

광주지방법원 2018. 11. 14 선고 2017가단529569(본소), 2018가단521210(반소) 판결
[매매대금반환 · 매매대금 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론 종결 2018. 8. 8.

판결 선고 2018. 11. 14.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 60,000,000원과 이에 대하여 2017. 11. 28.부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 이 사건 반소 중 가압류등기의 말소등기절차 청구 부분을 각하한다.
3. 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 원고라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 피고라고 한다)로부터 별지 목록 기재 4 부동산에 관하여 광주지방법원 나주등기소 2015. 2. 6. 접수 제3421호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차 및 소유권이전등기절차에 필요한 서류를 교부받음과 동시에 피고에게 11,800,000원을 지급하라. 원고는 별지 목록 기재 1,2, 3, 5, 6 부동산에 광주지방법원 나주등기소 2015. 2. 6. 접수 제476호로 마친 가압류등기의 말소등기절차를 이행하라. 원고는 피고에게 15,000,000원과 이에 대하여 반소장 송달일 다음날부터 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

본소 · 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 7. 12. 피고와 피고 소유의 부동산에 관하여 아래와 같은 내용의 부동산매매계약(이하, 이 사건 계약이라 한다)을 체결하였다.

소재지: 전남 나주시 C 외 3필지 답 약2,807m²

1. 매매대금: 육천칠백구십이만 원정(₩67,920,000원)
2. 계약금: 1,000만원은 계약시 지불하고 영수함. 영수자(B)
3. 중도금: 2,000만원은 2017. 7. 21.에 지불하며
4. 잔금 : 3,792만원정 2017. 8. 31.에 지불한다.
5. 매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권 등 소유권행사를 제한하는 사유를 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다.
6. 당사자는 상대방의 채무불이행에 대하여 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있고, 손해배상은 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

특약사항

1. 상기 지번 토지를 분할 측량하며, 평수는 약1,000평으로 분할하되 측량평수에 따른 매매금액은 차감할 수 있다.

2. 잔불금 지급과 동시에 지상권 및 경작권을 매도인은 매수인에게 인계한다.

나. 원고와 피고는 2017. 9. 13. '전남 나주시 C 외3필지'를 분할 측량하였고, 측량에 따라 특정된 소재 지번은 전남 나주시 D 전 2,431㎡(이하, 이 사건 토지라 한다)이었으며, 매매대금은 58,800,000원이었다.

다. 원고는 이 사건 매매계약시 피고에게 계약금 10,000,00원을 지급하였고, 중도금20,000,000원은 2017. 7. 20.에 지급하였다. 잔금 중 20,000,000원은 피고의 요청에 의해 지급기일보다 빠른 2017. 7. 31.에 지급하였다. 원고와 피고는 잔금 8,800,000원의지급과 이 사건 부동산에 설정된 근저당권 설정등기의 피담보채권액 변제 및 근저당권등기말소등기를 동시에 이행하기로 하였다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 1, 2, 3호증(일부 가지번호 포함)의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 본소 · 반소 청구원인

가. 본소 청구원인

원고가 피고에게 매매대금 대부분을 지급하고, 잔금 지급과 동시에 소유권이전등기 절차를 이행할 것을 요구하였으나, 피고는 최근 자신이 처분한 부동산이 존재하여 양도소득세 670만 원이 부과된다고 하면서, 소유권이전등기 절차를 미루었다. 원고는 2017. 10. 31.경 피고가 부담하게 될 양도소득세 670만 원 중 300만 원을 원고 측에서 부담할 것을 제안하였고 피고 또한 이를 승낙하였음에도 불구하고 피고는 소유권이전등기를 하지 않고 있다. 원고는 이 사건 소장 부분 송달로써 피고와 2017. 7. 12. 체결한 부동산매매계약을 해제하므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 이미 지급한 매매대금 5,000만원과 채무불이행에 기한 해제에 따른 계약금 상당의 손해배상금 1,000만원을 지급할 의무가 있다.

