

광주지방법원 2014. 4. 29 선고 2013가단35691 판결 [소유권이전등기청구권가등기지분이전]

재판경과

광주지방법원 2015. 1. 9 선고 2014나5742 판결

광주지방법원 2014. 4. 29 선고 2013가단35691 판결

전문

원고A

피고B

변론종결 2014. 3. 25.

판결 선고 2014. 4. 29.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 지분'이라고 하고, 이 사건 지분을 포함한 이 사건 토지 전부를 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 광주지방법원 나주등기소 2010. 8. 4. 접수

제21672호로 마친 소유권일부이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)에 대하여 2012. 9. 18. 매매를 원인으로 한 이 사건 가등기의 이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. C은 2004. 4. 23. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 소유자인데, 2010. 8. 4.

피고에게 이 사건 지분에 관하여 이 사건 가등기를 마쳐주었다. 한편 C은 2006. 3. 7.

나주동부새마을금고에 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 375,000,000원인 1순위

근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라고 한다)를 마쳐주었는데, 2010. 8. 3. 이 사건

근저당권의 채무자를 피고로, 채권최고액을 300,000,000원으로 각 변경하는 이 사건

근저당권변경등기가 마쳐졌다.

나. 원고는 2012. 9. 18. 피고와 이 사건 가등기에 관하여 다음과 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 이 사건 매매계약금 35,000,000원을 지급하였다.

매도인 : 피고, 매수인 : 원고

매매대금: 315,000,000원

계약금 : 35,000,000원은 계약시에 지급한다.

잔금 : 280,000,000원은 2012. 10. 10.에 지급하되, 이 사건 근저당권의 피담보채무

200,000,000원은 원고가 승계한다.

특약사항 : 양도소득세 등 모든 공과금은 원고가 부담한다. 이 사건 근저당권의 피담보채무에 대한 2012. 10. 1. 이후의 이자는 원고가 부담한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증(이하 가지번호 포함), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 가등기의 이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 이 사건 매매계약해제 항변에 관한 판단

(1) 인정사실 ○ 원고는 이 사건 매매잔금 지급기한인 2012. 10. 10.까지 피고에게 이 사건 매매잔금을 지급하지 않았고 이 사건 근저당권도 인수하지 않았다.

○ 원고는 2012. 10. 12. 피고에게 이 사건 매매잔금 중 70,000,000원을 지급하고, 같은 날 피고와 이 사건 매매계약에 관하여 다음과 같은 내용으로 합의하였다.

1. 원고는 잔금 10,000,000원을 2012. 10. 25.까지 피고에게 지급한다.
2. 원고는 2012. 11. 30.까지 이 사건 근저당권을 말소한다.
3. 위 제1, 2항이 불이행될 때에는 원고는 현재까지 발생된 모든 사항을 포기하고, 이 사건 매매계약에 대하여 향후 발생할 민, 형사상 책임을 지기로 한다.

○ 원고는 2012. 10. 25.까지 피고에게 이 사건 매매잔금 10,000,000원을 지급하지 않았고, 2012. 11. 30.까지 이 사건 근저당권을 말소하지 않았다.

○ 피고는 2012. 12. 4.경 원고에게 이행지체를 원인으로 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용의 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 원고에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

(2) 판단 부동산 매매계약에 있어서 매수인이 잔금지급기일까지 그 대금을 지급하지 못하면 매도인이 그 계약을 해제할 수 있다는 취지의 약정을 하였더라도 매도인이 이행의 제공을 하여 매수인을 이행지체에 빠뜨리지 않는 한 위와 같은 해제통지만으로는 매매계약이 해제된 것으로 볼 수 없으나, 위와 같은 약정이 매도인이 소유권이전등기 등 소요서류를 갖추었는지 여부를 묻지 않고 매수인의 지급기한 도과 및 매도인의 해제통지만으로 계약을 해제시키기로 하는 특약이라고 볼 특별한 사정이 있는 경우에는 매수인의 지급기한 도과 및 매도인의 해제통지로써 위 매매계약은 해제된다고 보아야 할 것이다(대법원 2007. 11. 29. 선고 2007다576 판결, 대법원 1996. 3. 8. 선고 95다55467 판결 등 참조).

위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면 원고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 약속한 2012. 10.

10.까지 이 사건 근저당권인수와 매매잔금지급을 이행하지 못하였고, 같은 달 12일 피고와 잔금지급기한연장에 합의하면서 만일 원고가 연장된 지급기한까지 나머지 매매잔금 10,000,000원을 지급하지 않거나 이 사건 근저당권을 말소하지 아니하면 피고가 일방적으로 계약을 해제하여도 불이익을 감수하겠다는 의사를 가지고 "원고는 현재까지 발생한 모든 사항을 포기하고, 이 사건 매매계약에 대하여 향후 발생할 민, 형사상 책임을 지기로 한다"는 특약을 하였다고 봄이 상당하다. 더구나 원고가 위와 같이 연장된 2012. 10. 25.까지 잔금 10,000,000원을 지급하지 않고 2012. 11. 30.까지 이 사건 근저당권을 말소하지 않았으므로, 피고의 2012. 12. 4.자 해제통지만으로 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다고 봄이 상당하다.

따라서 원고의 이행지체로 이 사건 매매계약이 해제되었다는 피고의 항변은 받아들인다.

다. 원고의 재항변에 관한 판단

원고는 피고와 D사이의 임대료 등 분쟁의 소지가 있어 잔금 10,000,000원을 지급하지 못하였고, 이 사건 토지 이외에 피고 소유의 나주시 E 대 225m² 등 토지에 관하여도 공동근저당권이 설정되어 있어 이 사건 근저당권을 인수하지 못하였으므로, 채무불이행에 관하여 원고에게 귀책사유가 없다고 재항변한다.

살피건대, 채권의 가압류는 제3채무자에 대하여 채무자에게 지급하는 것을 금지하는 데 그칠 뿐 채무 그 자체를 면하게 하는 것이 아니고, 가압류가 있다 하여도 그 채권의 이행기가 도래한 때에는 제3채무자는 그 지체책임을 면할 수 없다고 보아야 할 것인바(대법원 1994. 12. 13. 선고 93다951 판결 등 참조), 설령 원고의 주장과 같이 피고와 D 사이에 임대료 등과 관련한 분쟁이 있더라도 위와 같은 사정만으로는 잔금 10,000,000원을 지급하지 않음에 있어 원고에게 귀책사유가 없다고 할 수 없고, 앞서 본 바와 같이 원고가 2012. 10. 12. 이 사건 토지에 관하여만 설정되어 있는 이 사건 근저당권의 인수에 갈음하여 이 사건 근저당권을 2012. 11. 30.까지 말소하기로 약속하였음에도 이를 이행하지 않았는바, 이러한 사실에 이 사건 근저당권말소는 원고가 근저당권의 피담보채무를 변제하기만 하면 족한 점 등을 종합하여 살펴보면 갑 제1, 4, 5호증의 각 기재 및 증인 F, D의 각 증언만으로는 채무불이행에 관하여 원고에게 귀책사유 없음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 재항변은 받아들이기 어렵다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김성준

별지