

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2012다118044(본소) 건물인도
2012다118051(반소) 소유권이전등기절차이행

원고(반소피고), 상고인

의왕한진제1지역주택조합 외 2인

소송대리인 변호사 손경식

피고(반소원고), 피상고인

피고

소송대리인 변호사 염승준 외 1인

원 심 판 결 수원지방법원 2012. 11. 6. 선고 2012나7776(본소), 2012나7783
(반소) 판결

판 결 선 고 2013. 9. 12.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고(반소피고)들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 채무자가 동일한 채권자에 대하여 같은 종류를 목적으로 한 수개의 채무를 부담한 경우에 변제의 제공에 있어서 당사자가 변제에 충당할 채무를 지정하지 아니한 때에는 민법 제477조의 규정에 따라 법정변제충당되는 것이고 특히 민법 제477조 제4호에 의하면 법정변제충당의 순위가 동일한 경우에는 각 채무액에 안분비례하여 각 채무의 변제에 충당되는 것이므로, 위 안분비례에 의한 법정변제충당과는 달리, 그 법정변제충당에 의하여 부여되는 법률효과 이상으로 자신에게 유리한 변제충당의 지정, 당사자 사이의 변제충당의 합의가 있다거나 또는 당해 채무가 법정변제충당에 있어 우선순위에 있어서 당해 채무에 전액 변제충당되었다고 주장하는 자는 그 사실을 주장·증명할 책임을 부담하고, 이 경우 위 사실을 주장하는 자가 변제충당의 지정 또는 변제충당의 합의가 있었다거나 당해 채무가 법정변제충당에 있어 우선순위에 있어서 당해 채무에 전액 변제되었다는 점에 관하여 증명을 다하지 못하였다면 당연히 각 채무액에 안분비례하여 법정충당이 행하여지는 것이다(대법원 1994. 2. 22. 선고 93다49338 판결 등 참조).

한편, 변제자(채무자)와 변제수령자(채권자)는 변제로 소멸한 채무에 관한 보증인 등 이해관계 있는 제3자의 이익을 해하지 않는 이상 이미 급부를 마친 뒤에도 기존의 충당방법을 배제하고 제공된 급부를 어느 채무에 어떤 방법으로 다시 충당할 것인가를 약정할 수 있다고 할 것이다.

2. 원심판결 이유 및 기록에 의하면, ① 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들은 2002. 5. 28. 주식회사 레전드컨설팅(이하 '레전드컨설팅'이라 한다)과 사이에 원고들이 공동으로

신축하는 이 사건 상가건물 내 16개의 구분건물 전부를 분양대금 합계 1,132,000,000원에 매도하는 내용의 이 사건 분양계약을 체결하였는데, 그 중 지층 소재 구분건물(이하 '이 사건 제1상가'라고 한다)의 분양대금은 139,488,400원, 제1층 소재 7개 구분건물(이하 '이 사건 제2상가'라고 한다)의 분양대금은 합계 443,427,500원, 제2층 내지 제4층 소재 8개 구분건물(이하 '이 사건 제3상가'라고 한다)의 분양대금은 합계 498,572,500원으로 책정된 사실, ② 레전드컨설팅은 2003. 1. 20. 소외 1에게 이 사건 제1상가를 245,000,000원에 매도하였고, 소외 1은 2003. 12. 17. 피고에게 이를 다시 490,000,000원에 매도하였으며, 위 각 매매대금이 모두 정산·지급되자 레전드컨설팅이 피고에게 이 사건 제1상가를 200,199,600원에 직접 매도하는 내용의 매매계약서가 작성된 사실, ③ 원고들은 2004. 10. 26. 이 사건 상가건물을 완공하여 16개의 구분건물 전부에 관하여 각 1/3지분씩 소유권보존등기를 경료하였으나 레전드컨설팅은 이 사건 분양계약에 따른 분양대금의 지급을 지체한 사실, ④ 원고들은 2005. 10.경 레전드컨설팅으로부터 합계 942,000,000원의 분양대금을 지급받은 상태에서 레전드컨설팅 앞으로 이 사건 제3상가에 관한 소유권이전등기를 경료하여 준 사실, ⑤ 레전드컨설팅으로부터 이 사건 제2상가를 매수한 소외 2 등 6인은 2006. 3. 7. 수원지방법원 2006가합4215호로 원고들과 레전드컨설팅을 상대로 해당 각 구분건물에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하여 2007. 3. 9. 소외 2 등 6인과 원고들 사이에는 '원고들이 레전드컨설팅에 이 사건 제2상가에 관한 소유권이전등기절차를 이행한다'는 취지의 임의조정이 성립되었고, 2007. 3. 23. 레전드컨설팅에 대하여는 소외 2 등 6인 앞으로 해당 각 구분건물에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 취지의 판결이 선고되어 그대로 확정된 사실, ⑥ 소외 2 등 6인은 위 조정조서 및 확정판결에 따라 2007. 5. 14. 레전

