

서울중앙지방법원 2014. 9. 3 선고 2013가합552783 판결 [소유권이전등기절차이행 청구]

전 문

원고주식회사 세유

피고주식회사 융창에프엠

변론 종결 2014. 8. 13.

판결 선고 2014. 9. 3.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 기재 부동산에 관하여 2013. 1. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

원고가 2013. 1. 4. 피고로부터 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을

5,170,000,000원에 매수(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2. 항변 등에 관한 판단

가. 이행거절에 의한 해제

피고는, 원고가 2013년 9월 중순경 잔금지급을 위하여 금융기관으로부터 대출을 받을 능력이 되지 않아 잔금지급이 불가능하다고 하면서 미리 그 채무를 이행하지 아니할 의사를 표시하였으므로 2013. 10. 22.경 또는 2013. 12. 3.경 피고의 의사표시에 따라 이 사건 매매계약이 해제되었다고 항변하나, 원고가 피고에게 잔금지급이 불가능하다는 의사를 표시한 사실을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

나. 약정해제권에 의한 해제

1) 계약서 제10조 제2항 제1호에 의한 해제 가) 피고는, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 건물을 토요코인코리아 주식회사(이하 '토요코인'이라 한다)가 임차하여 호텔 영업에 사용하고 있어 매매계약의 잔금은 피고가 토요코인에 임대차계약 종료에 따른 위약금을 지급하는 시점에 지급하기로 하였는데 원고가 위 시기에 잔금을 지급하지 않아 이 사건 매매계약은 피고의 약정해제권에 기한 해제 의사표시로 해제되었다고 항변한다.

나) 살피건대, 피고가 원고에게 이 사건 건물을 매도하기 전 2009. 7. 9. 토요코인에 이 사건 건물을 임대차보증금 1,000,000,000원, 차임 월 75,000,000원(3년마다 7% 상승), 기간 2009. 8. 1.부터 30년으로 정하여 임대한 사실, 원고와 피고는 이 사건 매매계약 당시 잔금 지급시기와 방법과 관련하여 "피고는, 피고가 이 사건 건물의 임차인 토요코인에 위약금을 지급하는 것으로 협의 또는 소송을 통해 확정된 시점에 지체없이 이 사건 건물 및 그 대지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 담보로 제공하여 원고 명의로 5,400,000,000원을 대출받을 수 있도록 협조하고, 원고는 그 명의로 5,400,000,000원을 대출받은 다음 그 중 4,700,000,000원을 이 사건 매매계약의 잔금으로 피고에게 지급하며, 피고는 원고로부터 잔금을 지급받는 즉시 이를 토요코인에 위약금으로 지급한다. 단, 이 사건 건물 및 토지의 인도시기를 앞당기기 위해 토요코인에 위약금을 공탁할 필요가 있을 경우

피고의 담보제공, 원고의 대출 및 잔금 지급시기가 앞당겨질 수 있으며(후략)"라고 약정(제5조 제2항 제1호)하고, "원고가 매매대금의 전부 또는 일부의 지급을 지연하는 경우 피고는 그 사유를 명시한 서면을 원고에게 송부하여 계약을 해지할 수 있다"고 약정(제10조 제2항 제1호)한 사실, 피고가 원고에게 이 사건 건물을 매도할 무렵인 2013. 1. 2. 토요코인을 상대로 위 임대차계약이 해지되었음을 이유로 이 사건 건물의 인도를 구하는 소송을 제기(서울중앙지방법원 2013가합500126호)한 사실, 피고가 2013년 8월경 원고에게 위 소송에서 승소하기 위하여 토요코인에 위약금을 공탁하여야 한다고 하여 원고는 그 무렵 주식회사 케이비국민은행(이하 '국민은행'이라 한다)으로부터 이 사건 건물 및 토지를 담보로 대출을 받으려고 하였으나 대출을 받지 못하여 피고에게 잔금을 지급하지 못한 사실은, 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제2, 4호증, 을 제6호증의 각 기재에 의하여 인정된다.

다) 위와 같은 사실관계에 터 잡아 먼저 이 사건 매매계약에 따른 잔금의 지급시기에 관하여 보건대, 위와 같이 피고가 토요코인과의 건물인도 소송 중 2013년 8월경 원고에게 토요코인에 위약금을 공탁해야 한다고 하자 원고가 아무런 이의 없이 이 사건 매매계약의 잔금지급을 위하여 이 사건 건물 및 토지를 담보로 대출을 받기 위해 국민은행에 대출 가능 여부를 알아보았던 점에 비추어 보면, 위 2013년 8월경에는 위 제5조 제2항 제1호 단서에서 정한 이 사건 매매계약의 잔금 지급시기가 도래하였다고 봄이 타당하다.

