

광주지방법원 2021. 5. 12 선고 2021가단502448 판결 [소유권이전등기 인수 등 청구의 소]

전 문

원 고 한국토지주택공사
소송대리인 법무법인 (유한) 에이팩스
담당변호사 이다희

피 고 A
변 론 종 결 2021. 4. 28.
판 결 선 고 2021. 5. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 33,655,148원 및 그 중 9,315,130원에 대하여는 2021. 1. 1.부터 2021. 4. 10.까지는 연 6.5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%, 18,479,048원에 대하여는 2021. 4. 11.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고는 원고로부터 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2012. 3. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시 : 별지 청구원인 기재와 같다.
2. 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

판사 이은정

[별지]

전라남도 나주시 B 대 768.7㎡. 끝.

청 구 원 인

1. 이 사건 매매계약의 체결

원고는 토지의 취득·개발·비축·공급, 도시의 개발·정비, 주택의 건설·공급·관리 업무를 수행하게 함으로써 국민주거생활의 향상 및 국토의 효율적인 이용을 도모하여 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 설립된 정부투자기관입니다.

원고는 2012. 3. 29. 피고와 전라남도 나주시 C 대 769.0㎡(이하 '이 사건 토지'라고 합니다)에 대하여 매매대금을 800,000,100원으로 하여 매매계약을 체결(이하 '이 사건 매매계약'이라 합니다)하였습니다. 구체적인 대금납부 방법과 계약 내용은 <표 1>, <표 2>와 같습니다(갑 제1호증 매매계약서 참조).

<표 2> 대금 납부 방법 (매매계약서 제1조 제1항)

매매대금 금 팔억일백 원정(W800,000,100)					
	구분	납부약정일	할부원금	할부이자 ¹⁾	납부할 금액 (할부원금+이자)
1	계약보증금	2012. 03. 29.	80,000,010원	0	80,000,010원
2	1차 할부금	2012. 09. 29.	180,000,090원	0	180,000,090원
3	2차 할부금	2013. 03. 29.	180,000,000원	0	187,000,000원
4	3차 할부금	2013. 09. 29.	180,000,000원	0	190,000,000원
5	4차 할부금	2014. 03. 24.	180,000,000원	2,046,570원	182,046,570원

1) 이 사건 매매계약서 제1조 제1항에 명시된 할부이자금은 '계약체결일' 을 기준으로 계산된 금액입니다. 그러나 이 사건 토지는 가분할 면적으로 계약 체결하였으므로 이 사건 매매계약서 제1조 제2항에 따라 '면적정산기준

<표 2> 매매계약서

제1조(매매대금 및 대금납부방법)

② 갑은 매 할부금을 납부하기로 한 날마다 납부하지 않은 잔여대금에 대하여 연 6%의 할부이자를 을에게 지급하기로 한다. 이 경우 할부이자에 계약체결일(조성공사준공전에 가분할 면적으로 계약체결하는 경우에는 토지사용승낙일 또는 을이 알려주는 면적정산기준일)로부터 계산하기 시작한다.

③ 을이 갑으로부터 받은 매매대금의 변제충당의 순서는 납부하기로 한 날이 먼저 도래하는 할부금에서부터 지연손해금, 할부이자, 원금의 순에 의한다.

제2조(지연손해금)

① 갑이 제1조의 매매대금(정산금을 포함한다)을 납부하기로 한 날에 납부하지 아니할 때에는 체납한 금액에 대하여 총 지연기간에 연 13%의 이율을 적용하여 산정한 지연손해금을 을에게 납부하기로 한다. 다만, 총 지연기간이 1개월 이내인 경우에는 연 9%의 이율을, 총 지연기간이 3개월 이내인 경우에는 연 11%의 이율을 적용하여 산정한다. 이 경우 지연기간은 납부하기로 한 날의 다음날부터 계산한다.

