

서울중앙지방법원 2017. 9. 15 선고 2016가합513406 판결 [소유권이전등기청구 등]

전 문

원고현대오일뱅크 주식회사

피고A

변론 종결2017. 8. 11.

판결 선고2017. 9. 15.

주 문

1. 피고는 원고로부터 621,300,000원을 지급받음과 동시에 원고에게,
가. 별지 제1목록 기재 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
나. 별지 제2목록 기재 물건을 인도하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1의 나.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 제1목록 기재 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지 제2목록 기재 물건을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

원고는 석유 및 석유화학제품의 제조, 매매업 등을 영위하는 법인이고, 피고는 원고로부터 서울 관악구 B 지상의 C주유소(이하 '이 사건 주유소'라 한다)를 매수하여 운영하는 자이다.

나. 이 사건 주유소에 대한 매매계약 체결

원고는 2013. 5. 8. 피고에게 이 사건 주유소를 구성하는 별지 제1목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 및 별지 제2목록 기재 물건(이하 '이 사건 물건'이라 한다. 이 사건 부동산 및 물건을 통틀어 '이 사건 주유소'라 한다)을 대금 2,193,000,000원(부가가치세 8,362,600원 별도)에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 바에 따라 계약체결일에 계약금 219,300,000원을, 2013. 6. 7.에 잔금 1,973,700,000원을 원고에게 각 지급하였고, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 경료하였다. 이 사건 매매계약의 주된 내용은 아래와 같다.

부동산 매매계약서

제3조(매매대금의 지급)

③ 피고가 본조 제1항에서 정한 기일에 매매대금을 지급하지 않을 경우 피고는 기한이 도래한 매매대금에 대하여 연 14%의 비율에 의한 금원을 지연손해금으로 원고에게 지급하여야 하며, 피고가 기한이 도래한 잔금의 지급일 15일 이상 연체할 경우 원고는 본 계약을 해제할 수 있다.

제4조(소유권이전)

④ 피고는 본 계약 체결 후 피고의 영업에 필요한 석유판매업(주유소) 등록, 위험물제조소등설치허가 등 관련 제반 정부 인·허가가 피고에게 승계되도록 원고에게 필요한 제반 서류의 교부를 요청할 수 있으며, 피고는 원고로부터 본건 부동산을 인도받은 이후 자기의 비용과 책임으로 제반 절차를 진행하기로 한다.

제7조(매수인의 의무)

- ① 피고는 제3조의 매매대금을 지급기일에 정확히 지급해야 한다.
- ② 피고는 원고의 사전 서면동의 없이 소유권이전등기 완료 전에 본 계약상의 지위나 권리·의무의 전부나 일부 및 본건 부동산을 제3자에게 양도 또는 담보 등의 목적으로 제공 및 전매할 수 없다.
- ③ 피고는 제4조 제4항에 따라 석유판매업(주유소)를 계속하기로 결정함에 따라 본건 부동산의 소유권을 취득한 후 원고와 성실히 석유제품 거래를 하여야 하며, 시세보다 낮은 가격으로 매입한 점을 고려하여 최소한 5년 이상 원고의 풀사인을 유지하기로 한다.
- ④ 원고가 본건 부동산을 피고에게 인도한 이후(당일을 포함함)에 본건 부동산의 지상 또는 지하에서 발견된 폐기물 또는 지장물 등의 처리는 피고의 비용과 책임하에 시행하기로 한다.

제11조(계약해제)

일방당사자가 본 계약상의 의무를 위반하는 경우에는 그 상대방은 귀책사유가 있는 자에게 서면통지로 본 계약을 해제할 수 있으며, 본 계약의 해제는 귀책당사자에 대한 손해배상청구 등 기타 권리의 행사에 영향을 미치지 아니한다.

