

수원지방법원 2024. 6. 26 선고 2023가합17720(본소), 2023가합18617(반소) 판결 [원상회복등
청구의 소 · 매매대금 등]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 박국병

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 율성

담당변호사 오미영, 이형주

변 론 종 결 2024. 6. 5.

판 결 선 고 2024. 6. 26.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 6. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기의 신청절차를 인수하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 198,973,997원과 그 중 180,000,000원에 대하여는 2023. 8. 12.부터, 18,973,997원에 대하여는 2024. 3. 1.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

- 본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 400,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 반소 : 주문 제1, 2항과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고와 피고 사이의 이 사건 계약 체결

1) 원고는 2021. 6. 11. 피고로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매매대금 1,000,000,000원으로 정하여 매수하면서, 계약금 200,000,000원은 2021. 6. 11., 1차 중도금 100,000,000원은 2021. 7. 5., 2차 중도금 100,000,000원은 2022. 6. 11., 잔금 180,000,000원은 2023. 6. 22.에 각 지급하고, 이 사건 부동산에 관하여 설정될 예정인 주식회사 C(이하 ‘C’이라 한다)을 근저당권자로 하는 근저당권의 피담보채무(이하 ‘이 사건 융자금 채무’라 한다)는 원고가 승계하기로 하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였다.

2) 이 사건 계약의 주요 내용은 아래와 같다.

특약사항

1. 현 시설 상태 임장확인, 2021. 6. 15. 매도인 명의로 분양전환등기 예정을 인지하고 체결하는 매매계약임.
2. 매도인은 2021. 7. 5. 매수인에게 명도하고, 매수인은 매도인의 양도세를 위한 비과세 2년 거주 의무에 협조, 잔금일까지 주소 이전을 하지 않는다.

3. 매도인은 2021. 6. 15. 실행 예정인 C 근저당 채권최고액 6억 6천 2백만 원(실대출금 4억 2천만 원) 외 저당권 등 일체의 제한물권 설정을 잔금일까지 하지 않는다.

4. 매수인은 2021. 7. 5. 1차 중도금 지급일부터 용자금에 대한 원리금을 부담하며, 6개월치씩 원리금을 매도인 계좌에 선납한다. 원리금 선납일은 2021. 7. 5., 2022. 1. 5., 2023. 1. 5.로 한다.

5. 매도인은 매수인에게 계약금과 중도금에 대한 근저당권 설정을 해주고, 설정에 따른 비용은 매수인이 부담한다.

6. 재산세, 관리비선수금, 관리비 정산 기준은 2021. 7. 5.로 한다.

7. 매수인이 잔금일에 용자금 승계와 잔금 지불을 이행하지 못할 경우, 매도인이 4억원(계약금+중도금)을 매도인에게 반환하면 계약이 해제되고, 매수인은 매도인에게 명도하여야 한다.

3) 이 사건 부동산에 관하여 2021. 6. 15. 채무자 피고, 근저당권자 C, 채권최고액 462,000,000원, 이 사건 용자금 채무를 피담보채무로 하는 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

나. 원고의 매매대금 지급 및 피고의 이 사건 부동산 인도

1) 원고는 피고에게, 2021. 6. 11. 계약금 200,000,000원, 2021. 7. 3. 1차 중도금 100,000,000원, 2022. 6. 9. 2차 중도금 100,000,000원을 각 지급하였다.

2) 피고는 2021. 7. 5. 원고에게 이 사건 부동산을 인도하였고, 원고는 2021. 7. 5.경 이 사건 부동산에 입주하여 현재까지 거주하고 있다.

다. 원고의 잔금 미지급 등

1) 피고는 잔금일인 2023. 6. 22. 이 사건 계약을 체결한 장소인 D 공인중개사 사무소에서 소유권이전등기절차에 필요한 서류들을 지참하고, 원고에게 잔금 지급을 요청하였으나, 원고는 잔금 지급을 거절하였다.

