

청주지방법원 영동지원 2023. 5. 3 선고 2022가합10015 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 이정은, 이승현

피고B

소송대리인 법무법인(유한) 클라스

담당변호사 박경호

변론 종결2023. 3. 22.

판결 선고2023. 5. 3.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고로부터 3,200,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 9. 13. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산 및 별지2 목록 기재 기계장치를 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. C 주식회사(이하 'C'이라 한다), D 주식회사(변경 전 상호: E 주식회사, 이하 'D'라 한다), F 주식회사(이하 'F'라 하고, 위 각 회사를 통칭할 때는 'G 측'이라 한다)는 같은 계열사로, 위 계열사의 회장 H은 주유소 부지인 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)과 별지2 목록 기재 기계장치(이하 '이 사건 기계장치'라 하고, 이 사건 부동산과 통칭할 때는 '이 사건 부동산 등'이라 한다)를 피고로부터 매수하고자, F의 이사 I(본명 J)에게 위 업무를 위임하였다.

나. I은 2021. 9. 13. 피고와 사이에, 매수인을 특정하지 않은 채 이 사건 부동산 등의 매매가격을 합계 33억 5,000만 원으로 하는 구두 협의(이하 '이 사건 구두 협의'라 한다)를 하였다. 당시 그곳에는 G 측에 피고를 소개한 K, 피고의 직원 L이 동석하였다. 같은 날 피고의 계좌에 원고 회사명인 '(주)A'이라는 표기로 1억 5,000만 원(이하 '이 사건 가계약금'이라 한다)이 입금되었다. 다. 이후 L은 I, K와 매매대금 지급 시기에 관한 협의를 거쳐, 2021. 11. 2. K에게 다음과 같이 이 사건 부동산 등에 관한 매매계약서 초안(이하 통틀어 '이 사건 계약서 초안'이라 한다)을 작성하여 카카오톡으로 송부하면서 "계약서 초안 보내드립니다. 검토 후 연락부탁드립니다."라는 메시지를 보냈다. 이 사건 계약서 초안의 매수인란에는 원고의 회사명인 '(주)A'만 부동산자로 기재되어 있을 뿐 그 외에 매수인의 주소, 법인등록번호, 전화번호 등이 전혀 기재되어 있지 않다.

부동산 매매계약서

1. 부동산의 표시: 이 사건 부동산과 같음

2. 계약내용

매매대금 3,200,000,000원

계약금 320,000,000원

중도금 320,000,000원은 2021. 12. 15.까지 지급한다.

잔금 2,560,000,000원은 2022. 1. 31.까지 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기에 필요한 서류교부와 동시에 지불한다.

기계장치 매매계약서

1. 기계장치의 표시: 이 사건 기계장치와 같음

2. 계약내용

매매대금 150,000,000원은 2021. 12. 15.까지 지급한다.

라. I은 이 사건 계약서 초안을 검토한 후 L에게 매수인란에 원고가 기재된 것을 '원고 외 1인'으로 수정해줄 것을 요구하였다.

마. I과 피고는 2021. 11. 8. K, L과 함께 피고의 사무실에서 이 사건 부동산 등에 관한 매매계약을 하기 위하여 만났다. 그 자리에서 I이 피고에게 원고의 등기사항전부증명서가 포함된 서류를 전달하였는데, 피고는 이를 확인한 후 곧바로 계약을 진행할 수 없다는 취지로 자리에서 일어났고 매매계약서 날인이 이루어지지 않았다. 당시 I은 이에 대하여 피고에게 매매계약의 성립을 주장하거나 날인을 요구하는 등의 이의를 제기하지 아니하였다.

바. 그 후 I이 피고 및 L에게 계속 연락을 취하여 계약을 진행하려고 하자, 피고는 대화를 회피하고 사고신고를 하여 이 사건 가계약금이 입금된 계좌의 거래를 정지시켰고, L은 2021. 11. 15. I에게 '계약을 할 수 없으니 이 사건 가계약금을 반환할 통장번호를 알려달라'고 말하였다.

