

인천지방법원 2020. 11. 20 선고 2018가합61726 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김희룡

피고B

소송대리인 법무법인 온누리 담당변호사 박인경, 양진영

변론 종결2020. 10. 23.

판결 선고2020. 11. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안산지원 시흥등기소 2018. 3. 20. 접수 제23452호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,
나. 위 부동산을 인도하고,
다. 68,000,000원과 이에 대하여 2018. 11. 6.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1의 나.항 및 다.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 3. 16.경 피고의 아버지 C에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매도하기로 하면서, 시흥시 D에 있는 공인중개사 E가 운영하는 F공인중개사사무소에서 다음과 같은 내용으로 원고(매도인), 피고(매수인), E[참관인(확약서), 공인중개사(매매계약서)]의 서명·날인이 된 확약서(이하 '이 사건 확약서'라 한다) 및 매매계약서(이하 '이 사건 매매계약서'라 한다)를 작성하였다.

확약서

- 이 사건 부동산의 매매계약(등기이전)함에 있어 2억 원을 추후에 원고에게 지급하기로 하고 등기이전신청을 한다.
- 상환기일은 이전등기 후의 상환이며 미지급시 본 물권에 근저당설정을 해주기로 한다.
- 상환시에 근저당권자는 근저당을 말소하기로 한다.

매매계약서

- 매매대금 6억 7,500만 원
 - 계약금 6,800만 원은 계약 시, 잔금 6억 700만 원은 2018. 3. 23. 각 지급
- 제6조(채무불이행과 손해배상) 매도인 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

나. 이 사건 부동산에 관하여 수원지방법원 안산지원 시흥등기소 2018. 3. 20. 접수 제23452호로 2018. 3. 16. 매매를 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 위 부동산에 기존에 마쳐져 있던 채권최고액 3억 9,000만 원, 채무자 원고, 근저당권자 G조합인 근저당권설정등기에

대하여 같은 등기소 2018. 6. 7. 접수 제51050호로 같은 날 해지를 원인으로 한 근저당권설정등기의 말소등기가 마쳐졌으며, 같은 등기소 2018. 6. 7. 접수 제51051호로 같은 날 설정계약을 원인으로 한 채권최고액 5억 8,500만 원, 채무자 피고, 근저당권자 H조합인 근저당권설정등기가 마쳐졌다. 다. 원고는 피고로부터 이 사건 부동산의 매매대금을 지급받지 못하자, 2018. 10. 16. 피고에게 다음과 같은 내용의 통고서(이하 '이 사건 통고서'라 한다)를 내용증명우편으로 발송하였으나, 위 통고서는 폐문부재로 인하여 원고에게 반송되었다.

1. 원고는 2018. 3. 16. 피고와의 사이에 이 사건 부동산을 675,000,000원에 매도하기로 하고 계약당일 계약금으로 68,000,000원, 2018. 3. 23. 잔금 607,000,000원을 지급받기로 한 매매계약을 체결하였고, 이 과정은 피고의 부친 C가 대리하였습니다.

2. C의 부탁으로 원고는 계약금조차 받지 아니한 상태에서, 위 부동산에 관하여 수원지방법원 안산지원 시흥등기소 2018. 3. 20. 접수 제23452호로 귀하에게 소유권이전등기까지 마쳐주었습니다. 한편, 피고는, 위 매매계약에 따른 잔금지급일인 2018. 3. 23.도 지키지 아니하였고, 나아가 2018. 6. 7. H조합에서 채권최고액을 585,000,000원으로 하여 위 상가건물에 추가 근저당권을 설정하였음에도 원고에 대한 매매대금을 지급하지 아니하고 있습니다. 그 동안 원고는 위 매매계약을 대리한 피고의 부친 C를 통하여 수차례 변제를 요청하였음에도 불구하고, 피고는 어떠한 답변도 하지 않고 있는 바, 이에 원고는 본 통고서의 도달로 위 매매계약을 해제합니다. 라. 원고는 이 사건 통고서가 반송되자 2018. 10. 19. 피고에게 다음과 같은 내용의 카카오톡 메시지와 휴대전화 문자메시지를 보내고, 같은 날 피고에게 전화하여 '이 사건 부동산에 대한 매매계약을 해제하려 한다'고 말하였고, 같은 취지의 해제 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2018. 11. 5. 피고에게 송달되었다.

