

서울중앙지방법원 2020. 7. 15 선고 2018가합580950 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2021. 7. 22 선고 2020나2027110 판결

서울중앙지방법원 2020. 7. 15 선고 2018가합580950 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 한로

담당변호사 김용호

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 클라스

담당변호사 손왕석, 김태훈

피고들 소송대리인 법무법인 우면

담당변호사 이성호, 이회용

변론종결 2020. 6. 10.

판결선고 2020. 7. 15.

주 문

1. 피고들은, 피고 B가 원고로부터 382,002,000원을 지급받음과 동시에, 별지 목록 기재 부동산 중 각 18417.4분의 54.446 지분에 관하여 서울중앙지방법원 2017. 4. 25. 접수 제73286호로 마친 각 소유권이전등기에 대하여 2019. 10. 8. 해제를 원인으로 한 각 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 부동산 중 각 18417.4분의 54.446 지분에 관하여 서울중앙지방법원 2017. 4. 25. 접수 제73286호로 마친 소유권이전등기에 대하여 2019. 10. 8. 해제를 원인으로 한 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 1. 20.경 주식회사 D(이하 ‘D은행’이라 한다)으로부터 29억 원을 차용하면서 같은 날 D은행과 사이에 그 소유의 별지 목록 기재 멸실 전 부동산(서울 서초구 E에 있는 F아파트 G호, 이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)과 다른 부동산¹⁾을 공동담보로 하는 채권최고액 34억 8,000만 원의 근저당권설정계약을 체결한 뒤 D은행 앞으로 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 근저당권’이라고 한다)를 마쳐 주었다.

나. 이 사건 부동산에는 아래에서 보는 매매계약 체결 당시 이 사건 근저당권 외에도 2016. 9. 28. 접수된 채권최고액 18억 원, 채무자 원고, 근저당권자 주식회사 H인 근저당권(이하 ‘H은행

근저당권'이라고 한다)2) 및 2017. 1. 18. 접수된 채권최고액 7억 5,000만 원, 채무자 원고, 근저당권자 L3) 인 근저당권(이하 'L 근저당권'이라고 한다)이 마쳐져 있었다.

다. 원고는 2017. 3. 3. 피고 B와 사이에 이 사건 부동산을 피고 B에게 30억 5,000만 원(계약금 1억 원, 잔금 29억 5,000만 원)에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였는데, 위 계약의 특약사항에서 이 사건 근저당권을 피고 B가 승계하기로 하는 내용(이하 '이 사건 근저당권 승계 약정'이라고 한다)을 포함하여 아래와 같이 약정하였다.

[특약사항]

2. 계약금 1억 원은 2017. 3. 6.에 매도인(원고) 계좌로 송금기로 한다.
 3. 매수인의 근저당 승계: 등기부등본 을구의 이 사건 근저당권은 매수인이 승계하고 이자는 매월 20일 약 830만 원을 매도인 통장에 입금납입한다. 추후 이자금은 등기이전시에 정산한다.
 4. 잔금 5천만 원은 2017. 3. 21. 매도인 계좌로 송금기로 한다.
 5. 계약당시 열람한 등기부등본 을구의 근저당(H은행 근저당권 및 L 근저당권)은 등기 이전시 상환, 말소하기로 하며 말소등기까지 완료하기로 하며 이에 따른 제반비용은 매도인이 부담하기로 한다.
 6. 등기이전은 2017. 10. 20. 완료한다.
 7. 등기이전시까지 매수인은 가등기를 한다.(가등기는 잔금때 실행한다.)
 8. 본등기는 가등기권자와 관계없이 제3자 이름으로 소유권이전등기하는데 매도인은 동의하고 하등의 이의를 제기하지 아니하며 인감증명 외 제반 서류 제출에 협조하기로 한다.
 10. 잔금일 이후 은행적금 불입은 등기이전시에 정산한다.
 11. 본 계약은 소유자 원고의 대리인 M(소유주와의 관계: 처)와의 계약이며 잔금일 전까지 본인이 직접 추인허가나 위임서류 일체를 제출하기로 한다.
- 라. 피고 B는 위 매매계약의 특약사항에 따라 2017. 3. 6. 계약금 1억 원, 2017. 3. 9. 이 사건 근저당권의 피담보채무(이하 '이 사건 대출금 채무'라고 한다)에 대한 이자 1개월분 830만 원, 2017.

3. 10. 잔금 5,000만 원을 원고의 계좌로 각 송금하였고, 2017. 3. 16. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기를 마쳤다.

