

서울동부지방법원 2020. 2. 19 선고 2018가단106624 판결 [소유권이전등기인수등 청구의 소]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 세하

담당변호사 오재원, 권성민

피 고 B

소송대리인 변호사 이종학

변론 종결 2020. 1. 22.

판결 선고 2020. 2. 19.

## 주 문

1. 피고는,

가. 원고로부터 별지 제1목록 기재 각 부동산에 관하여 2014. 7. 9. 매매를 원인으로 한  
소유권이전등기절차를 인수하고,

나. 주식회사 C에게 별지 제2목록 기재 각 채무에 관하여 채무인수의 의사표시를 하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.1)

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2014. 7. 9. 피고에게 별지 제1목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 매매대금 535,000,000원에 매도하면서 계약금 20,000,000원은 계약당일 지급받고, 잔금 515,000,000원은 2014. 10. 8. 지급받기로 하되, 별지 제2목록 기재 주식회사 C(이하 'C은행'이라 한다)에 대한 대출금 채무(아래 나.의 채권최고액 합계565,500,000원으로 된 근저당권의 피담보채무, 이하 '이 사건 피담보채무'라 한다)435,000,000원을 피고가 대신 변제하거나 그 채무를 승계하기로 약정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

나. 이 사건 각 부동산에 관하여는 2007. 8. 9. 의정부지방법원 포천등기소 접수 제31921호로 근저당권자 C은행, 채무자 원고, 채권최고액 435,500,000원으로 된 근저당권설정등기와, 2007. 8. 23. 같은 등기소 2007. 8. 23. 접수 제33393호로 근저당권자 C은행, 채무자 원고, 채권최고액 130,000,000원으로 된 근저당권설정등기가 각 마쳐져있었다(이하 이를 합하여 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다).

다. 피고는 원고를 상대로 서울북부지방법원 2015가합2359호로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기 청구 및 부당이득 반환의 소를 제기하여(이하 '이 사건 선행소송'이라 한다) 2016. 7. 14. 위 법원으로부터 '원고는 피고에게, 이 사건 각 부동산에 관하여 2014. 7. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 50,000,000원 및이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 판결(이하 '이 사건 판결'이라 한다)을 선고받아, 항소심(서울고등법원 2016나2051635호)에서 항소 기각되어 위 판결이 확정되었다.

라. 원고는 2017. 9. 27., 2017. 11. 30. 및 2017. 12. 11. 피고에게 이 사건 판결에 따라 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행제공을 완료하였으니 소유권이전등기절차를 인수하라는 취지의 내용증명을 보냈고, 그 무렵 위 내용증명이 피고에게 도달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 11 내지 13호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 주장 및 판단

### 가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면 피고는 원고로부터 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수할 의무가 있고, 이 사건 매매계약에 따라 그 채권자인 C은행에 대하여 이 사건 피담보채무에 대한 채무인수의 의사표시를 할 의무가 있다.

### 나. 피고의 주장 및 판단

#### 1) 피고의 주장

피고는, 원고가 이 사건 매매계약 체결 이후 제3자에게 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 400,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주었으므로 피고의 의무는 위근저당권말소와 동시이행관계에 있다고 주장한다.

#### 2) 판단

살피건대 갑 제2, 3호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 이후인 2014.12. 3. 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권자 D, 채무자 E 주식회사(이하 '소외 회사'라 한다), 채권최고액 400,000,000원으로 된 근저당권설정등기(이하 '이 사건 별도 근저당권등기'라 한다)가 마쳐진 사실은 인정되나, 한편 갑 제4, 5, 15, 19, 21, 23, 26호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후 잔금지급기일인 2014. 10. 8. 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하지 못하였고, 이에 따라 피고(대리인 F)는 2014. 10. 10. 원고와 사이에 추가 계약금 30,000,000원을 당일 즉시 지급하면서, 대출금 435,000,000원에 대한 이자 및 주기별 원금상환조건부와 매매대금 미납금 50,000,000원에 대한 이자 월 50만 원 등 지불 조건부로 잔금 지급 기한을 무한 연장하기로 하되, 나머지 사항은 이 사건 매매계약의 내용을 유지하기로 합의한 사실, 그 후 피고는 2014. 12. 1. 소외 회사의 대표이사인 G에게 이 사건 각 부동산을 585,000,000원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 제2매매계약'이라 한다)을 체결하면서, 융자금