제12조(손해배상)

- ② 피고의 귀책사유로 본 계약이 해제되거나 피고가 본 계약을 위반할 경우 피고의 계약불이행으로 인한 위약금으로서 원고가 피고로부터 수령한 제3조 제1항의 계약금은 당연히 원고에게 귀속하되 이를 초과하는 손해가 있으면 원고는 피고에게 그 손해의 배상을 청구할 수 있으며, 이와는 별도로 피고는 제3조 제3항의 지연손해금, 본건 부동산의 원상회복과 관련한 제비용, 제9조 제1항에 의하여 피고가 부담하여야 할 제세공과금, 영업중단에 따른 손해를 포함한 추가적인 손해 및 기타 피고의 계약불이행으로 인하여 원고에게 발생하는 재산상 손해 일체를 원고에게 배상하고, 본건 부동산을 즉시 원상회복하여 원고에게 명도하여야 한다.
- ③ 피고의 귀책사유로 본 계약이 해제된 때에는 원고는 피고로부터 받은 매매대금 중에서 계약금과 본조 제2항에 규정한 손해배상금, 지연손해금, 원상회복비용 등 피고가 원고에 대하여 부담하는 모든 채무금액을 공제 귀속하고 그 잔액을 피고에게 반환한다.

다. 석유제품 공급계약 체결

원고와 피고는 2013. 5. 31. 원고가 피고에게 이 사건 주유소에서 판매되는 석유제품 전량을 공급하기로 하는 내용의 석유제품 공급계약(이하 '이 사건 공급계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주된 내용은 아래와 같다.

석유제품 공급 계약서

제3조(수량 및 품질)

(1) 원고는 C주유소(이하 '구매자'라 함)의 영업활동이 안정적으로 유지되도록 필요한 경우 구매자에게 제품과 관련한 각종 서비스를 제공하고 구매자가 주유소에서 판매할 제품을 공급·인도하며, 구매자는 본 계약 기간 중 주유소의 제품 소요량 전량을 공급자로부터 구매하여야 한다.

제6조(계약기간)

- (1) 본 계약기간은 계약체결일로부터 2014. 5. 31.까지 1년으로 한다.
- (2) 제1항에도 불구하고 원고가 구매자에게 시설자금 또는 시설을 지원하는 경우, 시설자금지원에 관한 자금대여계약 또는 시설물사용대차계약의 계약기간 만료일까지를 본 계약기간으로 한다. 단, 자금대여계약과 시설물사용대차계약이 중복 체결된 경우에는 위 두계약의 계약기간 말일 중 나중의 일자까지를 본 계약기간으로 한다.
- (3) 본 계약기간 만료 1개월 전까지 일방 당사자가 상대방에게 서면으로 계약기간의 연장에 대하여 반대의 뜻을 표시하지 않는 한 계약기간의 연장을 위한 별도의 의사표시가 없는 경우에도 이 계약은 만료일로부터 동일한 조건으로 1년간씩 자동적으로 연장된다.

제8조(상표의 사용권 부여 및 상표표시)

- (1) 구매자가 원고에게 상표의 사용을 요청하는 경우 원고는 구매자에게 영업활동을 위하여 원고의 상표를 사용할 권리의 전부 또는 일부를 부여할 수 있다. 본 계약에서 상표라 함은 상표, 상호, 서비스마크, 기타 당해 제품이나 서비스를 식별하게 할 수 있는 상징표시를 말한다.
- (3) 구매자가 제1항에 의하여 원고로부터 상표를 사용할 권리를 부여 받은 경우, 구매자는 본 계약기간 중 상표에 관한 제반 법령 및 기타 관련 법령을 준수하는 범위 내에서 폴사인, 캐노피, 주유기, 유조차 등 운반용구 및 기타 필요한 장소에 원고가 지정하는 표시방법에 따라 표시하여야

한다.

(4) 구매자는 원고의 상표가 부착된 주유기 등을 통해 다른 사업자의 제품이나 혼합제품을 보관·판매하여서는 아니 된다.

제13조(상표 및 시설물 등의 관리, 소유권의 귀속)

(1) 구매자는 원고의 상표 및 시설물 등에 대하여 선량한 관리자의 주의로 유지, 관리하여야 한다.

제16조(계약해지)

(2) 원고는 구매자에게 다음 각 호의 하나에 해당하는 사유가 있는 경우 사전 최고 없이 서면통지로서 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.