마. 피고 B는 2017. 4. 24. 원고와 사이에 위 매매계약에 관한 추가약정으로서 아래와 같은 내용의 ‘확인서’(이하 ‘이 사건 확인서’라고 한다)를 작성한 후, 2017. 4. 25. 이 사건 부동산에 관하여 위 가등기를 말소하고 피고 C와 공동 명의(각 2분의 1 지분)로 위 2017. 3. 3.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

1. 이 사건 부동산 30억 5,000만원에 매매함에 있어 대출금을 승계하고 잔금을 완납하여 등기이전을 완료하였다.

2. 위 아파트 대출금의 차주는 매도인 원고로 되어 있는데 쌍방 합의에 따라 대출금을 2017. 10. 20.까지 종결토록 하였으나 우선하여 등기이전을 하기로 한다.

3. L의 근저당은 말소해야 하나 차후 차주에 대한 금융상 불이익이 발생할 것을 대비해 남겨두고 근저당의 금융이 완결될 때 매도인은 L의 근저당권을 말소한다.

바. 원고는 이 사건 소송 중인 2019. 9. 23. 피고 B에 대하여 이 사건 매매계약상 피고가 부담하는 의무를 이행할 것을 최고하고, 2019. 10. 7.까지 위 의무를 이행하지 아니할 경우 그 다음 날인 2019. 10. 8. 이 사건 매매계약이 별도의 의사표시 없이 자동으로 해제된다는 의사가 담긴 준비서면을 제출하였고(이하 ‘이 사건 최고 및 자동해제 통지’라고 한다), 위 준비서면은 2019. 9. 24. 피고 B에게 송달되었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 5, 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약 및 확인서에 의하면, 피고 B는 2017. 10. 20.까지 원고의 이 사건 대출금 채무를 소멸시켜주어야 하는데 이를 이행하지 아니하고 있고, 원고는 H은행 및 L 근저당권등기를 말소하거나 말소에 필요한 준비를 마치고 피고 B에게 이 사건 2019. 9. 23.자 준비서면을 통하여 2019. 10.

7.까지 위 의무를 이행하지 아니할 경우 그 다음 날 이 사건 매매계약이 해제됨을 통지하면서 적법하게 이행을 최고였으나 피고 B는 이를 이행하지 아니하였으므로 이 사건 매매계약은 2019. 10. 8. 해제되었다. 따라서 피고들은 위 해제에 따른 원상회복으로서 원고에게 별지 목록 기재 부동산 중 각 18417.4분의 54.446 지분에 관하여 마쳐진 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

- 1) 이 사건 저당권 승계 약정은 이행인수 약정이기 때문에, 피고 B가 이 사건 대출금 채무를 변제하지 않았다고 하여도 특별한 사정이 없는 한 매수인인 원고에게 해제권이 발생한다고 볼 수 없다.
- 2) 원고가 이 사건 매매계약을 피고 B의 이행지체를 이유로 해제하기 위해서는 피고 B의 의무와 동시이행관계에 있는 이 사건 근저당권, H은행 근저당권 및 L 근저당권의 말소 의무에 대하여 이행제공을 하여야 한다.
- 3) 원고는 피고 B에게 이 사건 대출금 채무의 승계가 가능하다고 하였고, 원고가 이 사건 부동산에 관하여 처분금지가처분을 하여서 피고들이 이주비 대출을 받지 못하게 된 것이기 때문에, 피고 B의 이행지체는 원고의 귀책사유에 의한 것이다.
- 4) 만약 이 사건 매매계약이 해제된다면, 원고는 피고들의 소유권이전등기 말소 의무와 동시이행으로, 피고 B에게 계약금 및 잔금 1억 5,000만 원과, 이 사건 대출금 채무의 이자 명목으로 지급된 금액 합계 332,002,000원 및 피고 B가 납부한 이 사건 부동산 관련 관리비, 재산세, 종합부동산세를 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 해제 여부

1) 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 매매계약시 인수한 채무를 현실적으로 변제할 의무를 부담하는 것은 아니며,

특별한 사정이 없는 한 매수인이 매매대금에서 그 채무액을 공제한 나머지를 지급함으로써 잔금지급의 의무를 다하였다 할 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 참조).

2) 이 사건 근저당권 승계 약정의 의미

살피건대, 앞서 인정한 사실에, 갑 제6, 14, 15호증의 각 기재를 더하여 추인할 수 있는 다음의 각 사정을 종합하여 보면, 이 사건 근저당권 승계 약정은, 매수인인 피고가 당초 이 사건 부동산의 등기를 이전 받기로 한 2017. 10. 20.까지 원고의 이 사건 대출금 채무를 해소시켜주기로 하는 약정이고, 피고가 위 대출금 채무를 해소시키지 않은 경우 이는 ‘매매대금의 일부를 지급하지 아니한 것과 동일하다고 평가할 수 있는 경우’에 해당한다고 판단된다.