② 을은 시중금리의 변동 등 경제사정의 변동에 따라 제1항이 적용이율을 증감할 수 있고 이를 사전에 갑에게 알려주기로 한다. 이 경우 그 지연손해금은 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정한다.

제6조(소유권이전)

① 을은 갑이 매매대금(정산금을 포함한다)을 완납한 후에 대상토지의 소유권을 이전하기로 한다. 다만, 조성사업준공 전에 대상토지를 공급한 경우에는 조성사업준공과 지적 및 등기공부 정리를 완료한 후에 소유권을 이전하기로 하되 이 경우 을은 조성사업 준공과 지적 및 등기공부 정리절차를 성실히 이행하기로 한다.

② 을은 갑이 매매대금을 완납하기 전이라도 소유권이전이 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 갑이 납부하지 않은 잔여대금에 대하여 을이 정하는 담보를 제공한 때에 한하여 소유권을 이전할 수 있다.

제10조(제세공과금의 부담)

① 제1조에서 정한 최종할부금을 납부하기로 한 날 이후로 조세 및 공과금은 을
의 명의로 부과되는 것이라 하더라도 이를 갑이 부담하기로 한다.

이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지 지번은 '전라남도 나주시 C'이었으나, 이후
지번이 '전라남도 나주시 B'으로 확정되었고, 토지 면적 역시 면적 정산으로 기존 769.0
㎡에서 768.7㎡로 확정되었습니다(갑 제2호증 등기사항전부증명서 및 갑 제3호증 토지
매각원부 참조). 따라서 현재 '갑 제2호증 등기사항전부증명서'상 토지와 이 사건 매매
계약의 목적물인 이 사건 토지는 동일한 토지입니다.

매각원부	소재지 :	전라남도 나주시 D			
	확정예정지번 :	C	기본할부면적 :	769.0	㎡
정산	확정지번 :	B	확정면적 :	768.7	㎡
	토지사용가능시기 :	2013.12.31	면적정산일 :	2013.12.31	가
			면적정산가격 :	799,688,010	원

<그림 1> 갑 제3호증 토지매각원부 일부

2. 피고의 매매대금 미지급 및 소유권이전등기 미수취

그런데 위와 같은 이 사건 매매계약 내용에도 불구하고 피고는 원고에게 대금 일부인
9,315,130원을 지금까지 지급하지 아니하고 있습니다. 피고는 납부 약정일이 2014. 3.
24.로 예정된 4차 할부금 180,000,000원 및 할부이자 2,046,570원 중 일부를 2014. 1. 2.에
48,000,000원, 2014. 1. 23.에 73,000,000원 2014. 2. 10.에 50,000,000원을 각 납부하였고,
2013. 12. 31.에 면적 정산 대금 312,090원이 매매대금에 충당되었으나, 나머지 매매대
금 9,261,850원과 할부이자 53,280원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하지 아니하고 있

일'로부터 계산되어야 합니다. 그러한 면적정산기준일(2013. 12. 31.)로부터 계산된 할부이자
잔여대금 180,000,000원에 대한 2014. 1. 1.부터 4차 할부금 지급일인 2014. 3. 24.까지 연 5%의 이율을 적용하여
계산한 금액입니다.

습니다(갑 제3호증 토지매각원부 및 갑 제5호증 수납(추정) 산출내역 참조).

그러므로 피고는 원고에게 미지급 매매대금 9,261,850원과 할부이자 53,280원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있습니다.

한편, 원고와 피고는 이 사건 매매계약서 제2조 제1항과 같이 지연손해금 이율을 약정 하였으나(<표 2> 및 갑 제1호증 매매계약서 참조), 이후 같은 조 제2항에 따라 <표 3> 과 같이 당초 이율보다 낮게 이율이 변경되었고 그러한 변동 이율은 사전에 피고에게 고지되었는바, 이 사건 미지급 매매대금에 대한 지연손해금은 변경된 이율에 따라 산 정되어야 할 것입니다(갑 제5호증 수납(추정)산출내역 참조).