1. 시설물사용대차계약 또는 자금대여계약 등 부속계약서와 본 계약에 의하여 구매자가 석유제품의 전량을 공급자로부터 전량 공급받기로 약정한 경우, 구매자가 이러한 위반한 경우

제22조(부속계약서)

(2) 전항의 규정에 의하여 부속계약서를 작성한 경우, 부속계약서는 본 계약서와 동일한 효력을 가지는 것으로 본다.

라. 시설물 사용대차계약 체결

원고와 피고는 2013. 6. 7. 원고 소유인 POS(point of sales, 이하 'POS'라 한다)를 피고에게 무상으로 사용하도록 하는 내용의 시설물 사용대차계약(이하 '이 사건 사용대차계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주된 내용은 아래와 같다.

시설물 사용대차 계약서

제1조(시설물의 설치)

1. 본 계약에서 규정된 조건에 따라 원고는 시설물을 피고에게 사용하게 하고 피고는 원고가 공급하는 석유제품의 취급 또는 판매를 위해 이를 사용하여야 한다.

2. 원고는 아래 표의 시설물을 계약자의 주유소 부지 또는 별도로 합의된 장소에 설치한다.

◆ 시설물의 설치장소: 서울시 관악구 B

◆ 시설물의 표시: 품목 POS, 수량 1개, 금액 1,520,000원

제2조(계약기간)

본 계약은 2013. 6. 7.부터 2018. 6. 6.까지 유효하며, 계약기간 만료 1개월 전까지 당사자 어느 일방이 본 계약을 연장시키지 않겠다는 서면통보가 없을 경우 본 계약은 동일한 조건으로 1년씩 자동 연장된다.

제7조(계약의 해지)

2. 원고는 피고에게 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우 사전 최고 없이 서면통지로서 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.

가) 피고가 제9조 제1항의 의무를 불이행한 경우

제9조(책임 및 의무)

1. 피고는 본 계약 기간 동안 시설물이 설치된 장소 또는 시설물이 사용되는 주유소 등에서 취급 또는 판매하는 석유제품 전량을 원고로부터만 구입하여야 한다.

마. 피고의 원고로부터의 석유공급에 대한 거부 등

1) 피고는 2015. 7. 6. D 주식회사(이하 'D'라 한다)에게 이 사건 주유소를 임대하면서, '주유소 영업에 필요한 운영방식(정유사 선정 등)에 대해서는 모두 D가 결정한다.'는 약정을 하였고, D는 2015. 11.경 원고의 경쟁사인 에스대시오일 주식회사(이하 'S-OIL'이라 한다)로 풀1) 이탈을 하고, 원고로부터 석유제품을 공급받는 것을 거부하였다.

2) 원고는 2015. 11. 17. 피고에게 '계약불이행 통보 및 이에 따른 손해배상청구 법적절차 예고'라는 제목으로 피고가 원고와 전속적 계약이 존속 중임에도 타 사업자의 상표로 전환함은 이 사건 매매계약, 공급계약, 사용대차계약을 명백히 위반하는 행위에 해당하므로 본 이행최고가 있는 후 14일 이내에 계약의 준수 및 시정조치를 이행할 것을 촉구하는 취지의 통지를 하여, 그 무렵 위 통지가 피고에게 도달하였다.

3) 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였다.

바. 피고의 이 사건 주유소에 대한 근저당권설정

1) 피고는 2013. 6. 7. 이 사건 부동산 및 물건에 관하여 채권최고액 1,920,000,000원, 채무자

피고, 근저당권자 국민은행의 공장 및 광업재단 저당법(이하 '공장저당법'이라 한다)상의 근저당권(이하 '국민은행 근저당권'이라 한다)설정등기를 경료하였다.

2) 원고는 2016. 3. 8. 이 사건 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2016카합80237호로 처분금지가처분 결정을 받아 같은 날 가처분 등기가 경료되었다.

