

울산지방법원 2023. 5. 3 선고 2020가합14 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 손영재

피 고 B

소송대리인 변호사 박춘기, 김정희

변 론 종 결 2023. 3. 22.

판 결 선 고 2023. 5. 3.

주 문

1. 피고는 원고에게 1,047,052,681원 및 이에 대하여 2022. 6. 14.부터 2023. 5. 3.까지는 연 5%, 2023. 5. 4.부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 1. 19.경 C와 사이에, 원고 소유의 울산 동구 D 토지와 지상 건물(E모텔, 이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 C에게 34억 원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 제1매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 제1매매계약 체결 당시 원고와 C는, 계약금 4억 6,980만 원은 C가 실질적으로 운영하는 주식회사 F(이하 ‘F’이라 한다)에서 신축 중이던 울산 북구 G건물(이하 ‘G건물’라 한다) H호와 I호 2세대를 대물로 지급하고, 원고의 J조합 대출채무 20억 원은 C가 승계하며, 중도금 1억 5,000만 원은 2018. 1. 30., 잔금 7억 8,020만 원은 2018. 2. 28. 각 지급하기로 약정하였다.

나. 원고는 2018. 6.경 C, 피고와의 사이에, 이 사건 제1매매계약의 매수인을 피고, 중도금 1억 5,000만 원은 2018. 5. 18., 잔금 7억 8,020만 원은 2018. 6. 20. 각 지급하는 것으로 변경하는 2018. 5. 15.자 부동산매매계약서를 작성하고(이하 ‘이 사건 제2매매계약’이라 하고, 이 사건 제1매매계약과 함께 지칭할 때에는 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 2018. 6. 28. 이 사건 부동산에 관하여 2018. 5. 15. 매매를 원인으로 하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 부동산에는 2010. 7. 9. 채권최고액 22억 1,000만 원, 채무자 원고, 근저당권자 J조합인 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, 피고는 2018. 6. 28. K조합(이하 ‘K조합’이라 한다)으로부터 25억 3,000만 원을 대출받아 그 중 1,789,588,509원으로 원고의 J조합에 대한 대출금채무를 변제하고 위 2010. 7. 9.자 J조합 명의의 근저당권설정등기를 말소함과 동시에 K조합에게 이 사건 부동산에 관하여 채무자 피고, 채권최고액 30억 4,000만 원인 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 부동산에 관하여, 2018. 7. 12. 채무자 피고, 채권최고액 7억 8,000만 원, 근저당권자 K조합인 근저당권설정등기가, 2018. 8. 24. 채무자 F, 채권최고액 7억 5,000만 원, 근저당권자 주식회사 L인 근저당권설정등기가 각 마쳐졌다.

마. 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 매매대금 중 일부로 2018. 6. 28. F 명의로 374,158,491원, 2018. 6. 29. 피고 명의로 72,890,839원, 2018. 8. 31. F 명의로 1억 원을 각 송금하여 합계 547,049,330원을 지급하였다.

바. 피고와 C는 원고에게 2018. 9. 28. 포기각서를, 2018. 10. 15. 사실관계 확인서를 각 작성하여 주었는바, 그 주요한 내용은 아래와 같다.

포기각서

부동산 소재지

소재지: 울산 동구 D

상 호: M 호텔

위 소재지의 잔금 지급을 아래와 같이 하며 미 입금 될 시에는 포괄양도양수 포기하기로 한다.

- 아 래 -

1. 잔금은 2018년 10월 25일까지 한다.
2. 잔금 기일은 2018년 10월 25일까지 하기로 하고 2018년 10월 25일 이후에는 모든 권리는 원고에게 양도하며 소유권이전등기 한다.
3. 원 잔금 기일 2018년 2월 28일부터 미지급으로 인한 지연보상금은 매월 금 일천만원 (10,000,000)으로 한다.

사실관계 확인서

2018년 1월 19일 소재지 울산 동구 N 모텔 대지 1480.9㎡ 일체를 소재지 울산 남구 O, 1층 F 대표이사 P과 매매금액 34억에 계약하기로 하고 계약금 대신 울산 북구 G 신축빌라 (오피스텔) I, H 2가구 각 세대당 2억 3,490만 원 합 4억 6,980만 원으로 계약 체결을 하고 동년 2월 28일까지 울산 Q조합지점에서 대출하여 잔금 하기로 하였으나 하루라도 빨리 리모델링 공사를 하여 여름 성수기 영업을 목적으로 선 공사를 시작하였습니다.

그런데 은행 대출규정이 변경되어 건축물의 잔금 전 철거를 하면 대출 발생이 안 된다는 사실을 알게 되었습니다.