사. C과 D는 2021. 11.경 피고에게, '매매계약서를 작성하고 계좌 거래정지를 해제하거나 새로운 계좌를 알려달라'는 내용으로 계약의 이행을 촉구하는 계약이행요청서(이하 '이 사건 요청서'라 한다)를 발송하였다. 이에 대하여 피고는 2021. 11. 22. "본인은 귀하께서 보내신 계약이행요청서에 대한 내용을 전혀 인정할 수가 없으며 계약이 이루어진 사실이 없으므로 가계약금 1억 5,000만 원을 반환해드리고자 하오니 C에서는 가계약금이 입금된 원고 계좌번호를 알려주시기 바랍니다."라고 답하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 12 내지 14호증, 을 제1, 2호증의 각 기재(가지번호가 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 증인 I의 증언, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장 요지 이 사건 계약서 초안에는 매수인이 '원고 외 1인'으로 기재되어 있고, 원고와 피고 사이에 매매계약의 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여 구체적인 의사의 합치가 있었으므로, 이 사건 계약서 초안에 기재된 바와 같이 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산 등에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)이 성립되었다. 따라서 피고는 이 사건 매매계약에 따라, 원고로부터 매매대금 잔금 32억 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산 및 이 사건 기계장치를 인도할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 요지 가) 원·피고 사이에 이 사건 부동산 등 매매 관련하여 2021. 11. 8.까지도 매수인, 매매가격과 지급방법 등에 관하여 의사의 합치가 없었으므로, 매매계약이 성립하였다고 볼 수 없다.

나) 또한 피고는 K을 통하여 '매수인이 인접토지의 과거·현재 소유자 또는 그 소유자와 친인척 또는 관련된 자가 아니어야 하고, 매매대금 전액을 현금을 지급하여야 하고, 대출, 대출승계, 대환, 교환 등은 불가능하다'는 매매계약의 특약조건을 제시하였고, 이 사건 가계약금은 위 특약조건에 대한 보증금 성격으로 지급된 것인데, 원고의 대표자 N은 인접토지 소유자인 O의 형제인바, 이 사건 부동산 등에 관한 매매계약은 위 특약조건을 위반한 것이어서 성립될 수 없다.

나. 이 사건 매매계약의 성립 여부에 관한 판단

1) 관련 법리 계약이 성립하기 위해서는 당사자 사이에 의사의 합치가 있어야 한다. 이러한 의사의 합치는 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니지만, 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관해서는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 한다. 매매계약은 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 대금을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자가 합의함으로써 성립하므로 매매계약 체결 당시에 반드시 매매목적물과 대금을 구체적으로 특정할 필요는 없지만, 적어도 매매계약의 당사자인 매도인과 매수인이 누구인지는 구체적으로 특정되어 있어야만 매매계약이 성립할 수 있다(대법원 2021. 1. 14. 선고 2018다223054 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 이 피고와 이 사건 부동산 등을 매매목적물로 정하고, 매매대금을 합계 33억 5,000만 원으로 하는 이 사건 구두 협의를 한 사실, 피고의 계좌에 이 사건 가계약금이 입금된 사실,

피고가 이 사건 계약서 초안의 매수인란에 원고의 이름을 기재하였고, 이에 관하여 I이 '원고 외 1인'으로 수정할 것을 요구한 사실은 앞서 인정사실에서 인정한 것과 같다.

그러나 한편, 앞서 본 인정사실, 앞서 든 증거에 증인 L의 증언, 증인 K의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정들을 종합하여 보면, 위 인정사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 성립하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① I은 2021. 9. 13. 이 사건 구두 협의 당시부터 계속 G 측의 대리인으로만 이 사건 매매계약에 관하여 협상하였을 뿐이고, K 역시 G 측 P의 부탁을 받아 이 사건 매매계약을 중개하고 협상에 참여하였을 뿐, I과 K이 원고의 대리인으로서 의사를 표시하였거나 G 측이 이 사건 매매계약에 관하여 원고의 위임을 받았다고 볼 만한 사정을 찾아볼 수 없으므로, 이 사건 매매계약에 관하여 원고의 매수의사가 피고에게 표시되었다고 보기 어렵다. 설령 원고의 매수의사가 I을 통하여 피고의 직원 L에게 표시되었고 이를 L이 피고에게 전달하였다고 하더라도, 이는 원고의 매수 의사표시가 피고에게 도달한 것일 뿐 그 자체로 피고가 원고를 매수인으로 하여 이 사건 부동산 등을 매도하겠다는 의사의 표시로 갈음할 수 없으므로, 원고와 피고와 사이에 이 사건 부동산 등에 관한 매매계약 체결에 대한 의사의 합치가 있었다고 볼 수 없다.

② 원고는 2021. 9. 13. 이 사건 매매계약이 체결되었다고 주장하나, 2021. 9. 13. 당시 매매계약의 본질적이고 중요한 사항에 해당하는 매수인이 특정되었다고 보기도 어렵다.