3) 피고는 2017. 6. 12. 이 사건 부동산 및 물건에 관하여 채권최고액 1,140,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자 S-OIL의 공장저당법상의 근저당권(이하 'S-OIL 근저당권'이라 한다)설정등기를 경료하였고, 2017. 6. 27. 국민은행 근저당권의 채권최고액을 212,400,000원으로 변경하는 내용의 근저당권변경등기를 경료하였다.

사. 피고의 이 사건 매매대금 반환채권 중 일부에 대한 채권양도

피고는 2017. 6. 19. S-OIL에게, 이 사건 매매계약이 해제되면 피고가 원고에 대하여 갖는 매매대금 반환채권 중 1,140,000,000원을 양도하였고, 2017. 6. 26. 원고에게 내용증명우편으로 채권양도통지서를 발송하여 그 무렵 위 통지서가 원고에게 도달하였다.

[근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 19, 20, 23, 27호증, 을 제8, 16호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 이 사건 매매계약 해제 주장

피고는 이 사건 매매계약 제7조 제3항에서 정한 5년 이상 원고의 풀사인을 유지할 의무를 위반하고, 원고의 경쟁사인 S-OIL로 풀 이탈을 하고, 원고로부터 석유제품을 공급받기를 거부하였으므로, 이 사건 매매계약 제11조의 계약해제 사유에 해당한다. 원고는 2015. 11. 16. 피고에게 시정을 요구하며, 시정을 하지 않을 경우 계약 해제 등의 조치를 취할 것이라고 최고하였음에도, 피고는 위 의무이행 상태를 계속하고 있으므로, 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 매매계약은 해제되었다.

나. 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기청구

피고는 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기 후, 이 사건 주유소에 근저당권을 설정하였다. 이 사건 계약이 해제되면, 피고 명의의 소유권이전등기는 원인무효이므로 말소되어야 한다. 다만 피고 명의 소유권이전등기의 말소를 위해서는 근저당권자로부터 근저당권 말소에 대한 승낙을 받아야 하나

현실적으로 근저당권자의 승낙을 받는 것은 어렵다. 따라서 원고는 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기의 방법으로 원상회복을 받고자 한다.

다. 피고의 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있는 범위

피고는 피고의 소유권이전등기의무가 원고의 매매대금 전액지급 의무와 동시이행의 관계에 있다고 항변하나, 이 사건 매매대금 2,193,000,000원에서 위약금의 성질을 갖는 계약금, 이 사건 주유소에 설정된 근저당권의 채권최고액 등은 공제되어야 한다.

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 이 사건 매매계약 해제사유의 유무 가) 피고의 5년간 원고의 풀 유지 의무의 존재

이 사건 매매계약 제7조 제3항은 '피고는 제4조 제4항에 따라 석유판매업(주유소)를 계속하기로 결정함에 따라 본건 부동산의 소유권을 취득한 후 원고와 성실히 석유제품 거래를 하여야 하며, 시세보다 낮은 가격으로 매입한 점을 고려하여 최소한 5년 이상 원고의 풀사인을 유지하기로 한다.'고 규정된 사실은 앞에서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면 피고는 이 사건 매매계약에 따라 적어도 매매계약 체결일인 2013. 5. 8.부터 5년이 경과하는 2018. 5. 7.까지는 원고의 풀사인을 유지할 의무가 있다[피고는 이 사건 매매계약 제7조 제3항에서 풀사인 유지의무의 기간을 정하는 '최소한 5년 이상' 부분에서 '5'가 매매계약서 작성 당시에는 기재되어 있지 않았는데, 원고가 사후에 추가로 기재한 것이라고 주장하나, 원고가 제출한 부동산 매매계약서(갑 제1호증)에 대한 피고의 날인 사실이 인정되어 문서 전체의 진정성립이 추정되는 이상 위 '5'가 피고의 동의 없이 원고에 의하여 일방적으로 사후에 기재된 점, 즉 변조사실은 위 서증의 형식적 증거력을 다투는 피고가 증명하여야 할 것인데, 을 제4호증의 기재만으로는 갑 제1호증의 위 '5' 부분이 변조되었음을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다].