<표 3> 약정이율의 변경

	변경일	변경 이율
1	2012. 10. 01	12%
2	2015. 04. 01	11.5%
3	2015. 11. 01	11%
4	2016. 09. 01	10.5%
5	2018. 07. 01	6.5%
6	2020. 07. 01	5%
7	2021. 01. 01	6.5%

즉, 피고는 원고에게 미납대금 9,315,130원²⁾ 및 이에 대한 지연손해금을 4차 할부금 지급일(2014. 3. 24) 다음날인 2014. 3. 25.부터 2015. 3. 31.까지는 연 12%의, 2015. 4. 1.부터 2015. 10. 31.까지는 연 11.5%의, 2015. 11. 1.부터 2016. 8. 31.까지는 연 11%의, 2016. 9. 1.부터 2018. 6. 30까지는 연 10.5%의, 2018. 7. 1.부터 2020. 6. 30.까지는 연

²⁾ 미납된 매매대금 9,261,850원과 할부이자 53,280원을 합한 금액입니다.

6.5%의, 2020. 7. 1.부터 2020. 12. 31.까지는 연 5%의, 2021. 1. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6.5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에관한특별법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산하여 지급할 의무가 있습니다.

이 중 2014. 3. 25.부터 2020. 12. 31.까지 변경된 이율에 따라 계산된 미지급 매매대금에 대한 지연손해금은 총 5,860,970원으로 다음 <표 4>와 같습니다(갑 제5호증 수납(추정) 산출내역 참조).

<표 4> 지연이자 계산 내역 (2014.03.25. ~ 2020.12.31.)

	미납금액	시작일자	종료일자	일수	이율	지연이자
1	9,315,130원	2014.03.25	2015.03.31	372	12%	1,139,250원
2		2015.04.01	2015.10.31	214	11.5%	628,060원
3		2015.11.01	2016.08.31	305	11%	856,220원
4		2016.09.01	2018.06.30	668	10.5%	1,790,030원
5		2018.07.01	2020.06.30	731	6.5%	1,212,620원
6		2020.07.01	2020.12.31	184	5%	234,790원
합계						5,860,970원

정리하면, 피고는 원고에게 미납대금 9,315,130원 및 이에 대한 2014. 3. 25.부터 2020. 12. 31.까지의 지연손해금 5,860,970원과 2021. 1. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6.5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에관한특별법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있습니다.

또한 원고는 이 사건 매매계약서 제10조 제1항에 따라 피고가 납부해야할 이 사건 토지에 대한 재산세 18,479,048원을 대신 납부하였습니다(갑 제4호증 대납재산세 수납현황 참조).

그러므로 피고는 원고가 대납할 수밖에 없었던 재산세 18,479,048원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진등에관한특례법 소정의 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있습니다.

더불어 부동산등기법 제23조 제4항은 '등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청하라'고 규정³⁾하고 있고, 이에 대해 우리 판례는 '부동산등기법은 등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 함을 원칙으로 하면서도(제28조), 제29조에서 '판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자만으로' 신청할 수 있도록 규정하고 있는바, 위 법조에서 승소한 등기권리자 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 관계에 있어서는 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 등기권리자를 상대로 등기를 인수받아 갈 것을 구하고 그 판결을 받아 등기를 강제로 실현할 수 있도록 한 것이다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다60708 판결)'라고 하여, 매도인의 매수인에 대한 소유권이전등기 인수 청구를 인정하고 있습니다.

이에 따라 원고는 또한 피고에게 이 사건 토지의 소유권이전 등기를 인수 받아 갈 것을 청구하는 바입니다.

3) 부동산등기법 제23조(등기신청인) ④ 등기절차의 이행 또는 인수를 명하는 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청하고, 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.

3. 결어

이상과 같이 청구하오니 원고의 청구를 전부 인용하여 주시기 바랍니다.