G 측은 이 사건 구두 협의 당시 매수인을 D로 할 것인지, C로 할 것인지 정하지 않은 상태였고, I이 피고에게 매수인이 될 회사명을 특정하여 말하지도 않았다(K은 '당시 I이 피고에게 매수인을 원고 외 1인으로 이야기한 것 같다'는 취지로 증언한 바 있으나, 이는 추측에 기반한 진술임에 비하여, I은 이에 대하여 '절대 아니다. 당시에는 원고의 이름을 들어보지도 못하였기 때문에 피고에게 매수인을 원고 외 1인으로 한다고 말하였을 리는 없다'는 취지로 구체적으로 증언하였고, 이는 당시 원고에 대한 언급이 없었다는 L의 증언과도 일치한다). 피고는 이 사건 계약서 초안 작성 당시 매수인을 이 사건 가계약금 입금자명인 원고로 기재하였는데, G 측은 매수인을 '원고 외 1인'으로 수정해줄 것을 요구하였고, 이는 이 사건 부동산 등기명의를 G 측 앞으로 하기 위한 것이었다고 보이는 점에 비추어

보더라도, 이 사건 계약서 초안 작성 시까지도 G 측과 피고 사이에 매수인을 누구로 할 것인지에 관한 구체적인 합의가 없었음을 알 수 있다. 나아가 I은 2021. 11. 8. 매매계약서 날인을 위하여 피고를 만났을 때까지도 '외 1인'이 D인지 C인지 알지 못하였던 것으로 보이는 점, 이후 C과 D가 함께 피고에게 계약의 이행을 촉구하는 이 사건 요청서를 보낸 점 등에 비추어 보면, G 측 내에서도 누구를 매수인으로 할 것인지 정확히 특정하지 않고 있었던 것으로 보인다.

③ 이처럼 피고는 2021. 11. 8. 계약서 날인을 위하여 I과 만났을 때까지도 매수인의 정확한 정보를 듣지 못하였고, 이에 위 자리에서 매수인이 될 회사의 등기사항전부증명서 등 서류를 요구하였던 것으로 보인다. 특히 피고는 O과 관계된 사람에게는 이 사건 부동산 등을 매도하지 않겠다는 내심의 의사를 갖고 있었던 것으로 보이고, 실제로 위 자리에서 I으로부터 건네받은 원고의 등기사항전부증명서에 O의 형제 N이 사내이사로 등재되어 있음을 확인하자마자 곧바로 계약서 작성에 나아가지 않고 자리에서 일어났고 그 후로 계좌 거래를 정지시키는 등 계약 체결절차를 무산시켰는바, 매수인이 O과 관계된 사람인지 여부가 피고에게는 상당히 중요한 문제였던 것으로 보인다. 이와 같이 피고가 계약 체결을 거부한 사유, 경위 등에 이 사건 계약서 초안의 매수인란 기재 상태 등을 종합하여 보면, 피고로서는 매수인의 정확한 정보를 확인한 후에 계약서에 최종적으로 날인함으로써 매매계약을 체결하려는 의사였다고 봄이 상당하고, 그 전인 2021. 9. 13. 매수인을 원고 내지 원고 외 1인으로 하여 이 사건 매매계약을 구두로 체결한 후 2021. 11. 8. 계약서 날인만을 남겨둔 상태였다고 보기 어렵다.

④ 이 사건 구두 합의 당시 매매목적물과 매매대금에 관한 대략적인 합의는 있었다고 보인다. 그러나 매매목적물의 종류가 많고 가액이 상당함에도 실제로 계약금, 중도금, 잔금의 액수, 매매대금의 지급 시기 및 방법, 이 사건 부동산에 관한 제한물권 기타 권리관계의 확인 및 그 승계 여부, 인도와 소유권이전등기 서류 교부의 시기 및 방법 등과 같은 매매계약의 본질적인 사항에 관하여 구체적인 합의는 이루어지지 않았다. 이후 이 사건 계약서 초안에 이에 관한 형식적인 내용이 기재되었고, 이를 G 측에서 검토한 사실은 있으나, 2021. 11. 8. 만남의 목적 및 경위 등에 비추어 볼 때 당사자들은 이 날 최종적으로 계약 내용을 확인하고 매매계약을 체결하려고 한 것으로 보이는바, 이 사건 구두 합의가 있던 날 가계약금 명목으로 금원이 입금되었다거나 이 사건 계약서 초안을 주고받았다는

사실만으로 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산 등에 관한 의사 합의가 있어 매매계약이 성립하였다고 보기 어렵다(따라서 이 사건 매매계약이 성립되었음을 전제로 하는 원고의 나머지 주장에 관하여는 나아가 살피지 아니한다).

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사신윤주

판사노승욱

판사이창현

별지