나. 반소 청구원인

1) 매매대금 잔금과 양도소득세 상당액 지급 청구

원고는 피고에게 이 사건 토지에 관한 나머지 매매대금인 8,800,000원(= 매매대금 58,800,000원 - 지급된 매매대금 50,000,000원)과 피고가 부담하게 될 양도소득세 6,700,000원 중 3,000,000원을 부담할 의무가 있었다. 원고의 매매대금잔금과 양도세지급의무는 피고의 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있으므로, 원고는 피고로부터 이 사건 토지에 관하여 광주지방법원 나주등기소 2015. 2. 6. 접수 제3421호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차 및 소유권이전등기절차에 필요한 서류를 교부받음과 동시에 피고에게 11,800,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 가압류등기 취소 청구

원고는 이 사건 매매계약의 해제를 주장하면서 청구채권 60,000,000원에 관한 집행을 보전하기 위하여 피고의 이 사건 토지(별지 목록 기재 부동산 순번 4)뿐만 아니라 별지 목록 기재 부동산 순번 1, 2, 3, 5, 6번에 대하여도 부동산가압류 신청을 하여, 광주지방법원 2018. 1. 5. 접수 제476호로 가압류기입등기가 되어있다. 그러나 원고가 피고로부터 이 사건 토지에 관한 근저당권설정등기의 말소 및 소유권이전등기 절차를 이행 받은 이후에는, 위 가압류결정의 보전 필요성은 소멸된다 할 것이므로, 원고는 별지 목록 기재 1, 2, 3, 5, 6 부동산에 광주지방법원 나주등기소 2015. 2. 6. 접수제476호로 마친 가압류등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3) 손해배상 청구

원고의 주장대로 이 사건 매매계약이 해제되었고, 원고가 매매대금을 보전하기 위하여 피고의 부동산에 관한 가압류의 필요성이 있다고 하더라도, 위 가압류의 청구채권은 이 사건 토지의 매매대금이므로, 이 사건 토지에 관한 가압류만으로도 보전의 목적은 충분히 달성될 수 있다. 그러나 원고는 이 사건 토지뿐만 아니라 별지 목록 기재 부동산 모두에 가압류 신청을 하였고, 이후 가압류 결정으로 인해 별지 목록 기재부동산 순번 5, 6 기재 부동산에 관한 광주지방법원 나주등기소 2011. 7. 1. 접수 제15852호로 마친 근저당권 설정계약(근저당권자 E조합, 채권최고액 232,700,000원)의목적이 되는 대출계약 갱신 때 피고가 부담하고 있는 이율이 올라가게 되었다. 이처럼원고의 피고 부동산에 관한 과잉 가압류로 인하여 피고는 위 가압류 결정이 등재된 2018. 1. 5.부터 현재까지 약 15,000,000원의 초과 이자를 부담하고 있다. 이와 같은 과잉 가압류는

불법행위에 해당하므로, 원고는 피고에게 위 초과이자 15,000,000원 상당을 손해배상으로 지급할 의무가 있다.

3. 본소 · 반소에 대한 판단

가. 본소 청구에 대한 판단

1) 계약의 해제

가) 갑 4 내지 9호증(일부 가지번호 포함)의 각 기재와 변론전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