① 이 사건 확인서 제2항은 ‘이 사건 대출금의 차주는 원고로 되어 있는데, 쌍방 합의에 따라 대출금을 2017. 10. 20.까지 종결토록 하였으나 우선하여 등기이전을 하기로 한다’라고 정하였는바, 이는 피고 B가 당초 소유권이전등기일로 정한 2017. 10. 20. 이 사건 대출금 채무를 소멸시키기로 정한 것으로 해석된다.

② 만약 이 사건 근저당권 승계 약정을 둔 당사자들의 의사가, 피고 B가 이 사건 대출금 채무의 이행을 인수하는 것만으로 피고의 잔금 지급 의무가 이행된 것으로 보는 것이었다면, 잔금에서 이 사건 대출금 채무의 잔액을 공제한 금액을 지급하는 날에 이 사건 부동산에 관한 이전등기를 마치기로 정하였을 것이다(담보권이 설정된 부동산이 매도될 경우 일반적인 거래관행도 대체로 그러하다).

그러나 이 사건 매매계약 특약사항 제4항은, 피고가 2017. 3. 21. 원고에게 잔금 5,000만 원(실제 잔금 29억 5,000만 원에서 당시 이 사건 대출금 채무의 잔액 29억 원을 공제한 금액으로 보인다)을 지급하기로 정하면서도, 같은 특약사항 제10항에서는 이 사건 부동산에 관한 이전등기는 2017. 10. 20. 마치기로 정하였는바, 이는 피고 B가 이 사건 대출금 채무를 해소하는 데 필요한 자금을 마련하거나 은행과의 면책적 채무인수 약정을 체결하는 데 추가적인 시간이 필요했기 때문으로 보인다.

③ 이 사건 대출금 채무는 ‘분할상환대출’로 원고는 D은행에게 위 채무의 이자뿐만 아니라 원금도 분할하여 변제하고 있었던 것으로 보이는데, 피고 B는 이 사건 매매계약 특약사항 제3항에 따라 원고에게 매월 위 채무의 이자를 지급하고 있었을 뿐, 원고가 매월 분할 상환해야 하는 원금은 지급하지 아니하고 있었고, 다만 위 특약사항 제10항에서 등기 이전시에 원고가 그때까지 분할 상환한 원금을 정산하기로 정하였다(위 특약사항 제10항에 기재된 ‘은행적금 불입’은 원고의 위 채무 원금 분할 상환을 의미하는 것으로 보인다). 이를 보더라도 이 사건 부동산에 관하여 등기를 이전하기로 한 2017. 10. 20. 매매대금 잔금의 정산이 예정되어 있었으므로 피고가 2017. 3. 10. 원고에게 잔금 5,000만 원을 지급하고, 매월 이 사건 대출금 채무의 이자 상당액을 지급한 것만으로는 피고가 매매대금 지급의무를 다한 것으로 평가하기는 어렵다.

④ 이 사건 대출금 채무와 관련하여 이 사건 부동산 외에도 원고 소유의 다른 부동산으로서 원고가 병원을 운영하고 있는 건물 및 그 대지의 지분에 관하여도 공동근저당권이 설정되어 있었는바, 만약 원고가 이 사건 대출금 채무의 원금을 계속하여 분할 상환하지 아니한다면 매매목적물인 이 사건 부동산뿐만 아니라 위 건물 및 그 대지 지분에 대해서도 경매가 개시될 염려가 있었다.

⑤ 원고의 처이자 원고를 대리하여 이 사건 매매계약을 체결한 소외 M는 2018. 10. 12. 피고에게 전화를 걸어 이 사건 대출금 채무를 조속히 해결해줄 것을 촉구하였는데, 그 과정에서 피고 B는 위 M에게 “뭐 갚고 안 갚고를 떠나서 원장님(원고) 이름만 이제 빼주면 되는 겁니다.”, “이제 ‘(원고가) 채무자가 아니다’ 하는 그 이름만 빼주면 되는 거예요.”, “그러니까 29억을 내가 갚든지, 다른 데로 대화를 하든지, 원장님, A(원고) 그 원장님 이름만 빼주면 되는 거예요.”라고 이야기하였고, 피고 B가 2018. 10. 16. 원고에게 보낸 통보서 제12항에도 “채무자 변경을 빨리 해주지 못한 점은 송구스럽게

생각합니다”라고 기재되어 있는바, 피고 B 역시 이 사건 근저당권 승계 약정에 따라 2017. 10. 20. 이 사건 대출금 채무를 대위변제나 면책적 채무 인수 등의 방법으로 원고의 이 사건 대출금 채무 부담을 해소시켜야 할 의무가 있었음을 인지하고 있었다.

