

광주지방법원 2015. 1. 9 선고 2014나5742 판결 [소유권이전등기청구권가등기지분이전]

재판경과

광주지방법원 2015. 1. 9 선고 2014나5742 판결

광주지방법원 2014. 4. 29 선고 2013가단35691 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론종결 2014. 12. 12.

판결 선고 2015. 1. 9.

제1심판결 광주지방법원 2014. 4. 29. 선고 2013가단35691 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 지분'이라고 하고, 이

사건 지분을 포함한 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

○ 이 사건 토지의 소유자인 C은 2010. 8. 4. 피고에게 이 사건 지분에 관하여 이 사건 가등기를 마쳐주었다. 한편 C은 2006. 3. 7. 나주동부새마을금고에게 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 근저당권의 변경등기를 마쳤다.

○ 원고는 2012. 9. 18. 피고와 사이에 이 사건 가등기에 관하여 다음과 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 35,000,000원을 지급하였다.
[이 사건 계약]

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(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 쟁점에 관한 판단

가. 쟁점

원고가 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 피고에 대하여 이 사건 가등기의 이전등기를 구함에 대하여, 피고는 원고의 이행지체로 이 사건 매매계약이 해제되어 그 효력을 상실하였다고 주장하므로, 이 사건 매매계약의 효력에 관하여 살펴보기로 한다.

나. 이 사건 매매계약의 효력

1) 인정사실 ○ 원고는 잔금 지급기한인 2012. 10. 10.까지 피고에게 280,000,000원을 지급하지 아니하였을 뿐 아니라 이 사건 근저당권의 피담도채무도 인수하지 아니하였다.

○ 원고는 2012. 10. 12. 피고에게 잔금 중 70,000,000원을 지급하고, 같은 날 피고와 이 사건 매매계약에 관하여 다음과 같은 내용으로 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)하였다.

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 합의에 따른 잔금 10,000,000원을 지급하지 아니하였고, 2012. 11. 30.까지 이 사건 근저당권을 말소하지 아니하였다.

○ 피고는 2012. 12. 4. 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 해제통지로서 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 당초 이 사건 매매계약에서 정한 잔금 지급기일(2012. 10. 10.)까지 잔금의 지급과 이 사건 근저당권의 피담보채무를 인수하지 못한 상황에서 2012. 10. 12. 피고와 잔금 지급기한을 연장하면서 만일 연장된 기한까지 잔금 10,000,000원을 지급하지 아니하거나 이 사건 근저당권을 말소하지 아니할 경우 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.

그런데 원고가 연장된 기한까지 잔금 10,000,000원을 지급하지 아니하였고 이 사건 근저당권을 말소(내지는 이 사건 근저당권부 채무를 인수)하지 아니하였으므로, 피고의 2012. 12. 4.자 해제통지만으로 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

따라서 이 사건 매매계약은 원고의 이행지체로 해제되어 그 효력을 상실하였다.

3) 원고의 주장에 관한 판단 이에 대하여 원고는, 피고와 임대료 정산 문제로 분쟁이 있었던 D이 잔금을 지급하지 말라고 하였던 데다가, 피고가 2012. 10. 25.까지 이 사건 근저당권부 채무의 승계절차를 선이행하는 것을 조건으로 잔금 10,000,000원을 지급하기로 한 것인데, 피고가 이를 이행하지 아니함에 따라 원고도 잔금을 지급하지 아니한 것이고, 피고와 나주동부새마을금고는 이 사건 토지 이외에 피고 소유인 나주시 E 대 225㎡ 토지 등에 관하여도 공동근저당권이 설정되어 있는 것으로 착각하여 원고의 요청에도 불구하고 이 사건 근저당권부 채무의 승계절차에 협력하지 아니한 것이므로, 원고에게 채무불이행에 대한 귀책사유가 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 제1심 및 당심 증인 D의 증언에 의하면, D이 원고에게 잔금을 지급하지 말라고 한 사실은 인정되나, 원고는 위와 같은 사정을 들어 피고에 대한 잔금 지급의무의 이행을 거절할 수 없고, 갑 제1, 4, 5호증의 각 기재 및 제1심 증인 F, 제1심 및 당심 증인 D의 각 증언만으로는 원고와 피고 사이에 피고가 2012. 10. 25.까지 이 사건 근저당권부 채무의 승계절차를 선이행하는 것을 조건으로 잔금 10,000,000원을 지급하기로 약정하였다는 점 및 피고와 나주동부새마을금고가 이 사건 토지 이외에 피고 소유의 나주시 E 대 225㎡ 토지 등에 관하여도 공동근저당권이 설정되어 있는 것으로 착각하여 이 사건 근저당권부 채무의 승계절차에 협조하지 아니하였다는 점을 인정하기에 부족하고

달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 청구원인에 관한 판단

앞서 살펴 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 피고의 2012. 12. 4.자 해제통지에 의하여 적법하게 해제되어 소급적으로 그 효력을 상실하였으므로, 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다(한편 원고는 이 사건 매매계약이 해제되는 경우 피고에게 원상회복의무가 있다는 취지로 주장하나, 원상회복을 구하는 것으로 청구취지를 변경하지 아니하였으므로, 이에 대하여 판단하지 아니한다).

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사양형권

판사박상수

판사김민지

별지