원고는 전체 매매대금 58,800,000원 중 5,000만원을 이미 지급하였고, 남은 잔금은 880만원에 불과했으며, 출금 해당액을 계좌에 보관하고 이행을 준비하고 있었다. 원고는 2017. 9. 28. 잔금과 소유권이전등기를 마치기 위해 이 사건 토지를 중개했던 나주시 F 소재 G을 방문하였으나, 피고가 이 사건 토지에 설정된 근저당권등기 말소를 위한 준비하지 않아, 원고는 잔금 지급뿐만 아니라 소유권이전등기를 마칠 수 없었다. 원고와 피고는 근저당권을 말소한 다음 소유권이전등기를 하기로 하였다. 소외H은 2017. 9. 30.경 이 사건 토지에 관한 근저당권자인 I조합의 담당자를 만나게 되었고, 담당자는 잔존 대출금 1,900만원 중 900만원을 상환하면 이 사건 토지의 근저당권을 말소할 수 있다고 안내해주어, 소외 H이 위 사실을 원 · 피고에게 알려 주었다. 원 · 피고는, 원고가 잔금 880만원을 지급함과 동시에 피고가 이 사건 토지에 설정된 근저당권을 말소하여 완전한 소유권을 이전해주기로 다시 약속하였으나 피고가 이행하지 않았다. 원고는 2017. 10. 초경 직접 피고의 집을 방문하여, 근저당권말소 등을 재촉하였는데, 피고는 "양도소득세가 460만원이 나온다고 해 이전을 못해주고 있다"고 하여, 원고가 "양도소득세가 부과되면 200만원을 부담하겠으니 의무를 이행해 달라"고 요청하였고, 피고도 이를 승낙하였다. 피고는 이후에도 근저당권을 말소하여 완전한 소유권을 이전할 의무를 이행하지 않았다. 원고는 2017. 10. 18. 피고의 집을 다시 방문하여 원고가 향후 부과될 양도소득세 중 300만원을 부담하기로 하였고, 피고는 소유권이전등기를 마쳐주겠다고 약속하였다. 그럼에도 불구하고 피고는 약속을 이행하지 않았다.

나) 위 인정사실에 의하면, 원고는 출금 이행제공의 준비를 하면서 피고에게 기한을 연장하여 왔으나

피고가 결국 자신의 채무를 이행하지 않았으므로 피고의 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다고 할 것이고, 원고의 해제의사표시가 담긴 2017. 11. 20.자 이 사건 소장 부분의 송달에 의해 이 사건 계약은 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

2) 계약해제의 효과

따라서 피고는 원고에게 계약 해제에 따른 원상회복으로 이미 지급받은 매매대금 50,000,000원과 채무불이행에 기한 계약해제에 따른 계약금 상당의 손해배상 10,000,000원 등 합계 60,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달의 다음날인 2017. 11. 28.부터 갚는 날까지 소송촉진등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 반소 청구에 대한 판단

1) 매매대금 잔금과 양도소득세 상당액 지급 청구 부분에 대한 판단

본소 청구에 대한 판단에서 본 바와 같이 이 사건 매매계약이 피고의 채무불이행을 이유로 한 원고의 해제의사표시에 의하여 적법하게 해제되었으므로, 이 사건 매매계약이 유효하게 존속하는 것을 전제로 한 피고의 이 부분 청구는 받아들일 수 없다.

2) 가압류등기 취소 청구 부분에 대한 판단

직권으로 위 청구 부분의 적법 여부에 관하여 살피건대, 법원의 부동산가압류결정에 기한 가압류등기의 기입 및 그 말소는 부동산가압류의 집행 및 집행 취소에 해당하는 것으로 그 가압류결정을 한 집행법원의 촉탁에 의해서만 실행되는 것이므로, 원고와 같은 가압류채무자로서는 위 집행법원에 가압류취소신청 또는 가압류이의신청을 하여 위 가압류를 취소하는 결정을 받아 위 집행법원이 가압류등기를 말소 촉탁하도록 할 수 있을 뿐 위 가압류등기 말소를 소로써 구하는 것은 소의 이익이 없다.

따라서, 이 부분 청구는 부적법하다.

3) 손해배상 청구 부분에 대한 판단

원고가 별지 목록 기재 부동산 전부에 관하여 가압류 신청한 것이 부당하고 불근거가 없고, 이로 인해 피고에게 손해가 발생했다는 점에 대한 증거 역시 없으며, 손해가 발생했더라도 원고가 자신의

가압류신청이 부당하고 그로 인해 피고에게 손해가 발생한다는 점을 알았다는 증거가 없으므로, 이 부분 주장 역시 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소 청구 중 가압류등기말소 청구 부분은 각하하며, 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 박현

별지)

부동산의 표시

1. 전라남도 나주시 J 대 599㎡

2. 전라남도 나주시 J

위 지상

경량철골구조 판넬지붕 단층

단독주택 69.16㎡

3. 전라남도 나주시 C 전 415㎡

4. 전라남도 나주시 D 전 2,431㎡

5. 전라남도 나주시 K 답 942㎡

6. 전라남도 나주시 L 답 1,676㎡ - 끝 -