

서울고등법원 2021. 7. 15 선고 2020나2026285 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2021. 7. 15 선고 2020나2026285 판결

의정부지방법원 고양지원 2020. 5. 29 선고 2019가합74860 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 건우

담당변호사 김성민

피고, 피항소인1. 주식회사 B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 김범석

변론 종결2021. 5. 27.

판결 선고2021. 7. 15.

제1심판결의정부지방법원 고양지원 2020. 5. 29. 선고 2019가합74860 판결

주문

1. 원고의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고 주식회사 B는 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2019. 5. 28. 제58777호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 피고 C은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 대하여 2015. 6. 12.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고 주식회사 B는 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2019. 5. 28. 제58777호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 C은 원고에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 대하여 2015. 6. 12.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 아래와 같이 고치거나 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 별지를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

- 제1심판결 3면 아래에서 4행의 "250만 원"을 "350만 원"으로 고쳐 쓴다.
- 제1심판결 4면 4행 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『원고는 2018. 10. 8. 의정부지방법원 고양지원 2018가합75620호로 피고 C을 상대로 이 사건 제1매매계약에 따른 소유권이전등기의무의 이행불능을 원인으로 하는 손해배상금 9억 원(일부 청구)의 지급을 구하는 소송을 제기하였다. 위 법원은 2020. 5. 29. 이 사건 제1매매계약은 원고의 매매대금 지급 지체를 이유로 적법하게 해제되어 피고 C은 원고에게 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기절차를 이행하여야 할 의무가 없다는 이유로 원고의 청구를 기각하였다. 이에 대하여

원고가 항소하였으나 항소심 법원(서울고등법원 2020나2023446호)은 2020. 11. 26.

제1심판결의 사실인정과 판단이 정당하다는 이유로 원고의 항소를 기각하였다. 이에 대하여 원고가 상고하였으나 상고심(대법원 2021다202743호)에서 2021. 4. 29. 심리불속행기각 판결이 선고되었다.』

○ 제1심판결 4면 5행의 [인정근거]에 "을 제18, 19호증"을 추가한다.

○ 제1심판결 6면 2행 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『⑤ 원고는 2018. 1. 17. 피고 C이 주식회사 O를 상대로 제기한 의정부지방법원 고양지원 2017가단87780호 건물명도 사건의 증인신문기일에 증인으로 출석하여 진술하였다. 위 증인신문 당시 원고는 본인이 이 사건 제1매매계약에 따른 의무(이 사건 각 부동산에 설정된 채권최고액 28억 8,000만 원의 근저당권의 피담보채무를 인수할 의무)를 부담하고 있음을 인정하는 취지로 진술하였는바(을 제10호증), 원고는 이 사건 제1매매계약이 단순히 형식적으로 체결된 것이 아닌 유효한 계약이고, 원고는 그에 따른 계약상 의무를 부담한다는 사실을 인정하였던 것으로 볼 수 있다.』

○ 제1심판결 6면 11행의 "2017. 1. 19."을 "2017. 1. 9."로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 6면 마지막 행 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『이에 대하여 원고는 위와 같은 내용의 통지는 이 사건 제1매매계약에 따른 매매대금 지급을 독촉한 것으로 볼 수 없다고 주장한다.

그러나 원고는 이 사건 제1매매계약 체결 이후 K은행에 방문하여 이 사건 피담보채무를 승계하려고 하였으나 원고 본인의 사업자 등록이 되어 있지 않아 이 사건 피담보채무를 곧바로 승계하지 못하였고 당분간 피고 C이 이 사건 피담보채무의 이자를 납부하기로 한 것으로 보인다(을 제10호증). 이와 같은 상황에서 피고 C은 2017. 5. 26. 원고에게 '은행에서 어떻게 할지 연락 달라는데 전화주세요, 전기요금, 청소비와 관련하여 사장님 생각을 알고 싶습니다.'는 내용의 문자메시지를 보냈는데 특히 위 메시지 중 '은행에서 어떻게 할지 연락 달라는데 전화주세요.'라고 한 부분은 이 사건 피담보채무의 승계 등 이 사건 제1매매계약에 따른 원고의 의무 이행을 독촉한 것으로 볼 수 있다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.』

○ 제1심판결 7면 10행 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『⑥ 쌍무계약에 있어서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하고, 따라서 매수인이 잔대금의 지급준비가 되어 있지 아니하여 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 안 한 경우에는 매도인으로서도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결, 대법원 2015. 12. 10. 선고 2015다229006 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 이 사건 각 부동산에는 2017. 8. 25. 채권최고액 6억 원, 채무자 피고 C, 근저당권자 P의 근저당권설정등기(이하 '근저당권자 P의 근저당권'이라 한다)가 경료되었는데(갑 제1호증), 피고 C이 원고에게 위 근저당권말소 의무를 이행제공 또는 이행하면서 원고의 매매대금 지급 의무의 이행을 청구하였다고 인정할 만한 자료는 찾을 수 없다. 그러나 ⑦ 원고는 이 사건 제1매매계약이 체결된 2015. 6. 15. 이후 피고 C이 원고의 매매대금 지급 지체를 이유로 해제의 의사표시를 한 2018. 2. 13.까지도 이 사건 피담보채무를 승계하는 것을 포함하여 매매대금 지급 의무를 이행하지 못한 것으로 보이는 점, ④ 그에 반하여 피고 C은 이 사건 제1매매계약 체결 즉시 원고 측에게 등기권리증 등 소유권이전등기신청에 필요한 서류를 제공하였고, 이 사건 임대차계약을 체결하여 원고가 소유권이전등기를 마치기 전에도 이 사건 각 부동산을 사용할 수 있도록 해주었으며, 2017. 1. 9. 이 사건 각 부동산에 설정된 채권자 경기신용보증재단, 청구금액 57,482,000원의 가압류를 말소시킨 점, ④ 근저당권자 P의 근저당권은 피고 C이 등기권리증 등 소유권이전등기신청에 필요한 서류를 제공하고 이 사건 각 부동산에 설정된 가압류를 말소시킨 이후에도 원고의 매매대금 지급 의무가 전혀 이행되지 않고 있는 상태에서 설정된 것인 점, ④ 원고가 이 사건 피담보채무 및 임대차보증금 반환채무의 승계에 더하여 피고 C에게 현실로 지급하여야 할 것으로 보이는 잔금은 약 613,000,000원[이 사건 제1매매계약의 매매대금 3,100,000,000원 - 원고가 승계하기로 한 이 사건 피담보채무의 실제 액수라고 보이는 약 2,380,000,000원(을 제4호증) - 원고가 승계하기로 한 임대차계약의 보증금반환채무 107,000,000원(을 제9호증)]인 반면 근저당권자 P의 근저당권의 실제 피담보채무액은 약 150,000,000원에 불과하였던 것으로 보이는 점(을 제4호증) 등을 고려하면 피고 C이 비록 원고에게

이행의 최고 및 계약해제를 통지할 당시 근저당권자 P의 근저당권의 말소에 필요한 모든 서류를
구비해 놓은 상태는 아니었다고 하더라도, 피고 C이 의무 이행의 제공을 다하지 않았다고 볼 수 없다.』

2. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 피고 B에 대한 청구 부분은 부적법하여 각하하고, 원고의 피고 C에 대한
청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론이 같아 정당하므로, 원고의 피고들에 대한
항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사설범식

판사이준영

판사박원철

별지