

청주지방법원 충주지원 2020. 2. 6 선고 2019가합6003 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 명문 [담당변호사 윤진상]

피 고 B

변 론 종 결 2020. 1. 16.

판 결 선 고 2020. 2. 6.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 태안등기소 2019. 3. 5. 접수 제3684호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,
나. 60,000,000원과 이에 대하여 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 셈한 돈을
지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1의 나.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가.항과 같다. 피고는 원고에게 60,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 씬한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2012. 9. 10. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘태안 부동산’이라고만 한다)을 매수하고 2012. 10. 17. 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 2018. 4. 4. 성남 C조합(이하 ‘C’라고만 한다)와 사이에 태안 부동산에 관한 근저당권설정계약을 체결하고, 2018. 4. 4. C에 채무자 D, 채권최고액 2억 7,300만 원인 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

나. 피고는 2010. 8. 15. 충북 음성군 E 주유소용지 1,562㎡ 및 그 지상 조적조 슬래브 지붕 단층 주유소 102㎡, 철근콘크리트조 슬래브 지붕 단층 캐노피 24㎡, 부속건물 조적조 슬래브지붕 단층 간이 매점 경정비업 288.94㎡(이하 위 토지 및 각 건물을 합하여 ‘음성 주유소’라고만 한다)를 매수하고 2010. 9. 7. 소유권이전등기를 마쳤다. 피고는 2015. 6. 23. F조합(이하 ‘F’이라고만 한다)으로부터 대출을 받으면서 F와 사이에 음성 주유소에 관한 근저당권설정계약을 체결하고 같은 날 F에 채무자 피고, 채권최고액 3억 1,200만 원인 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

다. 원고와 피고는 2019. 2. 25. 원고 소유인 태안 부동산과 피고 소유인 음성 주유소를 교환한다는 내용의 교환계약(이하, ‘이 사건 계약’이라고만 한다)을 체결하였다. 이 사건 계약의 주요 내용은 다음과 같다.

▷ 제2조: 원고와 피고는 교환 차액의 잔금 수령과 동시에 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 상대방에게 넘겨주고 교환 차액이 없으면 물건교환일에 제반 서류를 교환하고 원고와 피고는 태안 부동산과 음성 주유소를 각각 인도한다(교환차액: 0원)

▷ 특약사항 (1) 원고는 음성 주유소 은행 융자금(F) 원금 2억 4,000만 원을 책임 승계하기

로 한다.

(2) 피고는 태안 부동산 은행 융자금(C) 2억 1,000만 원을 승계하기로 한다.

▷ 특별약정사항

(1) 피고는 음성 주유소를 원고가 인수인계시까지 약 20일 동안 봐주기로 한다.

(2) 원고와 피고는 본 계약을 불이행시 각 쌍방은 5,000만 원씩 배상한다.

(5) 피고는 음성 주유소에서 피고 명의로 대출을 발생하는데 적극적으로 협조하며, 원고는 대출이 발생하고 나면 바로 채무를 승계한다.

라. 원고는 2019. 3. 5. 피고에게 2019. 2. 27.자 매매를 원인으로 태안 부동산에 관하여 대전지방법원 태안등기소 2019. 3. 5. 접수 제3684호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 반면 피고는 원고에게 음성 주유소에 관한 소유권이전등기절차를 이행하지 않으면서 2019. 3. 18. 음성 주유소에 관하여 마쳐진 F의 근저당권설정등기에 관하여 같은 날 해지를 원인으로 한 말소등기절차를 마쳤다. 또한 피고는 같은 날 주식회사 G(이하, 'G'이라고만 한다)과 사이에 피고가 G에 음성 주유소를 신탁하는 내용의 신탁계약을 체결하고 같은 날 위 G에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

바. 이 사건 계약 당시 원고는 피고로부터 음성 주유소에 관한 석유판매업 등록 명의도 이전받기로 하였는데, 위 허가 명의 변경 절차 진행을 위하여 원고는 2019. 4. 1. 피고와 사이에 원고가 피고로부터 음성 주유소를 임대차보증금 1,000만 원, 월차임 130만 원에 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하고, 위 임대차보증금 명목으로 피고에게 1,000만 원을 지급하였다. 그럼에도 원고는 석유판매업 등록명의도 이전받지 못하고 있다.

사. 원고는, 원고가 태안 부동산에 관한 소유권이전등기를 피고에게 이전하여 주었음에도 피고가 음성 주유소에 관한 소유권이전등기절차를 이행하지 않고 오히려 음성 주유소를 G 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다는 이유로 이 사건 소장을 통하여 피고의 위 이행지체 및 이행불능을 원인으로 이 사건 계약을 해제한다는 의사표시를 하였다. [인정근거] 갑 1-1~1-8, 2-1, 2-2, 3, 6, 을 1-1~1-4, 을 6, 7의 각 기재와 변론 전체의 취지.

2. 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 계약에 의한 피고의 음성 주유소에 관한 소유권이전등기절차 이행의무는 제3자인 G 앞으로 소유권이전등기가 마쳐짐에 따라 이행불능 상태에 이르렀다. 또한 원고의 태안 부동산에 대한 소유권이전등기절차 이행의무와 피고의 음성 주유소에 대한 소유권이전등기절차 이행의무는 이 사건 계약의 특성상 특별한 사정이 없는 한 동시이행의 관계에 있다고 할 것인데, 원고가 태안 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행함으로써 피고의 음성 주유소에 대한 소유권이전등기절차 이행의무는 이행지체 상태에 이르렀다.