2) 피고는 2023. 6. 22. 소유권이전등기절차에 필요한 서류들을 위 공인중개사 사무소의 중개인인 E에게 맡기고, 2023. 7. 14. 원고에게 잔금 지급을 요청하는 내용의 내용증명 우편을 송부하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1 내지 3, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장 요지

가. 원고

1) 이 사건 계약의 법적 성격은 원고에게 예약완결권이 부여된 매매예약인데, 원고가 예약완결권 행사 간주일 이전에 매매계약 체결 거절의사를 명백히 밝혔으므로 위 매매예약은 효력을 상실하였다.

따라서 피고는 부당이득반환으로서 원고로부터 지급받은 4억 원과 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

2) 설령 이 사건 계약을 매매계약이라고 보더라도, 아래와 같은 이유로 인하여 이 사건 계약은 효력을 상실하였으므로, 피고는 원상회복으로서 원고로부터 지급받은 4억 원과 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

가) 이 사건 계약 특약사항 제7항은 ‘매수인이 잔금일에 융자금 승계와 잔금 지불을 이행하지 못할 경우, 매도인이 4억원(계약금+중도금)을 매수인에게 반환하면 계약이 해제되고, 매수인은 매도인에게 명도하여야 한다’고 정하고 있다. 위 조항은 원고가 잔금일에 이 사건 융자금 채무를 승계 받는 것이 불가능할 경우 이 사건 계약의 효력을 자동으로 상실시키기로 하는 특약사항에 해당한다. 정부가 이 사건 계약 체결 이후 차주 단위 DSR1)을 확대 적용하여 대출요건을 강화하였고, 이에 따라 조정대상지역의 시가 6억 원 초과 주택에 해당하는 이 사건 부동산을 담보로 대출 받는 것이 사실상 불가능해졌다. 즉, 정부의 위와 같은 대출요건 강화로 인하여 원고가 잔금일에 이 사건 융자금 채무를 승계 받는 것이 불가능해졌으므로, 특약사항 제7항에 따라 이 사건 계약은 자동으로 효력이 상실되었다.

나) 원고의 이 사건 융자금 채무 승계 의무가 당사자 쌍방의 책임 없는 사유인 정부의 위와 같은 대출요건 강화로 인하여 이행할 수 없게 되었으므로, 민법상 채무자 위험부담주의(민법 제537조)에

따라 원고의 대금지급이 불가능하게 됨으로 인하여 피고의 부동산 소유권 이전의무도 소멸되어 원고와 피고 모두 자신의 채무를 면하고 상호 원상회복의무를 부담하게 된다.

다) 원고는 이 사건 융자금 채무를 원고가 승계 받는 것이 가능하다고 믿고, 이 사건 계약을 체결하였는바, 만일 잔금일에 이 사건 융자금 채무의 승계가 불가능하다는 사실을 알았다면 이 사건 계약을 체결하지 않았을 것이다. 따라서 원고는 2024. 4. 16.자 준비서면의 송달로써 착오를 이유로 이 사건 계약을 취소한다.

라) 피고는 융자금 승계에 대한 채권자에 대한 승낙을 받기 위한 절차에 협력할 의무가 있음에도 명시적으로 의무 이행을 거부하였는바, 원고는 2024. 4. 16.자 준비서면의 송달로써 피고의 이행거절을 이유로 이 사건 계약을 해제한다.

나. 피고

1) 이 사건 계약은 매매예약이 아닌 매매로서 체결되었고, 원고가 주장하는 취소 또는 해제 사유는 모두 이유 없으므로, 이 사건 계약은 유효하다.