나) 피고의 풀 유지 의무 위반

피고는 2015. 7. 6. D에게 이 사건 주유소를 임대하면서, '주유소 영업에 필요한 운영방식(정유사 선정 등)에 대해서는 모두 D가 결정한다.'는 약정을 하였고, D는 2015. 11.경 원고의 경쟁사인

S-OIL로 폴 이탈을 한 사실은 앞에서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면 피고는 이 사건 매매계약에 따른 폴사인 유지기간인 2018. 5. 7.이 경과하기 전 이행보조자이자 임차인인 D를 통하여 원고에서 S-OIL로 폴을 이동함으로써 이 사건 매매계약상 폴사인 유지의무를 위반하였다.

2) 피고의 약관의 규제에 관한 법률 위반 주장 피고는 이 사건 매매계약 제7조 제3항, 제11조, 제12조 제2, 3항은 피고에게 부당하게 불리한 약관에 해당하는 조항으로서 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관법'이라 한다) 제6조에 따라 무효라고 주장한다.

약관법 제2조 제1항에 따르면, 약관은 그 명칭이나 형태 또는 범위에 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용을 가리킨다. 다만 계약의 일방 당사자가 약관을 마련하여 두었다가 어느 한 상대방에게 이를 제시하여 계약을 체결하는 경우에도 그 상대방과 사이에 특정 조항에 관하여 개별적인 교섭(또는 흥정)을 거침으로써 상대방이 자신의 이익을 조정할 기회를 가졌다면, 그 특정 조항은 약관의 규제에 관한 법률의 규율대상이 아닌 개별약정이 된다고 보아야 한다. 이때 개별적인 교섭이 있었다고 하기 위해서는, 비록 그 교섭의 결과가 반드시 특정 조항의 내용을 변경하는 형태로 나타나야 하는 것은 아니라 하더라도, 적어도 계약의 상대방이 약관을 제시한 자와 사이에 거의 대등한 지위에서 당해 특정 조항에 대하여 충분한 검토와 고려를 한 뒤 영향력을 행사함으로써 미리 마련된 특정 조항의 내용에 구속되지 아니하고 이를 변경할 가능성이 있었어야 한다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다214864 판결 참조).

위 거시증거, 갑 제16호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들, 즉 ① 원고는 재무건전성을 높이기 위하여 원고가 소유하던 일부 주유소 용지와 그 지상 건물(이하 '매도대상 주유소'라고 한다)을 매도하여 자금을 확보하는 업무를 추진하면서, 경쟁업체와의 관계, 원고의 영업적 측면 등을 고려하여 매도대상 주유소를 일정기간 원고의 폴사인을 유지하면서 원고의 석유제품을 전량 공급받아 판매하여야 할 주유소와 그렇지 않은 주유소로 구분하였던 점, ② 이에 따라 원고는 일정기간 원고의 폴사인을 유지하면서 원고의 석유제품을 전량 공급받아 판매하여야 할 주유소를 매도할 경우에는 그 매수인과 사이에 원고의 석유제품 공급기간과