이 사건 부동산에 대한 잔금지급일인 2018. 3. 23. 지난지도 한참이 지났습니다. 그동안 귀하의 부친(C)을 통해서도 계속 변제를 독촉해왔고, 귀하에게도 내용증명을 보내보았으나 폐문부재로 송달이 안되니, 어쩔 수 없이 메시지를 보낼 수밖에 없습니다. 위 부동산 매매계약은 매매대금 미지급으로 인하여 해제함을 통보합니다.

마. 한편 피고의 아버지 C는 2020. 8. 13. 아래와 같은 범죄사실로 징역 2년을

선고받고(인천지방법원 2019고단1669), 위 판결에 항소하여 현재 항소심(인천지방법원 2020노2865) 계속 중이다.

C는 2018. 3. 20.경 시흥시 I에 있는 J건물 1층에 있는 'F공인중개사사무소'에서, 피해자인 원고에게 "당신 소유의 E에 있는 J건물 제2층 K호 L요양원 건물을 매수하겠다, 근저당채무 3억 원을 인수하고, 잔금 2억 원을 지급하는 것으로 하여 총액 5억 원으로 매매대금을 정하되, 원활한 대출을 위해 계약서에는 매매대금을 6억 7,500만원으로 기재해 달라, 그리고 매수대금이 부족하니 건물의 등기를 나의 아들 B 명의로 먼저 이전해주면 건물을 담보로 대출을 받아 담보채무를 공제하고 내가 실제 지급해야 할 매매대금 잔금 2억 원을 지급하겠다."는 취지로 말하였다.

그러나 사실 C는 당시 운영하고 있던 요양원의 직원들의 급여, 건강보험료, 공과금 등을 약 1억 원 이상 체납하여 채무초과 상태였고, 일정한 수입이나 재산이 없었으므로 원고로부터 등기를 이전받아 이를 담보로 대출을 받더라도 그 대출금을 기존의 채무 변제에 사용할 생각이었을 뿐 원고에게 매매대금으로 지급할 의사나 능력이 없었다.

C는 이와 같이 원고를 기망하여 이에 속은 원고로부터 2018. 3. 20. 위 건물의 등기를 이전받고도 약정한 매매 잔금 2억 원을 지급하지 아니하여 동액 상당의 재산상 이익을 취득하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 8, 10호증의 각 기재 및 영상, 증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

원고는 피고에게 2018. 10. 19. 카카오톡 메시지, 휴대전화 문자메시지 및 전화통화를 통하여 이 사건 부동산에 대한 매매대금 지급을 최고하고 이를 지급하지 않을 경우 위 매매계약을 해제하겠다는 의사표시를 하였고, 피고는 위 매매대금을 지급하지 않았으므로, 이 사건 부동산에 대한 매매계약은 피고의 채무불이행으로 인하여 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게, 위 매매계약 해제로 인한 원상회복으로 이 사건 부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기에 대한 말소등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하고, 채무불이행으로 인한 손해배상금 6,800만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

1) 원고는 이 사건 부동산에 대한 매매대금이 6억 7,500만 원이라고 주장하나, 실제 매매대금은 5억 원(= 기존에 이 사건 부동산에 설정되어 있던 G조합 명의 근저당권의 피담보채무인 3억 원 인수 + 이 사건 확약서에 따라 원고에게 지급하기로 한 2억 원)이다. 원고는 2018. 10. 16.경 피고에게 이 사건 통고서를 통하여 형식적으로 작성된 것에 불과한 이 사건 매매계약서에 근거하여 이 사건 부동산에 대한 매매잔대금 607,000,000원에 대한 최고를 하였는데, 이는 부적법한 최고로서 효력이 없으므로 이에 터 잡은 계약해제의 의사표시도 효력이 없다. 설령 이 사건 통고서가 적법한 최고로서 효력이 있다 하더라도 해제권 행사는 상당한 기간이 도과되어야 할 수 있으므로, 2018. 10. 19. 이 사건 부동산에 대한 매매계약이 해제되었다고 볼 수 없다.