2) 원고는 잔금일인 2023. 6. 22. 잔금 180,000,000원을 지급하여야 함에도 현재까지 이를 지급하지 아니하였고, 피고가 이 사건 부동산의 소유권이전등기절차에 필요한 서류를 모두 제공하였음에도 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치지 않았다. 따라서 원고는 피고로부터 이 사건 부동산에 관하여 2021. 6. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기의 신청절차를 인수할 의무가 있고, 피고에게 이 사건 계약에 따른 잔금 180,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 이 사건 계약에서는 원고가 이 사건 융자금 채무의 이행을 인수하기로 정하였는데, 원고가 이 사건 융자금 채무의 원리금 상환 채무를 이행하지 않아 피고가 C에게 합계 18,973,997원을 원고 대신 납부하였다. 따라서 원고는 피고에게 구상금 18,973,997원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 이 사건 계약의 성격에 관한 판단

1) 원고는, 원고와 피고가 일단 이 사건 계약서와 같이 매매대금을 특정하고, 원고가 이 사건 부동산에 2년간 거주하면서 이 사건 용자금 채무에 대한 이자를 지급하다가 2년이 지난 이후 정식 매매계약을 체결하기로 합의하였는바, 이 사건 계약서는 그 법적 성격이 매매예약에 해당한다고 주장한다.

2) 그러나 갑 제2, 3호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 계약은 원고와 피고가 장차 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결할 것을 약정한 매매예약이 아니라 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 이전하고 원고가 그 대가로 10억 원을 지급하기로 확정적으로 약정한 매매계약이라고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 계약에서 이 사건 부동산의 매매대금, 지급시기 및 방법, 부동산 인도시기 등 매도인과 매수인의 구체적인 권리, 의무를 확정적으로 규정하고 있고, 그 문언상 달리 별도로 본계약의 체결을 예정하고 있다고 볼 만한 사정이 없다. 나아가 원고는 피고에게, 이 사건 계약에서 정한대로 2021. 6. 11. 계약금 200,000,000원, 2021. 7. 3. 1차 중도금 100,000,000원, 2022. 6. 9. 2차 중도금 100,000,000원을 각 지급하였고, 피고는 2021. 7. 5. 원고에게 이 사건 부동산을 인도하였는바, 이 사건 계약에 따른 원고와 피고의 의무가 일부 이행되기도 하였다.

② 이 사건 계약 특약사항 제2항을 보더라도 “매도인은 2021. 7. 5. 매수인에게 명도하고, 매수인은 매도인의 양도세를 위한 비과세 2년 거주 의무에 협조, 잔금일까지 주소 이전을 하지 않는다”라고 규정하고 있고, 피고는 2021. 7. 5. 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 원고는 잔금일까지 주소 이전을 하지 않는다고 정하고 있는 것은 그 문언에 비추어 보더라도, 피고가 이 사건 계약을 체결하면서 바로 원고에게 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마쳐줄 경우 납부하여야 할 양도소득세를 회피하기 위한 것으로 보일 뿐, 이를 2년 후 매매계약 체결을 예정한 것으로 해석하는 것은 그 문언상 해석 가능한 범위를 넘어서게 된다고 보인다.

③ 갑 제10호증의 기재에 의하면, 원고와 피고가 이 사건 부동산에 관하여 2021. 6. 15.경 매매예약 증서를 작성한 사실이 인정되기는 한다. 그러나 이는 원고가 이 사건 계약 체결 시점으로부터 2년 후에야 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마치게 되는 사정을 고려하여 원고의 소유권이전등기청구권을 보장하기 위하여 이 사건 부동산에 가등기를 마치기로 하였고, 이를 위하여

형식상 별도로 작성된 것으로 봄이 타당하다. 위에서 살펴 본 이 사건 계약의 구체적 내용과 그 의무의 이행 경과 등에 비추어 볼 때, 이 사건 부동산에 관하여 단지 매매예약 증서가 작성된 사실만으로 이 사건 계약을 매매예약이라고 보기는 어렵다.

나. 이 사건 계약의 특약사항 제7항에 따른 이 사건 계약의 효력 상실 주장에 관한 판단 1) 원고는, 이 사건 계약의 특약사항 제7항은 원고가 이 사건 용자금 채무의 승계를 받지 못하여 잔금 지급을 이행하지 못하게 된 경우에 매매계약의 효력이 상실되고, 피고가 원상회복으로서 4억 원을 원고에게 반환하여야 원고도 이 사건 부동산을 인도하여 준다는 내용이고, 이 사건 용자금 채무의 승계가 정부의 대출요건 강화로 인하여 후발적으로 불가능하게 되었으므로 이 사건 계약은 특약사항 제7항에 따라 자동으로 그 효력을 상실하였다고 주장한다.

