

서울동부지방법원 2021. 5. 13 선고 2020가단124182 판결 [소유권이전등기인수 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 로투스

담당변호사 박경수

피 고 B

소송대리인 법무법인 백두

담당변호사 김유신, 최영준

변 론 종 결 2021. 3. 25.

판 결 선 고 2021. 5. 13.

주 문

1. 피고는

가. 원고로부터 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2017. 12. 5. 교환계약을 원인으로 한
소유권이전등기신청절차를 인수하고,

나. 원고에게 114,632,406원 및 그 중 60,936,267원에 대하여는 2020. 7. 2.부터,
53,696,139원에 대하여는 2021. 2. 26.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을
지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1의 나.항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실관계

가. 원고는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산')의 소유자로서 위 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물')에서 'C호텔'이라는 상호로 숙박시설을 운영하던 사람이고, 피고는 천안시 서북구 D 주유소용지 1,496㎡, E 대 509㎡, F 답202㎡, G 답356㎡ 등 4필지의 토지와 위 D 토지 지상의 건물 및 D 외 1필지 지상의 건물(이하 이상 각 부동산을 '천안시 각 부동산')의 소유자였던 사람이다.

나. 원고와 피고는 2017. 12. 5. 원고 소유인 이 사건 각 부동산과 피고 소유인 천안시 각 부동산을 상호 교환하는 계약을 체결하였는데(이하 '이 사건 교환계약'), 당시 작성된 계약서의 주요 내용을 요약하면 아래와 같다.

- ① 원고와 피고는 위 각 부동산을 교환하되 원고가 피고에게 교환차액 1억 7,500만 원을 지급한다.
- ② 원고는 위 교환차액 중 1억 원을 계약금으로 계약 시 지급하고, 잔금 7,500만 원은 2017. 12. 19. 지급한다.
- ③ 원고와 피고는 교환차액의 잔금 수령과 동시에 소유권이전등기와 기타 권리이전에 대한 제반 서류를 상대방에게 교부한다.
- ④ 각종 세금 및 제반 공과금 등은 잔금지급일을 기준으로 각자의 물건에 대하여 부담한다.

다. 위 나.항의 계약서에는 별지로 다음과 같은 내용의 <특약사항>이 첨부되어 있었다(이하 '이 사건 특약사항').

<특약사항>

4. 갑(원고, 이하 같음)의 대출금 11억 원(H - 담보, 신용대출 복합)은 을이 책임지고 인수

승계하고, 을(피고, 이하 같음)의 대출금 9억 3,000만 원(은행)과 임대보증금 1억 500만 원은 갑이 책임지고 인수승계한다.

5. 갑 물건의 소유권이전 및 대출금채무승계는 잔금일로부터 6개월 유예기간을 주기로 한다. 단, 을은 대출금 이자를 갑에게 잔금일 기준으로 선지불하기로 한다.

7. 갑과 을의 대출이자, 월세 및 제반 공과금은 잔금일 기준으로 정산하여 정리한다.

라. 이 사건 특약사항 제5조는 피고가 이 사건 각 부동산을 원고로부터 교환 양수한 후 6개월 이내에 다시 제3자에게 매도할 계획이어서 삽입된 조항인데, 이 경우 원고는 위 제3자에게 이른바 ‘중간생략등기’에 의하여 곧바로 소유권이전등기를 마쳐주기로 하였다.

원 · 피고는 위와 같은 중간생략등기 합의를 확인하는 의미로 2017. 12. 19. 아래와 같은 내용의 확인서(이하 ‘이 사건 확인서’)를 작성하였다.

확 인 서

C모텔 매도인 A씨는 매수인 B씨가 지정하는 사람에게 소유권이전 서류를 발부하여 주기로 한다.

단, 기간은 잔금일로부터 6개월 내로 한다.

매수인 B씨는 2017. 12. 19.자로 C모텔 영업승계를 하기로 한다.

매수인 B씨는 영업기간 내에 발생하는 금융 이자 및 주차장 월세, 기타 제세 공과금 일체를 부담하기로 한다.

마. 원고는 이 사건 교환계약에 따라 2017. 12. 19.까지 피고에게 교환차액 합계 1억 7,500만 원을 지급하고, 피고로부터 천안시 각 부동산의 소유권이전에 필요한 서류들을 교부받아 2017. 12. 27. 자신 명의로의 소유권이전등기절차를 마쳤다.

바. 또한 원고는 2017. 12. 26.경 피고에게 이 사건 각 부동산의 소유권이전에 필요한 서류를 제공하고 이 사건 건물을 피고가 지정하는 사람에게 인도하였는데, 피고는 위 라.항에서 본 바와 같이 전매자를 물색하고 있는 상황이었으므로 자신 명의로의 소유권이전등기절차를 진행하지 않았다.

사. 피고는 이 사건 교환계약의 잔금 기일이 경과한 후 이 사건 교환계약 중 ④ 부분, 이 사건 특약사항 제5조, 제7조, 이 사건 합의서에 따라 2018. 1. 17.부터 2018. 8. 16.까지 매월 1회씩 원고에게 이

사건 각 부동산에 설정된 근저당권(근저당권자 J조합)과 관련한 대출금 이자(2017. 12.분부터 2018. 7.분까지)를 송금하였다.

그리고 피고는 위 이자 송금을 일시 중단하였다가 다시 2018. 11. 19.과 2018. 12. 17. 두 차례에 걸쳐 2018. 8.분부터 2018. 11.분까지의 이자를 추가로 송금한 것을 끝으로 송금을 완전히 중단하였다.

