

서울북부지방법원 2019. 10. 15 선고 2019가단107095 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 이보 담당변호사 조하늘

피 고 B

소송대리인 법무법인 청지 담당변호사 이호명

변론 종결 2019. 9. 17.

판결 선고 2019. 10. 15.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물에 관하여 2019. 8. 28. 매매계약 해제를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 40%는 원고가, 60%는 피고가 각각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 11,349,107원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 갑 제1 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 2018. 10. 11. 원고 소유의 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'라 한다)에관하여 2018. 10. 8.자 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 하여 피고앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 이 사건 매매 당시 이 사건 건물에는 근저당권설정등기(근저당권자 주식회사 C, 채무자 원고, 채권최고액 4억 2,000만 원)가 마쳐져 있었는데(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다), 원, 피고는 이 사건 건물의 매매대금을 3억 8,000만 원으로 정하고(다만특약에 의하여 등기부 기재 금액은 원고의 취득가액과 동일한 5억 8,620만 원으로 하기로 하였다) 이 사건 근저당권의 피담보채무(3억 5,000만 원), 임대차보증금반환채무(1,000만 원)를 피고가 승계하기로 하고 피고가 그 무렵 원고에게 나머지 2,000만 원[=3억 8,000만 원 - 3억 6,000만 원(3억 5,000만 원+1,000만 원)]을 지급하였다.

다. 원고는 이 사건 매매 당시 피고가 대출은행(주식회사 C)으로부터 이 사건 근저당권의 피담보채무를 인수할 수 없다는 사정(이 사건 건물의 임차인이 이 사건 건물과 인접한 다른 건물을 합하여 호실의 구분 없이 헬스클럽을 운영)을 피고에게 고지하였고, 피고는 2018. 10. 6. 이 사건 건물을 담보로 D조합 등 그밖의 금융기관으로부터 금원을 대출받아 이 사건 근저당권의 피담보채무를 상환할 생각으로 2018. 11. 9.까지 이 사건 근저당권의 피담보채무를 승계하기로 약정하였다. 그런데 피고가 이 사건 건물을 담보로 제공하는 경우 이 사건 근저당권의 피담보채무를 변제하기에 충분한 돈을 대출받을 수 없게 됨에 따라 피고가 위 약정을 이행하지 아니하였고, 이에 원고는 이 사건소장 부분으로 피고의 위 계약불이행을 이유로 이 사건 매매계약의 해제를

통지하였으며, 위 소장 부분은 2019. 2. 22. 피고에게 송달되었다.

라. 원고는 이 사건 근저당권의 피담보채무(2018. 11. 5. 기준 3억 3,985만 원)에 대하여 2018. 11. 5.부터 2019. 8. 5.까지 원금 350만 원(월 35만 원 × 10회) 및 이자 11,349,107원을 대출은행에 상환하였고, 2019. 8. 5.을 기준으로 한 대출잔액은 3억 3,670만 원이다.

마. 피고는 이 사건 소송 계속 중에도 원고에 대하여 거듭하여 위 채무를 승계하겠다고 하고서도 이를 이행하지 아니하였고, 이에 원고는 2019. 8. 27.자 청구취지 및 청구원인변경신청서로 이 사건 매매계약의 해제를 재차 통지하였으며, 위 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분은 2019. 8. 28. 피고에게 송달되었다.

2. 판단

가. 관련 법리

부동산의 매수인이 매매목적물에 관한 채무를 인수하는 한편 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우, 그 인수는 특별한 사정이 없는 한 매도인을 면책시키는 채무인수가 아니라 이행인수로 보아야 하고, 매수인은 매매계약 시 인수한 채무를 현실적으로 변제할 의무를 부담하는 것은 아니며, 특별한 사정이 없는 한 매수인이 매매대금에서 그 채무액을 공제한 나머지를 지급함으로써 잔금지급의 의무를 다하였다할 것이므로, 설사 매수인이 위 채무를 현실적으로 변제하지 아니하였다 하더라도 그와 같은 사정만으로는 매도인은 매매계약을 해제할 수 없는 것이지만, 매수인이 인수채무를 이행하지 아니함으로써 매매대금의 일부를 지급하지 아니한 것과 동일하다고 평가할 수 있는 특별한 사유가 있을 때에는 계약해제권이 발생한다(대법원 1993. 2. 12. 선고 92다23193 판결, 대법원 1995. 8. 11. 선고 94다58599 판결 등 참조). 그리고 위와 같은 '특별한 사정'이 있는지의 여부는, 매매계약의 당사자들이 그러한 내용의 매매계약에 이르게 된 경위, 매수인의 인수채무 불이행으로 인하여 매도인이 입게 되는 구체적인 불이익의 내용과 그 정도 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 '매매대금의 일부를 지급하지 아니한 것과 동일하다고 평가할 수 있는 경우'에 해당하는지 여부를 판단하여야 할 것이다(대법원 2007. 9. 21. 선고 2006다69479, 69486 판결 등 참조).