2) 이 사건 계약의 특약사항 제7항은 ‘매수인이 잔금일에 용자금 승계와 잔금 지불을 이행하지 못할 경우, 매도인이 4억원(계약금+중도금)을 매수인에게 반환하면 계약이 해제되고, 매수인은 매도인에게 명도하여야 한다’고 정하고 있다. 그런데 위에서 본 사실과 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 위 특약사항 제7항을 원고 주장과 같이 원고의 이 사건 용자금 채무의 승계가 불가능하게 된 경우 이 사건 계약의 효력을 자동으로 상실케 하는 약정이라고 보기는 어렵다. 원고의 이 부분 주장 역시 받아들이기 어렵다.

① 위 특약사항 제7항은 ‘매수인이 잔금일에 용자금 승계와 잔금 지불을 이행하지 못할 경우’ 이 사건 계약이 자동으로 해제되거나 그 효력을 상실한다고 정하고 있지 않고, 위와 같은 경우에 ‘매도인이 4억원을 매수인에게 반환하면’ 비로소 계약이 해제된다고 정하고 있는바, 문언의 해석상 특약사항 제7항을 원고 주장과 같이 이 사건 계약의 효력을 자동으로 상실케 하는 조항으로 보기는 어렵다.

② 위 특약사항 제7항에서 해제권의 행사 요건으로 정하고 있는 ‘매수인이 잔금일에 용자금 승계와 잔금 지불을 이행하지 못할 경우’는 매수인인 원고가 이 사건 계약상 의무를 불이행할 경우를 의미한다. 또한, 특약사항 제7항의 기재 문언상으로도 해제권의 행사 주체는 매수인인 원고가 아닌 매도인인 피고로 정하고 있다고 해석되는 바, 이를 이 사건 계약의 전체적인 내용과 원·피고의 구체적 의무, 계약금과 각 중도금의 액수 등과 종합하여 살펴보면, 결국 특약사항 제7항은 문언의 해석상 원고의 채무 불이행에 따른 해제권을 피고에게 부여하되, 피고로 하여금 계약 해지를 위하여

지급 받은 계약금과 중도금 전액을 원고에게 반환하도록 함으로써 원고를 보호하기 위한 내용의 조항으로 봄이 타당하다.

다. 민법 제537조 위험부담 법리의 적용 여부에 관한 판단

1) 원고 주장 요지

원고는, 정부가 이 사건 계약 체결 이후 대출 요건을 강화하여 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 이 사건 융자금 채무 승계를 이행할 수 없게 되었는데, 쌍무계약에서 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 채무가 이행불능된 경우 채무자는 급부의무를 면함과 더불어 반대급부도 청구하지 못한다고 할 것이므로, 이 사건 계약 관계는 소멸하고 피고는 원고로부터 수령한 매매대금을 부당이득으로 반환하여야 한다고 주장한다.

2) 관련 법리

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 한다(대법원 2004. 7. 9. 선고 2004다13083 판결 등 참조). 부동산을 매수하는 사람이 근저당채무 등 그 부동산에 결부된 부담을 인수하고 그 채무액만큼 매매대금을 공제하기로 약정하는 경우에, 매수인의 그러한 채무부담의 약정은 채권자의 승낙이 없는 한 매도인 측을 면책시키는 이른바 면책적 채무인수라고 볼 수 없다(대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다54627 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