아. 이에 따라 원고는 2018. 12.분부터 J조합에 위 근저당권과 관련한 대출금 이자를 납부해 오고 있는데, 이 사건 소 제기 전인 2020. 2. 17.까지 납부한 이자 합계가 60,936,267원(이하 ‘㉔ 대출금 이자’)이고, 이후 2020. 3. 17.부터 이 사건 2021. 2. 25.자 청구취지 변경신청서 제출 전인 2021. 2. 17.까지 추가 납부한 이자 합계는 42,584,139원(이하 ‘㉕ 대출금 이자’)이다.

사. 또한 원고는 이 사건 교환계약의 잔금 기일 이후에 시흥시로부터 이 사건 각 부동산과 관련한 재산세(2019년 및 2020년분)로 합계 10,590,440원을 납부 고지 받았으며, 2020. 5. 15.와 2021. 2. 17. 위 각 부동산과 관련한 교통유발분담금으로 위 시에 합계 521,560원을 납부하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 12 내지 17호증(가지번호 포함), 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 등기인수청구

가. 청구원인에 관하여

제1항의 인정사실에 의하면 이 사건 교환계약에 기한 등기권리자인 피고가 위 계약에 정해진 기일(이 사건 특약사항 제5조에 따라 잔금기일인 2017. 12. 19.로부터 6개월 후인 2018. 6. 18.)까지 이 사건 각 부동산에 관한 등기청구권의 행사를 지체하고 있으므로, 등기의무자인 원고는 피고를 상대로 위 등기신청절차의 인수를 청구할 수 있다.

즉 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고로부터 위 각 부동산에 관하여 이 사건 교환계약을 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를 인수할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관하여

1) 이에 대하여 피고는, 원고와 피고 그리고 소외 K 3자 사이에 중간생략등기에 관한 합의가 이루어져 원고가 K에게 곧바로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하기로 약정하였으므로 피고로서는 이 사건 교환계약에 기한 등기신청절차를 인수할 의무가 없다고 다룬다.

2) 살피건대 을 제6 내지 12, 16호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2018. 12. 19.경 피고가 물색하여 온 매수인 K에게 이 사건 각 부동산의 소유권을 곧바로 이전하여 주기로 승낙하고 담당 법무사에게 매도 위임장과 매도용 인감증명서를 작성·교부한 사실은 인정된다.

그러나 한편 이와 함께 원·피고 사이에 체결된 이 사건 교환계약이 해제 또는 변경되었다는 점을 인정할 만한 증거가 없으므로(피고의 주장 취지가 명확하지 않으나, 어쨌든 피고가 제시하는 을 제6 내지 21호증의 각 기재만으로는 이 사건 교환계약의 해제·변경사실을 인정하기 부족하다), 원고의 위 승낙은 ‘비록 이 사건 교환계약 및 합의서에서 정한 유예기간(잔금일로부터 6개월)이 도과하였지만 여전히 중간생략등기에 관한 합의를 유지한다’는 의미에 그치는 것으로 해석해야 한다.

그런데 중간생략등기의 합의는 ‘중간등기를 생략하여도 당사자 사이에 이의가 없겠고 또 그 등기의 효력에 영향을 미치지 않겠다’는 의미가 있을 뿐이지 위 합의로 중간매수인의

소유권이전등기청구권이 소멸된다거나 첫 매도인의 그 매수인에 대한 소유권이전등기의무가 소멸하는 것은 아니고(대법원 1965. 3. 23. 선고 64다1742 판결, 대법원 1979. 2. 27. 선고 78다2466 판결, 대법원 1991. 12. 13. 선고 91다18316 판결 각 참조), 최초 매도인이 중간 매수인에 대하여 가지는 매매대금청구권의 행사가 제한되지도 않는 법리이므로(대법원 2005. 4. 29. 선고 2003다66431 판결 참조), 이 사건에서 최초 매도인에 해당하는 원고는 여전히 계약 체결 상대방인 피고를 상대로 등기신청절차의 인수를 포함한 이 사건 교환계약의 이행을 청구할 수 있다. 결국 이점을 지적하는 원고의 주장은 정당하므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없게 되었다.

3. 손해배상청구

위 제2항에서 인정한 바와 같이 원고는 여전히 피고를 상대로 이 사건 교환계약의 이행을 청구할 수 있는바, 피고가 이 사건 교환계약 중 ④ 부분, 이 사건 특약사항 제5조, 제7조, 이 사건 합의서를 이행하지 아니하여 원고가 원래 피고 부담으로 약정된 위 ㉠, ㉡ 대출금 이자와 재산세, 교통유발부담금을 지출하거나 해당 조세채무를 부담하는 손해를 입게 된 사실은 제1의

사.~아.항에서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 채무불이행으로 인한 손해배상으로 위 합계 114,632,406원(= ㉓ 대출금 이자 60,936,267원 + ㉔ 대출금 이자 42,584,139원 + 재산세 10,590,440원 + 교통유발분담금 521,560원) 및 그 중 이 사건 소 제기 당시 청구한 60,936,267원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2020. 7. 2.부터, 이 사건 2021. 2. 25.자 청구취지 변경신청서로 확장 청구한 나머지 53,696,139원에 대하여는 위 청구취지 변경신청서 부분 송달 다음날인 2021. 2. 26.부터 각 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정해진 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 정당하므로, 이를 모두 인용하기로 한다.

판사 윤상도

별지

부동산의 표시

1. 경기도 시흥시 L 대 270.3㎡

2. 경기도 시흥시 L

철근콘크리트조

평스라브지붕 5층

근린생활시설 및 숙박시설

1층 33.00㎡

2층 203.49㎡

3층 203.49㎡

4층 203.49㎡

5층 203.49㎡

지층 205.36㎡. 이상.

