

춘천지방법원 강릉지원 2021. 8. 24 선고 2019나32733 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 서하

담당변호사 조근호

소송복대리인 변호사 이슬비

피고, 항소인 주식회사 B

소송대리인 법무법인 씨밋

담당변호사 정헌수

변 론 종 결 2021. 7. 13.

판 결 선 고 2021. 8. 24.

제1 심판결 춘천지방법원 속초지원 2019. 10. 11. 선고 2018가단505 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고에게서 70,000,000원과 이에 대하여 2018. 1. 12.부터 다 갚는 날까지 연 6%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에, 원고에게 속초시 D 대 461.4㎡에 관하여 춘천지방법원 속초지원 2018. 1. 12. 접수 제642호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라
나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 원고와 피고 사이에 생긴 소송 총비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 속초시 D 대 461.4㎡에 관하여 춘천지방법원 속초지원 2018. 1. 12. 접수 제642호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초 사실

가. E 외 1인은 2016. 7. 19. F에게서 속초시 D 대 461.4㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 5억 원에 매수하면서, 2016. 8. 5.까지 대금 5억 원 중 3억 5,000만 원을 지급하고 나머지 대금 1억 5,000만 원은 이 사건 토지에 관하여 설정된 채권최고액 195,000,000원, 채무자 F, 근저당권자 주식회사 G으로 된 근저당권의 피담보채무(실제 대출액 150,000,000원)를 승계하는 것으로 갈음하기로 하였다.

나. 원고는 계약체결일을 2016. 7. 19.로 하여 F와 위 매매계약과 동일한 내용의 매매계약을 체결하고, 2016. 8. 5. 이 사건 토지에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 원고가 매매대금을 지급한 과정은 다음과 같다.

1) 원고는 2016. 8. 5. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마침과 동시에 이 사건 토지에 관하여 근저당권자 H조합(이하 ‘H’이라 한다), 채권최고액 4억 5,500만 원의 근저당권(이하 ‘이 사건 근저당권’이라 한다)을 설정하고 H에서 3억 5,000만 원을 대출받아 이를 F에게 지급하였다(같은 날 위 주식회사 G의 근저당권에 관한 등기는 말소되었다).

2) 원고는 2016. 8. 2. 원고 소유의 천안시 J 토지 와 건물에 관하여 근저당권자 I조합, 채권최고액 1억 4,430만 원의 근저당권을 설정하고 I조합에서 1억 2,000만 원을 대출받았으며, 그 돈에 E가

마련한 3,000만 원을 합한 1억 5,000만 원을 F에게 지급하였다.

다. 원고는 2018. 1. 10. 건축공사업을 하는 회사인 피고에 이 사건 토지를 5억 원에 매도하면서, 매매대금 중 3억 5,000만 원은 위 계약 당일에 피고가 이 사건 근저당권의 피담보채무를 변제 또는 인수하는 것으로 같음하고, 나머지 1억 5,000만 원 중 1억 4,000만 원(= 원고가 I조합에서 대출받은 1억 2,000만 원 + 추가 대가 명목 2,000만 원)만을 피고에게서 지급받기로 약정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

라. 피고는 2018. 1. 12. E를 통하여 원고에게 7,000만 원을 지급하고, 같은 날 이 사건 토지에 관하여 춘천지방법원 속초지원 2018. 1. 12. 접수 제642호로 2018. 1. 10.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다. 그러나 피고는 이 사건 근저당권의 피담보채무에 관해서는 변제나 인수를 하지 않았다.

마. 제1심 공동피고 C 주식회사(이하 'C'라고만 한다)는 2018. 1. 12. 이 사건 토지에 관하여 춘천지방법원 속초지원 2018. 1. 12. 접수 제643호로 2018. 1. 10.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳤다.

바. 피고는 2018. 1. 19. 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 지급하기로 한 1억 4,000만 원 중 나머지 7,000만 원을 '은행대출시(2018. 1. 30.까지)' 지급하겠다는 내용의 지불각서를 작성하여 주었다.

사. 피고는 2018. 1. 30.까지 위 지불각서에서 정한 7,000만 원을 지급하지 아니하였고, 위 대금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분은 2018. 4. 23. 피고에게 송달되었다.

아. 피고는 2019. 2. 13. 원고를 피공탁자로 지정하여 대전지방법원 천안지원 2019년 금 제271호로 7,000만 원을 변제공탁(이하 위 공탁금을 '이 사건 공탁금'이라 한다) 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제3, 4, 12, 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

기초 사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 피고의 대금 지급 채무 불이행 이유로 2018. 4. 23.

해제되었으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 계약해제에 따른 원상회복으로서 원고에게 이 사건

소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 항변 등에 관한 판단

가. 추인 주장에 관한 판단

1) 주장 요지

피고는, 원고가 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 의사표시를 한 이후인 2019. 4. 4. 이 사건 공탁금을 수령함으로써 이 사건 매매계약을 추인하였다고 주장한다.