공사 진행 중에 자금 사정이 여유롭지 못하여 완공이 지연되면서 본의 아니게 매도인(원고)에게 큰 손해를 입힌 거 같아 항상 죄송한 마음입니다.

동년 6월 중순 리모델링을 마무리 하고 M 호텔로 상호 변경하여 법인 F으로 대출을 받아 잔금을 하려고 하였으나 법인 신용이 안 되어 차명으로 M 직원 가족 피고 명의로 하기로 하였습니다.

F 실소유주 C 대표 대출을 많이 발생시키기 위해 잔금이 늦어졌고 등기 이후에 매출증명이 나오면 R은행으로 하기로 하여 현 R은행과 타 금융권으로 진행 중입니다.

잔금은 2018년 10월 25일 금융권(대출)과 상관없이 지급하겠습니다.

잔금 지급이 안 될 경우 전 소유주 원고 명의로 원상 복구 하겠습니다.

사. 한편 G건물 H호, I호에 관하여 2018. 7. 9. 건축주인 S 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌고, H호에 관하여는 2018. 8. 16. T주식회사 명의로, I호에 관하여는 2021. 3. 10. 주식회사 U 명의로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

아. K조합의 신청에 의해 2019. 9. 6. 이 사건 부동산에 대하여 울산지방법원 V로 임의경매개시결정이 내려졌고(이하 ‘이 사건 경매절차’라 한다), 위 경매절차에서 주식회사 W가 2021. 9. 27. 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 7, 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 별도로 가지번호를 기재하지 아니하는 한 같다), 을 제8, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장과 그에 관한 판단

가. 당사자의 주장 요지

1) 원고

피고는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 34억 원 중 2,336,637,839원(= 피고가 대위변제한 원고의 대출금 1,789,588,509원 + 기지급금 547,049,330원)만을 지급하고 나머지 1,063,362,161원을 이 사건 매매계약상의 잔금지급일로부터 수년이 지날 때까지 지급하지 아니하였다. 이에 원고가 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 소장 송달로서 이 사건 매매계약을 해제하는 의사표시를 하였으므로 피고는 계약해제에 따른 원상회복으로 이 사건 부동산의 소유권을 반환하여야 할 것이나, 이미 이 사건 부동산이 제3자에게 매각되어 피고의 원고에 대한 원물반환의 방식에 따른 원상회복이 불가능하게 되었다. 따라서 피고는 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고에게, 2018. 1. 15.을 기준으로 한 이 사건 부동산의 감정평가액 3,383,690,520원에서 피고가 원고에게 기 지급한 매매대금 합계 2,336,637,839원을 공제한

1,047,052,681원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고

원고의 이행지체를 이유로 한 계약해제는 인정할 수 있으나, 원상회복과 관련하여 원고가 인정하고 있는 피고의 기 지급 매매대금 합계 2,336,637,839원 이외에도, 피고가 원고에게 양도한 피고의 X에 대한 2억 9,000만 원 채권, 피고의 리모델링 공사로 인한 이 사건 부동산 가치 증가분 10억 원이 반영되어야 한다.1)

나. 청구원인에 대한 판단

1) 이 사건 매매계약의 해제

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2018. 6. 28. 피고에게 이 사건 매매계약의 목적물인 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 준 사실, 그럼에도 불구하고 피고는 원고의 J조합에 대한 대출금채무 1,789,588,509원을 대위변제하고 원고에게 547,049,330원을 지급하였을 뿐 이 사건 매매계약의 계약금에 같음하여 원고에게 이전하기로 한 G건물 H호, I호의 소유권을 원고에게 이전하지 못하였고, 유예된 지급기일인 2018. 10. 25.까지도 원고에게 미지급 매매대금을 지급하지 못한 사실이 인정된다. 이러한 피고의 채무불이행을 원인으로 하여 이 사건 매매계약을 해제한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장이 2020. 2. 13. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하다.

따라서 이 사건 매매계약은 2020. 2. 13.에 적법하게 해제되었다고 판단된다.

2) 원상회복의 방법 및 범위

가) 피고는 민법 제548조 제1항에 따라 원상회복의무를 부담하는데, 원칙적으로 원물반환의 방법에 의하여 원상회복을 하여야 하지만 원물반환의 방식에 의한 원상회복이 불가능하게 된 경우 가액반환의 방법으로 원상회복을 하여야 한다. 한편 가액반환의 방법으로 원상회복의무를 이행하는 경우 반환할 가액은 원물반환 방법의 원상회복의무가 이행불능될 당시를 기준으로 산정되어야 한다(대법원 1998. 5. 12. 선고 96다47913 판결 등 참조).