나. 이 사건의 경우

1) 계약해제에 따른 소유권이전등기의 말소등기절차 이행의무의 발생

살피건대, 피고가 이행인수할 채무액이 이 사건 건물의 매매대금의 대부분임에 도 피고가 인수채무의 이행을 지체함으로써 원고가 매매목적물에 설정된 저당권의 실행을 막기 위하여 대출원금의 분할 상환 및 이자를 상환해 왔고 이 사건 소송 계속 중대출금채무의 만기가 도래하여 부득이 이 사건 건물의 등기부상 소유자인 피고의 담보물 제공에 대한 동의하에 대출금채무의 만기를 연장해온 점 등의 사정에 이 사건 매매계약의 체결 경위 및 내용, 피고의 인수채무 불이행으로 인하여 원고가 입게 되는 불이익 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 보면, 피고가 인수하기로 한 채무를 이행하지 아니한 것은 피고가 이 사건 매매계약에 따른 매매대금의 일부를 지급하지 아니한 것과 동일하다고 평가할 수 있는 경우에 해당한다고 봄이 상당하므로, 원고는 이를 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는바, 피고의 이행지체 내지 이행거절 후 늦어도 2019. 8. 28. 피고의 채무불이행을 이유로 한 원고의 계약해제 의사표시가 담긴 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분의 송달로써 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었으므로, 피고는 원고에게 그 원상회복으로 이 사건 건물에 관하여 매매계약해제를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 그밖의 청구

원고는, 피고가 채무승계를 하지 아니하여 원고가 2018. 11. 5.부터 2019. 8. 5.까지 부당한 대출이자 상당의 11,349,107원을 피고가 부담하여야 한다고 주장한다.

부동산의 매수인이 매매목적물에 관한 근저당권의 피담보채무 등을 인수하는 한편 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우 매수인이 인수한 채무는 매매대금 지급채무에 갈음한 것으로서 매도인이 매수인의 인수채무 불이행으로 말미암아 인수채무를 대신 변제하면 그로 인한 손해배상채권 또는 구상채권을 취득한다(대법원2002. 5. 10. 선고 2000다18578 판결 참조).

그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되어 소급적으로 효력을 잃게 된 이상, 원고가 이 사건 매매계약이 여전히 유효함을 전제로 하여 피고가 이 사건 매매계약에 기하여 인수 내지 상환하여야 할 원고의 대출금채무에 대한 이자를 원고가 납부하였다는 이유를 들어 피고에

대하여 손해배상을 구하거나 구상할 수는 없다고 할 것이고, 그밖에 원고가 상환한 금액이 피고의 이행인수 지체로 발생한 지연이자에 해당한다고 볼 만한 사정도 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 그 주장 자체로 이유 없다.

다. 소결론

결국 피고는 원고에게 이 사건 건물에 관하여 2019. 8. 28. 매매계약 해제를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지는 이유 없이기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이재석

별지

부동산의 표시

[1동의 건물의 표시]

서울특별시 동대문구 E에 있는 F건물

[도로명 주소] 서울특별시 동대문구 G

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 아파트, 판매시설

지4층 2,498.635㎡, 지4층 754.175㎡, 지4층 155.94㎡,

지3층 3,353.27㎡, 지3층 171.51㎡,

지2층 3,284.81㎡, 지2층 274.54㎡,

지1층 251.21㎡, 지1층 3,249.69㎡,

1층 244.39㎡, 1층 2,544.49㎡,

2층 2,492.06㎡,

3층 267.25㎡, 3층 720.364㎡,

4층 내지 9층 각 1,161.876㎡,

10층 내지 12층 각 1,049.556㎡,

13층 909.586㎡,

14층 603.167㎡,

15층 566.517㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

서울특별시 동대문구 E 대 4330㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제1층 H호

철근콘크리트구조 55.4㎡

[대지권의 표시]

소유권대지권 4330분의 15.496