공급량, 원고의 시설자금 또는 시설물 지원 등을 개별적으로 협상하여 해당 주유소의 매도 여부 및 매도 조건 등을 결정하였던 점, ③ 원고는 이 사건 주유소를 일정기간 원고의 폴사인을 유지하면서 원고의 석유제품을 전량 공급받아 판매하여야 할 주유소로 구분한 후 이에 관한 매도를 추진하였던 점, ④ 원고는 이 사건 주유소 매매에 관한 협의 과정에서 피고에게, 피고가 이 사건 주유소를 매수한 후 적어도 5년간 원고의 폴사인을 유지하면서 원고로부터 석유제품을 전량 공급받아 판매하여야 이 사건 주유소를 매도할 수 있음을 알렸고, 이에 피고는 원고의 제안을 수용하는 대신 이 사건 주유소의 매매대금을 시세보다 감액해 달라고 요청하였던 점, ⑤ 이에 원고와 피고는 이 사건 주유소의 매매대금을 시세보다 약 180,000,000원 정도 낮은 가격으로 정하고, 이 사건 매매계약 제7조 제3항에 '피고가 이 사건 주유소에서 석유판매업(주유소)를 계속하기로 결정함에 따라 이 사건 주유소의 소유권을 취득한 후 원고와 성실히 석유제품 거래를 하여야 하며, 이 사건 주유소를 시세보다 낮은 가격으로 매입한 점을 고려하여 최소한 5년 이상 원고의 폴사인을 유지하기로 한다'는 내용을 명시적으로 기재하였던 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약 제7조 제3항, 제11조, 제12조 제2, 3항은 약관법의 규율대상인 약관이 아니라 원고와 피고가 개별적인 교섭 또는 흥정을 거쳐 결정한 개별약정으로 봄이 상당하므로, 이 사건 매매계약 조항들이 약관법의 규율대상인 약관임을 전제로 한 피고의 위 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3) 소결론 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로 피고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 한 사실은 앞에서 본 바와 같고, 이 사건 소장 부분이 2016. 3. 28. 원고에게 도달한 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 매매계약은 2016. 3. 28. 해제되어 종료하였다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 물건을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 동시이행항변에 관한 판단

1) 동시이행항변의 인정 여부 피고는 원고로부터 이 사건 매매대금을 반환받을 때까지 원고의 청구에 응할 수 없다고 동시이행의 항변을 하므로 살피건대, 피고가 이 사건 매매대금 명목으로 원고에게 2,193,000,000원을 지급한 사실, 이 사건 매매계약이 해제되어 종료한 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 원고는 피고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 위 매매대금

2,193,000,000원을 반환할 의무가 있고, 피고의 위 소유권이전등기절차 이행 및 인도 의무는 원고의 위 매매대금 반환의무와 동시이행의 관계에 있다고 할 것이다.

2) 동시이행항변의 인정 범위 가) 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 매매대금 2,193,000,000원에서 위약금의 성질을 갖는 계약금, 이 사건 주유소에 설정된 근저당권의 채권최고액 등은 공제되어야 한다고 주장한다.

나) 인정사실

이 사건 매매계약 제12조 제2항은 '피고의 귀책사유로 본 계약이 해제되거나 피고가 본 계약을 위반할 경우 피고의 계약불이행으로 인한 위약금으로서 원고가 피고로부터 수령한 제3조 제1항의 계약금은 당연히 원고에게 귀속하되 이를 초과하는 손해가 있으면 원고는 피고에게 그 손해의 배상을 청구할 수 있으며, 이와는 별도로 피고는 제3조 제3항의 지연손해금, 본건 부동산의 원상회복과 관련한 제비용, 제9조 제1항에 의하여 피고가 부담하여야 할 제세공과금, 영업중단에 따른 손해를 포함한 추가적인 손해 및 기타 피고의 계약불이행으로 인하여 원고에게 발생하는 재산상 손해 일체를 원고에게 배상하고, 본건 부동산을 즉시 원상회복하여 원고에게 명도하여야 한다.'고, 제3항은 '피고의 귀책사유로 본 계약이 해제된 때에는 원고는 피고로부터 받은 매매대금 중에서 계약금과 본조 제2항에 규정한 손해배상금, 지연손해금, 원상회복비용 등 피고가 원고에 대하여 부담하는 모든 채무금액을 공제 귀속하고 그 잔액을 피고에게 반환한다.'고 규정된 사실, 원고가 피고로부터 이 사건 매매계약의 계약금으로 219,300,000원을 지급받은 사실, 원고는 2016. 3. 8. 이 사건 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2016가합80237호로 처분금지가처분 결정을 받아 같은 날 가처분 등기가 경료된 사실, 피고는 2013. 6. 7. 이 사건 주유소에 관하여 채권최고액 1,920,000,000원의 국민은행 근저당권설정등기를 경료하였고, 2017. 6. 27. 국민은행 근저당권의 채권최고액을 212,400,000원으로 변경하는 내용의 근저당권변경등기를 경료한 사실, 피고는 2017. 6. 19. S-OIL에게, 이 사건 매매계약이 해제되면 피고가 원고에 대하여 갖는 매매대금 반환채권 중 1,140,000,000원을 양도하였고, 2017. 6. 26. 원고에게 내용증명우편으로 채권양도통지서를 발송하여 그 무렵 위 통지서가 원고에게 도달한 사실은 앞에서 본 바와 같다.