원고가 2018. 6. 28. 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 준 이후 위 부동산에

3건의 근저당권(2018. 6. 28.자 채권최고액 30억 4,000만 원인 근저당권, 2018. 7. 12.자 채권최고액 7억 8,000만 원인 근저당권, 2018. 8. 24.자 채권최고액 7억 5,000만 원인 근저당권)설정등기가 마쳐진 사실, 이 사건 경매절차에서 주식회사 W가 2021. 9. 27. 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같은데, 위 인정사실에 의하면 적어도 2021. 9. 27.에는 피고가 원고에게 이 사건 부동산을 원물반환의 방법으로 원상회복하는 것이 불가능하게 되었다고 판단된다.

나) 이 법원의 감정인 Y에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 2018. 1. 15.경 이 사건 부동산의 시가 상당액은 3,383,690,520원(= 토지 2,073,260,000원 + 건물 1,310,430,520원)이었던 사실을 인정할 수 있는데, 위 원상회복의무의 이행불능 당시인 2021. 9. 27. 이 사건 부동산의 시가는 뒤에서 보는 바와 같이 피고가 주장하는 이 사건 부동산의 리모델링 공사를 통해 증가된 시가 상승분을 반영하지 않을 경우 이와 같을 것으로 추인할 수 있다. 따라서 피고는 원고에게, 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복(가액반환)으로서, 2021. 9. 27. 당시 이 사건 부동산의 가액에서 원고가 지급받았음을 자인하고 있는 2,336,637,839원을 공제한 1,047,052,681원(= 3,383,690,520원 - 2,336,637,839원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고의 항변에 대한 판단

1) 채권 양도로 인한 2억 9,000만 원 공제 주장에 대하여

채무자가 채권자에게 채무변제와 관련하여 다른 채권을 양도하는 것은 특단의 사정이 없는 한 채무변제를 위한 담보 또는 변제의 방법으로 양도되는 것으로 추정할 것이지 채무변제에 갈음한 것으로 볼 것은 아니어서, 그 경우 채권양도만 있으면 바로 원래의 채권이 소멸한다고 볼 수는 없고 채권자가 양도받은 채권을 변제받은 때에 비로소 그 범위 내에서 채무자가 면책된다 할 것이다(대법원 2013. 5. 9. 선고 2012다40998 판결 등 참조).

갑 제10호증, 을 제2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고와 원고 사이에 2018. 10. 24.경 피고가 원고에게 피고의 X에 대한 2억 9,000만 원 상당의 금전채권을 양도한다는 내용의 채권양도계약을 체결한 사실, 피고가 X에게 위 채권양도통지를 한 사실이 인정되기는 한다. 그러나

원고가 위와 같이 양도받은 채권에 관하여 X으로부터 변제를 받았다고 인정할 증거가 없다. 오히려 X은 2018. 10. 30. 원고를 대리한 Z에게 ‘채권양도통지서 내용의 답변’이라는 제목의 공문을 발송하여 피고가 X에게 가지는 금전채권의 존재 및 그 채권액을 인정할 수 없다는 내용을 통보하기도 하였다.

따라서 피고의 위 공제 주장은 이유 없다.

2) 리모델링 공사로 인한 10억 원 공제 주장에 대하여

을 제3 내지 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 원고로부터 이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 이후 약 11억 원의 공사비를 투입하여 이 사건 부동산의 리모델링 공사를 진행한 사실, 이 사건 부동산의 건물 가격이 2013. 10. 30. 약 13억 9,000만 원이었다가 위 리모델링 공사를 마친 후인 2018. 6. 20. 약 20억 7,000만 원에 달하는 사실이 인정되기는 한다.

그러나 원고가 이 사건 소 제기 당시에는 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원상회복의 방법으로 원물반환을 구하다가 원물반환이 불가능해짐에 따라 가액반환으로 청구취지를 변경하면서 피고가 주장하는 리모델링 공사 이전의 시점을 기준으로 하여 이행불능 당시의 시가를 산정하고 있으므로 리모델링과 관련된 피고의 공제 주장은 이유 없다.

라. 소결론

피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 1,047,052,681원 및 이에 대하여 2022. 6. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날인 2022. 6. 14.부터 이 판결 선고일인 2023. 5. 3.까지는 민법이 정한 연 5%, 2023. 5. 4.부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

재판장 판사 강경숙, 판사 박관형, 판사 이창건

1) 피고의 주장을 위와 같이 선해한다.