2) 판단

민법상의 추인으로는 ① 법률행위의 효력이 발생하지 않는 것으로 확정된 것을 장래에 향하여 유효하게 하는 무효행위의 추인(민법 제139조), ② 잠정적으로 효력 있는 행위를 확정적·소급적으로 유효하게 하는 행위 취소할 수 있는 행위의 추인(민법 제143조), 유동적으로 무효인 행위의 효력을 소급적으로 발생하게 하는 무권대리 행위의 추인(민법 제130조), ④ 무권리자의 처분행위에 대한 추인이 있다. 그리고 해제란 유효하게 성립한 계약의 효력을 당사자 일방의 의사표시에 의하여 소급적으로 소멸하게 하여, 계약이 처음부터 성립하지 않은 것과 같은 상태로 복귀시키는 것을 의미하므로, 이미 계약이 해제되었다면 그 계약은 처음부터 성립하지 않은 것과 같은 상태이므로 이를 추인할 수는 없는 것이다.

피고의 위 주장을, 피고가 이 사건 매매계약의 해제 이후에 이 사건 공탁금을 공탁함으로써 이 사건 매매계약과 동일한 내용으로 다시 계약을 체결하자는 청약의 의사표시를 한 것이고, 원고가 이 사건 공탁금을 수령한 것이 묵시적으로 승낙의 의사표시를 한 것이라는 주장으로 보더라도, 을 제16호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 원고는 이 사건 공탁금을 수령하면서 이의를 유보하고 수령한 점, ② 원고는 피고에 대한 손해배상채권이 있어 이의를 유보하고 수령한 것이라고 주장하는 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 이 사건 공탁금을 수령한 사실만으로 묵시적으로 승낙의 의사표시를 한 것이라고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 동시이행 항변에 관한 판단

1) 항변의 요지

피고는 이 사건 매매계약이 해제되었다면, 원고는 피고의 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무와 동시이행으로 피고에게 ① 매매대금으로 지급한 7,000만 원과 이에 대한 2018. 7. 12.부터, ② 이 사건 공탁금 7,000만 원과 이에 대한 2019. 4. 4.부터, ③ 피고가 이 사건 근저당권 피담보채무의 이자로 지급한 1,238,939원과 이에 대한 2018. 2. 21.부터, 705,500원과 이에 대한 2018. 3. 12.부터, 889,019원과 이에 대한 2018. 4. 5.부터, 각 다 갚는 날까지 연 6%의 비율로 계산한 이자를 반환하여야 한다고 항변한다.

2) 판단

매매계약이 해제되면 각 당사자는 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있고, 이러한 원상회복의무는 서로 동시이행의 관계에 있다(대법원 1996. 4. 12. 선고 95다28892 판결 등 참조).

이 사건 매매계약이 2018. 4. 23. 해제된 사실, 피고가 2018. 1. 12. 원고에게 매매대금으로 7,000만 원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 계약해제로 인한 원상회복으로 반환할 금전에는 그 받은 날부터의 이자를 가산하여야 하므로(민법 제548조 제2항, 상법 제54조), 피고는 원고에게서 7,000만 원과 이에 대하여 2018. 1. 12.부터 다 갚는 날까지 연 6%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

피고는 이 사건 공탁금과 이에 대한 지연손해금도 원상회복의 범위에 포함된다고 항변하나, 이 사건 공탁금은 원고가 이 사건 매매계약에 따른 대금으로 지급받은 것이 아니므로 위 돈이 원상회복의 범위에 포함된다고 볼 수 없다.

또한, 피고는 원고에게 이 사건 근저당권 피담보채무의 이자로 지급한 돈도 원상회복의 범위에 포함된다고 항변하나, 피고가 지급한 이자는 피고가 이 사건 근저당권 피담보채무의 인수를 지체함에 따라 발생한 원고의 손해를 전보한 것이므로, 위 돈은 원상회복의 범위에 포함되지 않는다.

3) 원고의 상계 재항변에 관한 판단

원고는, 2018. 4.부터 2021. 5.까지 이 사건 근저당권의 피담보채무의 이자로 원고가 지급한 67,026,891원은 피고가 이 사건 매매계약에 따라 지급해야 할 돈을 원고가 대신 지급한 것이므로 피고는 위 돈을 원고에게 부당이득 또는 손해배상으로 지급할 의무가 있고, 피고에 대한 위 부당이득

반환 채권 또는 손해배상채권을 자동채권으로 하여 피고에게 반환해야 할 위 매매대금 채권과 상계한다고 재항변한다.

이 사건 매매계약이 2018. 4. 23. 해제되었으므로, 피고가 매매대금 중 3억 5,000만 원의 지급에 갈음하여 이 사건 근저당권의 피담보채무를 인수하여야 할 채무도 소급하여 효력을 상실하였다.

따라서 원고가 2018. 4.부터 이 사건 근저당권 피담보채무의 이자를 지급한 것은 자신의 채무를 이행한 것일 뿐 피고가 이행하여야 할 채무를 대신 이행한 것이 아니므로, 원고가 피고에 대해 위 이자 지급액 상당의 부당이득 반환채권 또는 손해배상채권을 가진다고 볼 수 없다.

따라서 원고의 위 주장은 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

4) 소결

피고의 동시이행 항변은 위 인정 범위 내에서 이유 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결의 피고에 대한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 백대현, 판사 이재민, 판사 고병용