드컨설팅을 대위하여 이 사건 제2상가에 관하여 레전드컨설팅 앞으로 소유권이전등기를 경료함과 동시에 자신들 앞으로 해당 각 구분건물에 관한 소유권이전등기를 경료한 사실, ⑦ 레전드컨설팅은 이 사건 제1상가에 관하여 원고들 명의로 소유권보존등기가 경료된 때로부터 현재까지 원고들에 대하여 아무런 법적 조치도 취하지 아니하고 있으며, 현재 무자력 상태인 사실을 알 수 있다.

3. 원심은 위와 같은 사실을 기초로, 이 사건 제3상가에 관한 소유권이전등기 당시 원고들과 레전드컨설팅 사이에 이 사건 각 상가의 분양대금으로 지급된 942,000,000원 중 498,572,500원을 이 사건 제3상가의 분양대금에 충당하여 그 분양대금이 완납된 것으로 하는 정산합의가 이루어졌다고 보이나, 이 사건 제2상가에 관한 임의조정 당시 나머지 분양대금 443,427,500원(=942,000,000원-498,572,500원)을 이 사건 제2상가의 분양대금에 충당하고 잔금 50,511,600원[=493,939,100원(이 사건 제2상가의 분양대금 합계)-443,427,500원]을 포기하여 그 분양대금이 완납된 것으로 하는 정산합의가 이루어졌다는 원고들의 주장에 관하여는 이를 인정할 증거가 없고, 따라서 위 나머지 분양대금 443,427,500원은 결국 법정변제충당의 법리에 따라 이 사건 제1, 2상가의 각 분양대금에 안분비례하여 충당되었으므로, 원고들은 레전드컨설팅을 대위하여 계약해제에 따른 원상회복의무의 이행으로 이 사건 제1상가의 분양대금에 충당된 97,648,100원 [=139,488,400원(이 사건 제1상가의 분양대금)×443,427,500원/633,427,500원(이 사건 제1, 2상가의 분양대금 합계)]의 반환을 구하는 피고의 예비적 반소청구에 응할 의무가 있다고 판단하였다.

4. 원심이 인정한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 레전드컨설팅이 2010. 10.경까지 원고들에게 지급한 분양대금 합계 942,000,000원은 일단 이 사건 상가건물

내 구분건물 전부에 대한 분양대금에 안분비례하여 충당되었다가 그 후 이 사건 제3상가에 관한 소유권이전등기 당시 원고들과 레전드컨설팅 사이의 합의에 따라 그 중 498,572,500원에 관하여는 위 구분건물 전부가 아닌 이 사건 제3상가의 분양대금에만 충당하는 것으로 그 충당방법이 변경되었다고 할 것이다.

한편, 이 사건 제2상가에 관한 임의조정 당시 원고들과 소외 2 등 6인 사이에 원고들 주장과 같은 변제충당의 합의가 있었다고 볼 소지도 없지 아니하나, 원고들과 이 사건 상가건물에 관한 분양계약을 체결하고 분양대금을 지급한 당사자는 어디까지나 레전드컨설팅이고 소외 2 등 6인은 레전드컨설팅의 수분양자에 불과하며, 그에 따른 소유권이전등기 역시 소외 2 등 6인이 레전드컨설팅을 대위하여 경료하였을 뿐이므로, 이러한 변제충당의 합의는 변제자(채무자)인 레전드컨설팅에 대하여는 아무런 효력이 없고 달리 레전드컨설팅이 위와 같은 변제충당의 합의에 동의하였다고 보기도 어렵다.

따라서 원고들과 레전드컨설팅 사이에 위와 같은 변제충당의 합의가 있었음을 전제로 하는 원고들의 주장을 배척한 원심의 판단은 결과적으로 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 변제충당의 합의 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

5. 그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장

대법관

박병대

대법관 양창수

대법관 고영한

주심 대법관 김창석