

서울중앙지방법원 2024. 4. 17 선고 2022가단5375689 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 지상

담당변호사 주진영, 염성훈

피 고 B

소송대리인 변호사 설재윤

변 론 종 결 2024. 3. 6.

판 결 선 고 2024. 4. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산 지분에 관하여 서울중앙지방법원 중부등기소 2021. 12. 10. 접수 제45848호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 주문과 같다. 예비적으로, 피고는 원고에게 5,000만 원 및 이에 대한 2021. 1. 21.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로

계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2021. 12. 9. 피고에게 자기 소유의 주문 제1항 기재 각 부동산 지분(이하 ‘이 사건 부동산 지분’이라 한다)을 대금 2억 4,000만 원에 매도하면서, 계약금 5,000만 원은 계약체결시 지급하고 잔금 1억 9,000만 원에 관하여는 2021. 12. 24. 지급하되 그 중 7,000만 원은 2022. 12. 31.까지 1금융권 은행의 변제일 기준 이자를 가산하여 변제할 수 있고 7,000만 원에 관하여 피고가 원고에게 근저당권을 설정해 주며, 원고는 이 사건 부동산 지분에 설정된 근저당권자 C조합, 채권최고액 2억 8,600만 원의 근저당권에 관하여 2021년 11월까지의 채무원금 1억 4,300만 원을 변제하기로 특약하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다). 피고는 계약 당일 원고에게 계약금을 지급하였다.

나. 원고는 2021. 12. 10. 피고에게 이 사건 부동산 지분에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 피고는 같은 날 원고에게 이 사건 부동산 지분에 관하여 피고를 채무자로 하여 채권최고액 9,100만 원(7,000만 원의 130%)의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

다. 피고는 원고에게 잔금을 지급하지 아니하였고, 2021. 12. 27. 원고에게 ‘중도금 1억 2,000만 원을 지급하지 못하여 2021. 12. 24.까지 4,000만 원을, 2021. 12. 31.까지 3,000만 원을, 2022. 1. 20.까지 5,000만 원을 각각 지불하기로 한다. 만약 지불하지 못할시 입금액을 포기하고 모든 계약을 해지한다.’는 내용의 확인서를 작성해 주었다.

라. 피고는 2021. 12. 24. 4,000만 원을, 2021. 12. 31. 3,000만 원을 각각 지급하였으나 2022. 1. 20.까지 지급하기로 한 5,000만 원은 지급하지 않았다.

마. 원고는 2022. 10. 5. 내용증명우편으로 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해지한다는 통지를 하여 그 무렵 피고에게 내용증명우편이 도달되었다.

바. 원고는 2022. 12. 14. 이 사건 소를 제기하였고 2022. 12. 29. 소장 부분이 피고에게

송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 포함, 이하 가지번호를 특정하지 않는 한 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

피고가 2021. 12. 27.자 확인서에서 약속한 5,000만 원을 지급하지 않았으므로 이 사건 매매계약은 위 확인서상의 약정에 따라 해제 또는 실효되었다. 그렇지 않더라도 원고가 2022. 10. 5.

내용증명우편으로 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해지한다는 통지를 하여 피고에게 도달되었으므로 이 사건 매매계약은 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산 지분에 관하여 마친 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다(주위적 청구). 만약 이 사건 매매계약이 해제되지 않았다면 피고는 원고에게 잔금 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(예비적 청구).

3. 판단

가. 청구원인에 관하여

위 인정사실에 의하면 이 사건 매매계약은 피고가 2022. 1. 20.까지 5,000만 원을 지급하지 않음에 따라 특별한 사정이 없는 한 원고의 2022. 10. 5.자 내용증명우편 도달에 의하여 해제되었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산 지분에 관하여 마친 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관하여

1) 주장의 요지

피고는 원고의 부 D를 통하여 원고와 사이에 잔금지급을 2023년 3월 말까지로 유예하기로 하였다가 다시 2023년 9월 말 정산하기로 하였으나 원고와 D가 피고의 의무이행을 회피하였다. 또한 원고는 잔금지급과 동시에 이 사건 부동산 지분에 설정된 E 명의의 가등기 및 원고의 근저당권설정등기를 말소하기로 하였으므로 피고의 잔금지급의무는 원고의 위 가등기 및 근저당권설정등기 말소의무와

동시이행의 관계에 있다.

2) 판단

을 제2, 3, 6~9호증의 각 기재, 증인 D의 증언 등 제출된 증거로는, 원고 측과 피고 사이에 이 사건 부동산 지분 및 피고가 지급한 대금 등 제반 문제에 관하여 교섭이 있었음은 별개로 하고, 원고가 최종적으로 이 사건 매매계약의 해제를 주장하지 않을 의사로 피고에게 잔금지급을 유예해 주었음을 인정하기에 부족하다.

또한 위 인정사실에 의하면 피고는 2022. 1. 20.까지 지급하기로 한 5,000만 원 외에도 원고에게 설정해 준 근저당권의 피담보채무액 7,000만 원의 잔금채무를 부담하고 있고 이는 2022. 12. 31.까지 이행하기로 한 것이므로, 원고가 이 사건 부동산 지분에 관하여 E 명의의 가등기나 자기 명의의 근저당권설정등기를 말소할 의무를 지더라도 그것이 위 5,000만 원의 지급의무와 동시이행의 관계에 있다고 보기 어렵다.

결국 피고의 위 각 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 주위적 청구는 이유 있으므로 인용하고, 예비적 청구에 관하여는 판단하지 아니한다.

판사 이건희

별지