위에서 본 사실과 증거, 갑 제14 내지 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산을 매매대금 10억 원에 매도하기로 하는 내용의 계약을 체결하고, 그 중 4억 2,000만 원은 이 사건 융자금채무를 원고가 승계하는 것으로 갈음하기로 약정한 사실, 원고가 피고에게 계약금과 중도금을 지급하고 피고로부터 이 사건 부동산을 인도받은 사실, 원고가 이 사건 융자금채무를 인수하고 그로부터 피고를 면책시키기 위해서는 채무자변경에 관한 C의 승낙을 받아야만 하는 사실, C의 직원이 대출상담과정에서 이 사건 융자금 채무를 원고가 승계할 수 없다는

취지로 답변한 사실, C이 이 사건 용자금 채무의 승계에 대하여 승낙을 하지 않은 사실이 각 인정된다. 위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고와 피고가 이 사건 계약 체결 당시 비록 이 사건 용자금 채무자의 명의변경을 예정한 것이었다고 하더라도 그 채권자인 C의 승낙을 얻지 못하였으므로, 이 사건 계약은 면책적 채무인수로서 효력이 인정될 수 없고, 이행인수로서의 효력만이 인정된다.

즉, 매매대금의 변제에 갈음하여 매수인인 원고가 매도인인 피고의 채무를 면책적으로 인수하기로 합의하였다 하더라도 정작 채권자인 C이 이를 승낙하지 아니하면 채무인수의 효력이 발생하지 아니하는 것이기 때문에 그와 같은 채무인수에 관한 특약은 채권자 C의 승낙거절을 해제조건으로 하는 조건부 약정으로서, 나중에 채권자 C의 승낙을 받지 못하게 되면 계약 당사자인 원·피고 사이에서만 그 채무 변제 의무가 이전되는 ‘이행인수’가 된다고 봄이 타당하다.

이와 같이 이행인수로 보게 될 경우 매수인인 원고가 위 채무를 현실적으로 변제할 의무를 부담한다고 해석할 수는 없으며, 특별한 사정이 없는 한 원고가 매매대금에서 위 채무액을 공제한 나머지를 지급함으로써 잔금지급의무를 이행할 수 있다고 할 것이므로, 이 사건 계약에 따른 원고의 매매대금 지급 의무가 이행불능의 상태에 이르렀다고 볼 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 착오를 이유로 한 취소 주장에 관한 판단

1) 원고 주장 요지

원고는 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 용자금 채무를 승계 받을 수 있다고 믿고 이 사건 계약을 체결하였는데, 만일 이 사건 용자금 채무의 승계가 불가능하다는 것을 알았더라면 이 사건 계약을 체결하지 않았을 것이므로, 원고는 2024. 4. 16.자 준비서면의 송달로써 착오를 이유로 이 사건 계약을 취소한다.

2) 관련 법리

동기의 착오가 법률행위의 내용 중 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상

법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 처지에 있었다라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 중요한 부분에 관한 것이어야 한다[대법원 2019. 4. 23. 선고 2015다28968, 2015다28975(병합), 2015다28982(병합), 2015다28999(독립당사자참가의소) 판결 등 참조].

또한 민법 제109조에 따라 의사표시에 착오가 있다고 하려면 법률행위를 할 당시에 실제로 없는 사실을 있는 사실로 잘못 깨닫거나 아니면 실제로 있는 사실을 없는 것으로 잘못 생각하듯이 의사표시자의 인식과 그러한 사실이 어긋나는 경우라야 한다. 의사표시자가 행위를 할 당시 장래에 있을 어떤 사항의 발생을 예측한 데 지나지 않는 경우는 의사표시자의 심리상태에 인식과 대조사실의 불일치가 있다고 할 수 없어 이를 착오로 다룰 수 없다. 장래에 발생할 막연한 사정을 예측하거나 기대하고 법률행위를 한 경우 그러한 예측이나 기대와 다른 사정이 발생하였다고 하더라도 그로 인한 위험은 원칙적으로 법률행위를 한 사람이 스스로 감수하여야 하고 상대방에게 전가해서는 안 되므로 착오를 이유로 취소를 구할 수 없다(대법원 2020. 5. 14. 선고 2016다12175 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