따라서 위 이행지체 및 이행불능을 원인으로 한 해제의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달됨으로써 이 사건 계약은 적법하게 해제되었으므로, 원상회복으로 피고는 원고에게 태안 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

또한 음성 주유소에 관하여 체결된 원고와 피고 사이의 임대차계약은 이 사건 계약의 이행과정인 석유판매업 등록 명의 변경 절차를 진행하기 위하여 체결된 것이므로, 이 사건 소장의 송달을 통하여 위 임대차계약 역시 해지된 것이라고 보아야 한다. 따라서 그 원상회복으로 피고는 원고에게 위 임대차보증금 1,000만 원을 반환할 의무가 있다.

나아가 이 사건 계약에 의하면, 원고 및 피고는 이 사건 계약상의 의무를 불이행하는 경우 서로에 대하여 5,000만 원의 위약금을 지급하기로 약정하였고, 피고가 앞서 본 바와 같이 이 사건 계약상의 의무를 위반한 이상, 원고에게 위 위약금 5,000만 원을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 항변에 대한 판단

가. 이에 대하여 피고는 원고가 신용등급이 낮아 음성 주유소에 관한 피고의 채무를 면책적으로 인수하지 못하였기 때문에 원고에게 음성 주유소에 관한 소유권이전등기절차를 이행하지 못한 것이므로 위 이행불능 및 이행지체에 피고의 귀책사유가 없다는 취지로 항변한다.

나. 살피건대, 대법원 1993. 2. 12. 선고 92다23193 판결 등에서 실시된 법리에 의하면, 부동산의 매수인이 매매목적물에 관한 근저당권의 피담보채무를 인수하는 한편 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우, 다른 특별한 약정이 없는 이상 이는 매도인을 면책시키는 채무인수가 아니라 이행인수로 보아야 하고, 매수인이 위 채무를 현실적으로 변제할 의무를 부담한다고도 해석할 수는 없으며, 특별한 사정이 없는 한 매수인이 매매대금에서 위 채무액을 공제한 나머지를 지급함으로써

잔금지급의무를 다한 것이다. 돌이켜 이 사건의 경우를 보면, 이 사건 계약에서 원고는 피고의 F에 대한 근저당권부 채무를, 피고는 원고의 C에 대한 근저당권부 채무를 각 인수하되 별도의 차액은 지급하지 않기로 약정하였으므로, 결국 원고와 피고는 각자 상대방에게 소유권이전등기를 마쳐줄 의무만을 부담한다. 이러한 상황에서 원고가 먼저 피고에게 소유권이전등기를 마쳐준 이상, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 그 즉시 음성 주유소에 관하여 소유권이전등기를 마쳐줄 의무가 있고 이를 이행하지 않았다면, 피고는 이행지체 상태에 빠지게 된다. 따라서 원고가 근저당권부 채무의 인수를 하지 않았다는 사정만으로 피고는 음성 주유소에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 거절할 권리를 가진다고 볼 수 없다.

또한 갑 1-1~1-8, 2-1, 2-2의 각 기재에 의하면, 음성 주유소에 관하여 원고가 인수하기로 한 근저당권(F)부 채무는 위 근저당권이 2019. 3. 18.자 해지를 원인으로 이미 말소됨으로써 이미 변제된 것으로 보이는 반면, 피고는 피고가 인수하기로 한 C에 대한 근저당권부 채무를 인수하지 않은 사실이 인정되므로(다만을 1-4의 기재에 의하면, 피고는 2019. 4. 9. 태안 부동산에 관한 대출금 이자 1,184,120원을 C에 직접 송금한 사실이 인정될 뿐, 피고가 그 밖에 위 C 채무를 인수하였다고 볼만한 자료는 찾을 수 없다), 피고 역시 자신의 근저당권채무 인수 의무를 이행하지 않고 있음이 명백하다.

다. 따라서 피고에게 귀책사유가 없다는 취지의 위 항변은 받아들일 수 없다.

4. 결론

따라서 피고는 원고에게 태안 부동산에 관하여 대전지방법원 태안등기소 2019. 3. 5. 접수 제3684호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 위약금 5,000만 원 및 임대차보증금 1,000만 원 등 합계 6,000만 원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 셈한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 연 15%의 비율로 셈한 지연손해금의 지급을 구하나, 개정된 소송촉진 등에 관한 특례법에 의하면 피고는 2019. 6. 1.부터는 연 12%의 비율로 셈한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 위 초과 청구 부분은 받아들일 수 없다).

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 일부 인용한다.

재판장 판사 정찬우, 판사 이승훈, 판사 김용현

부동산의 표시(목록)

1. 충청남도 태안군 답 1070㎡
2. 충청남도 태안군 답 122㎡
3. 충청남도 태안군 임야 17227㎡
4. 충청남도 태안군 도로 302㎡
5. 충청남도 태안군 답 3058㎡
6. 충청남도 태안군 대 877㎡
7. 충청남도 태안군 도로 254㎡
8. 충청남도 태안군 동 [도로명주소] 충청남도 태안군 경량철골구조 경량철골구조(샌드위치판넬 위 아스팔트싱글)지붕 2층 단독주택 1층 86.33㎡ 2층 42.42㎡. 끝.