다) 판단

(1) 계약금 상당의 위약금

계약금 상당의 위약금 219,300,000원은 원고가 반환하여야 할 이 사건 매매대금에서 공제되어야 한다(피고는 계약금 219,300,000원 전액을 위약금으로 인정하는 것은 손해배상 예정액이 부당하게 과다한 경우에 해당하므로 이를 감액하여야 한다고 주장하나, 매매계약의 계약금은 통상 매매대금의 10%로 정도로 정하고, 이를 손해배상의 예정액으로 정하는데, 이 사건 매매계약 역시 계약금을 매매대금의 10%로 정한 점, 원고가 경제적으로 우월한 지위를 이용하여 피고에게 부당한 압박을 가하여 위와 같은 예정액을 정하였다고 볼 만한 특별한 사정이 없는 점, 피고는 5년 이상 원고의 폴사인을 유지하며 석유제품을 전량 공급받아야 할 의무가 있는데 그 기간의 절반도 지키지 않고 계약상 의무를 위반한 점, 그 밖에 이 사건 매매계약의 내용과 진행 경과, 거래관행 등 이 사건 변론에 나타난 여러 사정을 참작하여 보면, 위약금 219,300,000원은 부당하게 과다하다고 할 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다).

(2) 이 사건 주유소에 피고가 설정한 근저당권의 채권최고액

피고가 이 사건 주유소에 관하여 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기를 경료한 후 2013. 6. 7. 설정한 국민은행 근저당권의 채권최고액은 1,920,000,000원이었으나, 2017. 6. 27. 채권최고액이 212,400,000원으로 변경되었으므로, 변경된 위 212,400,000원은 원고가 반환하여야 할 이 사건 매매대금에서 공제되어야 한다(피고는 이 사건 주유소를 원고에게 반환할 때 이 사건 매매계약에 따라 소유권을 이전받을 당시와 마찬가지로 근저당권의 제한이 없는 상태로 원상복구하여 반환할 의무를 부담하는바, 피고가 소유권을 이전 받은 후 근저당권을 설정하였고 그 근저당권이 말소되지 않은 상태에서 원고에게 소유권이전등기가 이루어지게 되므로 근저당권 채권최고액 상당금은 원고가 피고에게 반환하여야 할 매매대금에서 공제하는 것이 형평의 원칙에 부합한다).

(3) 피고의 이 사건 매매대금 반환채권 중 일부에 대한 채권양도

피고는 2017. 6. 19. S-OIL에게, 이 사건 매매계약이 해제되면 피고가 원고에 대하여 갖는 매매대금 반환채권 중 1,140,000,000원을 양도하였고, 채무자인 원고에 대한 채권양도 통지도 하였으므로, 피고의 원고에 대한 이 사건 매매대금 반환채권 중 1,140,000,000원에 관하여는 피고가 더 이상 채권자가 아니므로 위 금액도 원고가 반환하여야 할 매매대금에서 공제함이 타당하다.

3) 소결론 따라서 피고는 원고로부터 이 사건 매매대금 반환채권 1,761,300,000원[= 이 사건 매매대금 2,193,000,000원 - (계약금 상당의 위약금 219,300,000원 + 국민은행 근저당권 채권최고액 212,400,000원)] 중 S-OIL에게 양도하고 남은 621,300,000원(= 위 1,761,300,000원 - 이 사건 매매대금 반환채권 중 S-OIL에게 채권양도된 부분 1,140,000,000원)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 물건을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김한성

판사임상은

판사이정덕

별지

1) 영문으로 Pole. 한 주유소가 특정 정유사의 이름을 표시하고 영업하는 상표표시제도를 의미한다.