원고가 주장하는 잔금 지급기일에 이 사건 융자금 채무의 승계가 가능한지에 관한 착오는 동기의 착오에 해당한다. 그런데 위에서 본 사실과 증거, 갑 제15, 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 계약서에는 이 사건 융자금 채무의 승계가 불가능할 경우 이 사건 계약을 해제하기로 한다는 등의 내용이 포함되어 있지 아니하고, ② 잔금일에 이 사건 융자금 채무를 원고가 승계할 수 있어야 한다는 내용이 이 사건 계약 체결 당시 표시되었거나 계약의 내용으로 편입되었다고 볼 만한 사정도 없는 점, ③ 정부가 이 사건 계약 체결 이후인 2021. 7.경부터 차주 단위 DSR을 확대 적용함에 따라 조정대상지역의 시가 6억 원 초과 주택에 해당하는 이 사건 부동산에 관한 담보대출 요건이 강화되었고, 원고 주장에 의하더라도 정부의 위와 같은 변경된 정책으로 인하여 이 사건 융자금 채무의 승계가 불가능해졌는바, 이 사건 계약을 체결할 당시에 이 사건 융자금 채무의 승계가 이미 불가능하였다고 단정하기 어려운 점, ④ 원고가 이 사건 융자금 채무의 승계가 가능할 것이라고 기대하고 이 사건 계약을 체결하였다면 그런 기대와 다른 사정이

발생하였더라도 그로 인한 위험은 원고가 감수해야 하는 점 등을 고려하면, 원고가 피고에 의하여 유발되거나 중요 부분에 관해 착오에 빠져 이 사건 계약을 체결하였다고 인정하기 부족하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

마. 피고의 이행거절을 이유로 한 해제 주장에 관한 판단

1) 원고 주장 요지

피고는 이 사건 계약에 따라 이 사건 용자금 채무의 승계가 이루어질 수 있도록 채권자인 C의 동의를 받기 위하여 협력할 의무가 있음에도 이를 거부하고 있으므로, 원고는 피고의 이행거절을 이유로 매매계약을 해제한다.

2) 관련 법리

계약 당사자가 명시적·묵시적으로 채권자에게 급부를 수령할 의무 또는 채무자의 급부 이행에 협력할 의무가 있다고 약정한 경우, 또는 구체적 사안에서 신의칙상 채권자에게 위와 같은 수령의무나 협력의무가 있다고 볼 특별한 사정이 있다고 인정되는 경우에는 그러한 의무 위반에 대한 책임이 발생할 수 있다. 그중 신의칙상 채권자에게 급부를 수령할 의무나 급부 이행에 협력할 의무가 있다고 볼 특별한 사정이 있는지는 추상적·일반적으로 판단할 것이 아니라 구체적 사안에서 계약의 목적과 내용, 급부의 성질, 거래 관행, 객관적·외부적으로 표명된 계약 당사자의 의사, 계약 체결의 경위와 이행 상황, 급부의 이행 과정에서 채권자의 수령이나 협력이 차지하는 비중 등을 종합적으로 고려해서 개별적으로 판단해야 한다. 이와 같이 채권자에게 계약상 의무로서 수령의무나 협력의무가 인정되는 경우, 그 수령의무나 협력의무가 이행되지 않으면 계약 목적을 달성할 수 없거나 채무자에게 계약의 유지를 더 이상 기대할 수 없다고 볼 수 있는 때에는 채무자는 수령의무나 협력의무 위반을 이유로 계약을 해제할 수 있다(대법원 2021. 10. 28. 선고 2019다293036 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

위에서 본 사실과 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 용자금 채무를 승계하는 것은 원칙적으로 대금지급 의무를 부담하는 매수인인 원고가 이행하여야 할 의무이고, 이 사건 용자금 채무를 승계하는 과정에서 채권자가 주로 심사하는 내용은 담보물의 가치와