435,000,000원을 제외한 나머지 150,000,000원을 2014.12. 2. G으로부터 지급받기로 하였고, 원고는 2014. 12. 2. 피고와 사이에 이 사건 매매계약이 유효함을 확인한 사실, 피고와 F 등은 원고에게 이 사건 매매계약상 잔금 지급을 위하여 근저당권설정을 요구하였고, 이에 원고는 소외 회사를 채무자로, D을 근저당권자로 한 이 사건 별도 근저당권등기를 마쳐 주었으며, G을 대리한 D은 2014.12. 2. 원고에게 159,000,000원을 지급한 사실, 원고는 2014. 12. 10. 피고(대리인 F)와사이에 이 사건 매매계약이 유효함을 확인하고 원고는 피고에게 55,000,000원을 지급하기로 약정하였으며, 이에 원고가 2014. 12. 10. 피고에게 55,000,000원을 지급한 사실, 소외 회사는 피고에게, 소외 회사가 D을 통하여 원고에게 지급한 위 159,000,000원에 대한 반환채권을 양도한 사실, 이 사건 선행소송에서 이 사건 매매계약, 이 사건제2매매계약 및 금원 지급 경과 등에 대한 심리를 거쳐 원고는 피고에게, 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 원고가 소외 회사로부터 지급받은 위 159,000,000원에서 이 사건 매매계약 잔대금 54,000,000원과 기지급금 55,000,000원을 공제한 나머지 금액을 50,000,000원으로 정산하여 이를 피고에게 지급하도록 하는 이 사건 판결이 선고된 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에다가 이 사건 선행소송에서 피고는 이 사건 별도 근저당권등기의 말소를 주장한 바 없고, 그에 따라 원고로 하여금 피고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하라는 내용의 이 사건 판결이 선고되었던 점, 이 사건 별도 근저당권등기는 피고가 잔금을 지급하지 못하여 이 사건 각 부동산을 소외 회사에 다시 매도하면서 그 매매대금 조달을 위하여 마쳐진 것인데, D과 소외 회사는 이 사건 제2매매계약상 매도인인 피고가 아니라 원고에게 직접 입금을 하였다가 이 사건 선행소송에서 원,피고 사이에 위 159,000,000원까지 합쳐서 정산된 것으로 보이는 점, 피고는 소외 회사 측과 오래 전부터 아는 사이로 그 인연으로 이 사건 각 부동산을 매도하게 되었고소외 회사나 D과의 협상 또한 피고가 주도한 것으로 보이는 점 등 제반 사정을 종합하면 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 별도 근저당권등기가 마쳐졌다고 하더라도 매수인인 피고로서는 소유권이전등기절차의 인수를 거절할 정당한 사유가 있다고 보기어렵다. 따라서 원고에게 이 사건 별도 근저당권등기를 말소할 의무가 있다고 볼 수는 없으므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

### 3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 윤경아

제1 목록

1. 포천시  잡종지 1,599㎡

2. 위 지상

철근콘크리트조 슬래브 지붕 5층 숙박시설, 근원생활시설 및 보일러실

1층 232.90㎡(숙박시설 및 근원생활시설)

2층 232.34㎡(숙박시설)

3층 232.34㎡(숙박시설)

4층 232.34㎡(숙박시설)

5층 43.38㎡(숙박시설)

지층 57.38㎡(보일러실)

## 제2 목록

1. 채권자 : 주식회사 채무자 : 

채무원금 : 316,669,545원(2018. 1. 15. 기준)

상품명 :  대출계좌번호 : 

별지 제1목록 기재 각 부동산에 관한 의정부지방법원 포천동기소 2007. 8. 9. 접수

제31921호 근저당권의 피담보채무임

2. 채권자 : 주식회사 채무자 : 

채무원금 : 100,000,000원(2018. 1. 15. 기준)

상품명 :  대출계좌번호 : 

별지 제1목록 기재 각 부동산에 관한 의정부지방법원 포천동기소 2007. 8. 23. 접수

수 제33393호 근저당권의 피담보채무임

1) 주식회사 C를 상대로 하여 위 각 채무인수에 관하여 승낙의 의사표시를 구하여야 할 것이나 원고가 청구하는 바에 따른다.