2) 피고는 M은행으로부터 이 사건 부동산을 담보로 추가 대출을 받아 원고에게 매매대금을 지급하려 하였는데, 원고가 위 부동산에 대하여 위 매매계약 해제에 따른 소유권이전등기말소등기청구권을 피보전권리로 하는 가처분결정을 받아(수원지방법원 안산지원 2018카단52016) 추가 대출을 받지 못한 것이므로 피고의 이행지체에는 정당한 사유가 있고, 원고의 해제권 행사는 신의칙상 제한된다.

3) 피고가 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기를 마친 후 H조합 명의의 근저당권설정등기가 마쳐졌으므로 H조합은 부동산등기법상 등기부상 이해관계 있는 제3자에 해당하고, 원고가 H조합의 승낙을 받지 못하는 한 피고 명의의 소유권이전등기를 말소할 수 없다.

4) 이 사건 매매계약서는 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받기 위하여 형식적으로 작성된 것에 불과하고, 원고와 피고 사이에는 이 사건 부동산에 대한 매매계약금으로 6,800만 원을 지급하기로 한 사실이 없으므로, 6,800만 원을 위 매매계약에 대한 손해배상액의 예정으로 볼 수 없다.

3. 판단

가. 이 사건 부동산에 대한 매매계약의 해제 및 원상회복의무

1) 갑 제3호증, 을 제8호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 통고서는 피고에게 도달하지 아니하였으므로 위 통고서에 이 사건 매매계약서상 잔금인 607,000,000원이 기재되어 있다고 하더라도 이를 최고로 보기 어려운 점, ② 원고가 2018. 10. 19. 피고에게 보낸 카카오톡 메시지 및 휴대전화 문자메시지에는 매매대금의 구체적인 액수가 기재되어 있지 않으므로, 최소한 피고가 인정하는 매매잔대금 2억 원에 대한 최고로서의 효력은

있다고 보이는 점, ③ 피고는 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기를 마친 후 H조합에 채권최고액 585,000,000원의 근저당권을 설정하여 주면서 받은 대출금으로 원고에게 매매대금을 지급할 수 있었음에도 C가 위 대출금을 사적으로 사용하였으므로, 원고의 가처분으로 인하여 추가 대출을 받지 못하였다 하더라도 이행지체의 정당한 사유가 있다고 보기는 어려운 점 등을 종합하면, 이 사건 부동산에 대한 매매계약은 피고의 매매대금 잔금 미지급으로 인하여 원고가 2018. 10. 19. 피고에게 매매대금 지급 최고 및 계약해제의 의사표시를 한 후 상당한 기간이 지난 이 사건 소장 부분 송달일 무렵인 2018. 11. 5.경에는 적법하게 해제되었다고 봄이 상당하므로, 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 후 제3자의 새로운 근저당권설정등기가 마쳐져 민법 제548조 제1항 단서에서 규정하는 제3자가 있는지와는 별론으로, 피고는 원고에게, 위 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 채무불이행으로 인한 손해배상의무

이 사건 매매계약서에 계약금으로 6,800만 원이 기재되어 있는 사실, '채무불이행으로 인한 계약해제에 따른 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다'고 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 매매계약서상 계약금이 실제로 지급되었는지 여부와 상관없이 당사자 사이에 위 매매계약서에 계약금으로 기재된 6,800만 원을 채무불이행에 따른 손해배상액으로 예정하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고는 원고에게 채무불이행으로 인한 손해배상금 6,800만 원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2018. 11. 6.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사고연금

판사이아영

판사강민균

별지