채무를 승계하고자 하는 원고의 대출조건 등이며, 위 과정에서 피고의 협력이 차지하는 비중은 거의 없다고 보이는 점, ② 원고 주장에 의하더라도 정부가 이 사건 계약 체결 이후 차주 단위 DSR을 확대 적용함에 따라 이 사건 융자금 채무의 승계가 불가능해진 것이고, C의 직원 역시 대출상담과정에서 위와 같은 변경된 정책으로 인하여 이 사건 융자금 채무를 원고가 승계할 수 없다는 취지로 답변한 점 등을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 신의칙상 피고에게 원고가 주장하는 것과 같은 내용의 협력 의무가 있다거나, 피고의 협력 의무 불이행으로 인하여 이 사건 융자금 채무의 승계가 어려워졌다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

바. 소결론

따라서 원고의 본소 청구는 이유 없다.

4. 반소 청구에 관한 판단

가. 소유권이전등기절차 인수 청구에 관한 판단

1) 부동산등기법은 등기는 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 함을 원칙으로 하면서도(제23조 제1항), 판결에 의한 등기는 승소한 등기관리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청할 수 있도록 규정하고 있다(제23조 제4항). 위 법조에서 승소한 등기관리자 외에 등기의무자도 단독으로 등기를 신청할 수 있게 한 것은, 통상의 채권채무 관계에서는 채권자가 수령을 지체하는 경우 채무자는 공탁 등에 의한 방법으로 채무부담에서 벗어날 수 있으나 등기에 관한 채권채무 관계에서는 이러한 방법을 사용할 수 없으므로, 등기의무자가 자기 명의로 있어서는 안 될 등기가 자기 명의로 있음으로 인하여 사회생활상 또는 법상 불이익을 입을 우려가 있는 경우에는 소의 방법으로 등기관리자를 상대로 등기를 인수받아 갈 것을 구하고 그 판결을 받아 등기를 강제로 실현할 수 있도록 한 것이다(대법원 2021. 6. 30. 선고 2021다213019 판결, 대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다60708 판결 등 참조).

2) 위에서 본 사실에 의하면, 피고가 이 사건 계약에 따라 이 사건 부동산의 소유권이전등기에 필요한

서류들을 D 공인중개사사무소에 맡겨두고 소유권이전등기의 인수청구를 하였음에도 원고는 잔금 지급을 거절하면서 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기의 인수를 하지 않고 있다고 인정할 수 있다. 피고는 이 사건 부동산이 자신의 명의로 되어 있음으로 인하여 세금 부과 등 법률상 불이익을 입을 우려가 있으므로, 원고는 피고로부터 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 계약인 2021. 6. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기의 신청절차를 인수할 의무가 있다.

나. 잔금 지급 청구에 관한 판단

1) 쌍무계약에 있어서 당사자의 채무에 관하여 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 불성실한 상대방사자에게 구실을 주게 될 수도 있으므로 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그의 시기와 구체적인 상황에 따라 신의 성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하는 것이며, 부동산매매계약에서 매도인의 소유권이전등기절차이행채무와 매수인의 매매잔대금 지급채무가 동시이행관계에 있는 한 쌍방이 이행을 제공하지 않는 상태에서는 이행지체로 되는 일이 없을 것인바, 매도인이 매수인을 이행지체로 되게 하기 위해서는 소유권이전등기에 필요한 서류 등을 현실적으로 제공하거나 그렇지 않더라도 이행장소에 그 서류 등을 준비하여 두고 매수인에게 그 뜻을 통지하고 수령하여 갈 것을 최고하면 되는 것이어서, 특별한 사정이 없으면 이행장소로 정한 법무사 사무실에 그 서류 등을 계속 보관시키면서 언제든지 잔대금과 상환으로 그 서류들을 수령할 수 있음을 통지하고 신의칙상 요구되는 상당한 시간 간격을 두고 거듭 수령을 최고하면 이행의 제공을 다한 것이 되고 그러한 상태가 계속된 기간 동안은 매수인이 이행지체로 된다 할 것이다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2001다6053, 6060, 6077 판결 등 참조).

