자 준비서면에서 계속하여 이 사건 매매계약이 해제되었다는 주장을 하고 있다.

한편, 피고는 2017. 1. 31.경 부동산 매도용 인감증명서를 발급받아 I 법무사 사무소에 보관시키는 등 2017. 2.경부터 소유권이전등기서류 등의 이행제공을 한 사실이 인정되고, 잔금이 지급되지 아니한 상태에서는 매도인인 피고도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결 참조).

위와 같은 사정을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 매매계약에 따른 잔금 등을 미지급하고 있고, 피고가 양도소득세까지 포함된 금액의 지급을 최고한 것은 적법한 최고라고 볼 수 있으며, 원고는 피고의 최고가 있는 후부터 상당 기간 자신의 채무를 이행하지 않고 있는 반면, 피고는 자기 채무를 이행

제공하고 있으므로, 이 사건 매매계약은 늦어도 피고의 2017. 4. 20.자 준비서면이 원고에게 도달한 2017. 4. 21.경에는 해제되었다고 판단된다. 따라서 이 사건 매매계약이 해제되었다는 피고의 항변은 이유 있다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사윤현규

별지