라) 그러나 부동산의 매매계약이 체결된 경우에는 달리 정함이 없는 한 매도인의 소유권이전등기의무와 매수인의 잔금지급의무는 동시이행관계에 있고 이 사건 매매계약에서 이와 달리 볼 만한 사정을 찾을 수 없으므로, 원고가 잔금 지급시기에 잔금을 지급하지 못하였다고 하더라도 피고가 잔금 지급시기에 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하여 원고에게 알리는 등 이행의 제공을 하여 원고로 하여금 이행지체에 빠지게 하였을 때 비로소 피고에게 약정해제권이 성립한다고 할 것인데, 피고가 위와 같은 이행의 제공을 하였음을 인정할 만한 증거가 없다.

마) 한편 위 동시이행관계를 고려하지 않더라도 위 제10조 제2항 제1호에 의한 약정해제권은 원고가 그 책임 있는 사유로 매매대금을 지급하지 못한 경우에만 발생한다고 할 것인데, 증인 A의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 대출을 받으려고 하였던 국민은행은 기업대출 시 대출금의

용도가 확인되어야 하고 원고의 대출용도는 이 사건 매매계약의 잔금지급을 위한 것이었으므로, 이 사건 건물에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기가 경료되는 것이 확인된 경우에만 담보대출이 가능하고 피고의 소유 명의를 그대로 둔 상태에서는 담보대출이 불가능하였던 사실, 그런데 피고가 대출을 위하여 원고에게 이 사건 건물의 소유권을 이전하는 것을 거부하였고, 그 밖에 이 사건 건물에 관하여 피고와 토요코인 사이에 앞서 본 바와 같은 소송이 진행 중이라는 점까지 고려되어 결국 원고가 국민은행으로부터 대출을 받지 못하였던 사실이 인정된다.

바) 위 인정사실에 의하면, 원고의 잔금 마련을 위한 대출에 협조할 피고의 의무(위 제5조 제2항 제1호)에는 대출과정에서 원고에게 이 사건 건물의 소유권을 이전할 의무도 포함된다고 봄이 타당하다. 따라서 원고가 이 사건 건물 및 토지를 담보로 대출을 받지 못한 것은 피고가 소유권이전등기를 거부하여 대출에 협조하지 않은 것과 원고가 관여한 바 없는 피고와 토요코인 사이의 소송이 진행 중이었기 때문이므로, 이를 원고의 잘못으로 돌릴 수 없다. 그리고 이 사건 매매계약에서 잔금은 이 사건 건물 및 토지를 담보로 대출을 받아 지급하기로 예정되어 있었던 것이므로 담보대출이 이루어지지 못한 것에 대해 원고의 책임이 없는 이상, 잔금을 지급하지 못한 것에 대하여도 역시 원고의 책임이 있다고 할 수 없다.

사) 따라서 어느 모로 보나 피고에게 위 제10조 제2항 제1호에 의한 약정해제권이 성립하였다고 할 수 없으므로 피고의 이 부분 항변 역시 이유 없다.

2) 계약서 제6조 제2항에 의한 해제 가) 피고는, 이 사건 매매계약 체결 당시 피고의 의사에 따라 피고가 토요코인으로부터 이 사건 건물 및 토지를 인도받지 못하여 이 사건 매매계약의 목적을 달성하는 것이 불가능하게 된 경우에는 계약의 효력을 무효로 하기로 하였는데, 피고의 의사에 따라 피고가 토요코인으로부터 이 사건 건물 및 토지를 인도받지 못하게 되었으므로 이 사건 매매계약은 무효로 되었다고 항변한다.

나) 살피건대, 갑 제2호증의 기재에 의하면 이 사건 매매계약 당시 "피고의 의사 및 피고의 귀책사유와 무관한 사유로 인해 피고가 현재 임차인인 토요코인으로부터 이 사건 건물 및 토지를 인도받지 못하여 본 계약의 목적을 달성하는 것이 불가능한 경우 원고는 피고로부터 계약금 470,000,000원을 반환받는 것으로서 본 계약의 효력을 무효로 하는 데 동의하며, 그 이외에는

피고에 대하여 일체의 책임을 묻지 아니한다."라고 약정(제6조 제2항 단서)한 사실이 인정된다. 이는 약정해제권 또는 해제조건을 설정한 것이라 할 것인데, 위 문언 전체의 취지에 비추어 위 약정해제권 등은 피고의 의사와 무관한 사유 및 피고의 귀책사유와 무관한 사유로 인해 이 사건 건물 및 토지를 인도받지 못하게 된 경우에만 발생된다고 봄이 타당하다.

다) 그런데 피고의 의사와 무관하게 피고가 토요코인으로부터 이 사건 건물 및 토지를 인도받지 못한 사정에 관하여 피고의 아무런 주장·증명이 없을 뿐만 아니라, 오히려 피고는 위와 같이 토요코인을 상대로 제기한 건물인도 청구소송에서 판결선고를 앞두고 토요코인과 새로이 임대차계약을 체결한 다음 2013. 10. 21. 위 소를 취하한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고가 토요코인으로부터 이 사건 건물 및 토지를 인도받지 못한 것은 피고의 의사에 따른 것으로 볼 여지가 많다고 할 것이다. 따라서 피고의 이 부분 항변 역시 이유 없다.

3. 결론

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

재판장판사최성배

판사허윤범

판사박서우

별지