2) 피고가 잔금일인 2023. 6. 22. 이 사건 계약을 체결한 장소인 D 공인중개사 사무소에서 소유권이전등기절차에 필요한 서류들을 지참하고, 원고에게 잔금 지급을 요청하였으나, 원고가 잔금 지급을 거절한 사실, 이에 피고가 위 서류들을 위 공인중개사 사무소에 계속 보관시키면서 2023. 7. 14. 원고에게 잔금 지급을 요청하는 내용의 내용증명 우편을 송부한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 반소장에서도 언제든지 잔대금과 상환으로 그 서류들을 수령하여 이전등기가 가능하다며 피고가 원고에게 잔금의 이행을 촉구하고 있는 사실이 인정되므로, 피고의 위와 같은 이행의 제공이

계속되는 기간 동안 원고의 잔금 지급의무는 이행지체 상태에 빠졌다고 봄이 타당하다. 따라서 원고는 이 사건 계약에서 정하고 있는 잔금 1억 8,000만 원과 반소장 송달 다음날인 2023. 8. 12.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 구상금 청구에 관한 판단

1) 부동산의 매수인이 매매목적물에 관한 근저당권의 피담보채무, 가압류채무, 임대차보증금 반환채무를 인수하는 한편 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우, 다른 특별한 사정이 없는 이상, 이는 매도인을 면책시키는 채무인수가 아니라 이행인수로 보아야 하고, 매수인이 그 채무를 현실적으로 변제할 의무를 부담한다고도 해석할 수 없으며, 특별한 사정이 없는 한 매수인이 매매대금에서 그 채무액을 공제한 나머지를 지급함으로써 잔금지급의무를 다한 것으로 보아야 하고, 한편 이와 같이 부동산매매계약과 함께 이행인수계약이 이루어진 경우 매수인이 인수한 채무는 매매대금 지급채무에 갈음한 것으로서 매도인이 매수인의 인수채무불이행으로 말미암아 또는 임의로 인수채무를 대신 변제하였다면 그로 인한 손해배상채무 또는 구상채무는 인수채무의 변형으로서 매매대금 지급채무에 갈음한 것의 변형으로 보아야 한다(대법원 2002. 5. 10. 선고 2000다18578 판결 등 참조).

2) 이 사건 계약 특약사항 제4항에서는 원고가 2021. 7. 5. 1차 중도금 지급일부터 이 사건 용자금 채무에 대한 원리금을 부담한다고 정하고 있고, 위 3.다.항에서 본 바와 같이 원고와 피고 사이에는 이 사건 용자금 채무에 관하여 이행인수계약이 체결되었다고 봄이 타당하므로, 원고는 2021. 7. 5. 1차 중도금 지급일부터 이 사건 용자금 채무 및 이에 부수하여 발생하는 이자 등 지급 채무를 이행할 의무가 있다.

을 제7호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 인수채무를 이행하지 아니하여 피고가 2023. 6. 15.부터 2024. 2. 15.까지 합계 18,973,997원을 대신 변제한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 피고에게 구상금으로서 18,973,997원과 이에 대하여 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날인 2024. 3. 1.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 본소 청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 맹준영, 판사 전민정, 판사 류호정

별지

목록

(1동의 건물의 표시)

경기도 수원시 영통구 F에 있는 G아파트 H동

[도로명주소] 경기도 수원시 영통구 I

철근콘크리트구조 철골조경사지붕 29층 공동주택(아파트)

1층 323.6㎡

2층 263.08㎡

3층 내지 29층 526.16㎡

지2 102.9㎡

지1 102.9㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

경기도 수원시 영통구 F 대 109977.3㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제22층 J호 철근콘크리트구조 101.82㎡

(대지권의 표시)

1. 대지권의 종류 : 소유권대지권

1. 대지권의 비율 : 109977.3분의 71.46. 끝.

1) Debt Service Ratio(총부채 원리금상환비율): 대출을 받으려는 사람의 소득 대비 전체 금융부채의 원리금 상환액 비율을 말하는 것으로, 연간 총부채 원리금 상환액을 연간 소득으로 나누어 산출한다.