3) 이 사건 최고 및 자동해제 통지의 적법 여부

이 사건 매매계약을 체결하면서, 피고 B는 2017. 10. 20. 원고의 이 사건 대출금 채무를 해소시켜주기로 약정하였음은 전항에서 인정한 바와 같고, 원고는 같은 날 피고들에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주고, 그때 H은행 저당권을 상환하여 말소하기로 약정하였음은 앞서 기초사실에서 인정한 바와 같다. 이러한 사실을 종합하면, 피고 B의 이 사건 대출금 채무 해소 의무와 원고의 H은행 근저당권 말소 의무는 동시이행관계에 있다고 봄이 타당하므로, 원고가 피고 B의 이 사건 대출금 채무 해소 의무가 지체되었음을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하려면 그 반대의무인 H은행 저당권 말소 의무에 관하여 이행제공을 하여야 한다.

살피건대 갑 제19호증의 기재에 의하면, 원고는 2019. 9. 20. H은행 근저당권의 피담보채무를 모두 변제하였고, 같은 달 23일 위 근저당권의 말소등기를 신청한 사실이 인정되는바, 원고는 반대의무의 이행제공을 넘어서 이행을 완료하였음이 인정되므로 피고 B는 2019. 9. 23. 이행지체에 빠졌다고 할 것이어서 이 사건 최고 및 자동해제 통지는 적법하다고 판단된다.

이와 관련하여 피고들은 H은행 근저당권 말소 의무 외에도 이 사건 근저당권 말소 의무 및 L 근저당권 말소 의무도 피고 B의 의무와 동시이행관계에 있다고 주장하나, 피고 B는 이 사건 근저당권의 피담보채무를 해소시켜줄 의무를 부담하였고, 이 사건 확인서 제3항에서는 ‘L 근저당권은 말소해야 하나 차후 차주에 대한 금융상 불이익이 발생할 것을 대비해 남겨두고 근저당권의 금융(이 사건 대출금 채무를 의미하는 것으로 보인다)이 완결될 때 원고는 L 근저당권을 말소한다’라고 정하였음은 앞서 기초사실에서 인정한 것과 같은바, 원고의 이 사건 근저당권 및 L 근저당권 말소 의무는 피고의 위 의무와 동시이행관계에 있는 것이 아니라, 피고가 이 사건 대출금 채무 해소 의무를 이행한 후에 이행해야 하는 의무로 봄이 타당하다. 따라서 이 부분 피고들의 주장은 이유 없다.

설령, 원고의 이 사건 근저당권 및 L 근저당권 말소 의무와 피고의 이 사건 대출금 채무 해소 의무가 동시이행의 관계에 있다고 하더라도, 쌍무계약에 있어서 당사자의 채무에 관하여 이행의 제공을

엄격하게 요구하면 불성실한 상대방사자에게 구실을 주게 될 수도 있으므로 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그의 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 한다(대법원 1995. 12. 22. 선고 95다40397 판결 참조).

살피건대, 앞서 기초사실에서 인정한 바와 같이 원고는 피고 B의 요청에 따라 자신의 주된 의무인 이 사건 부동산 소유권이전등기의무를 당초 이행일(2017. 10. 20.)보다 6개월 가량 먼저인 2017. 4. 25. 이행하였고, 따라서 피고 B가 이 사건 대출금 채무를 변제하는 등의 조치를 취하였다면 피고들은 원고의 특별한 협조가 없어도 이 사건 부동산의 등기부상 소유자로서 이 사건 근저당권을 말소할 수 있었던 것으로 보이는 점, 갑 제18호증의 기재에 의하면 원고는 2019. 9. 2. 법무사 N에게 L 근저당권의 말소에 필요한 서류를 맡긴 점을 종합하면, 원고는 이 사건 근저당권 및 L 근저당권 말소의무에 관한 이행제공을 하였다고 봄이 타당하다. 따라서 어느 모로 보나 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 피고 B의 이행지체가 원고의 귀책사유에 기한 것인지 여부

피고들은 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 대출금은 ‘적금식 대출’이어서 피고 B가 이를 승계할 수 없다는 사실을 고지하지 아니하였고, 원고의 신청에 의하여 이 사건 부동산에 처분금지가처분이 마쳐짐으로 인하여 피고들이 이주비 대출을 받지 못하였으므로, 피고 B의 이 사건 대출금 채무 해소 의무 관련 이행지체는 원고에게 귀책사유가 있다고 주장한다.

살피건대, 갑 제1호증, 을 제8, 15호증의 각 기재에 의하면, 원고의 신청에 의하여 매매계약 해제를 원인으로 한 원상회복청구권을 피보전권리로 하여 이 사건 부동산에 관한 처분금지가처분등기가 2018. 10. 22. 마쳐진 사실, 이로 인하여 피고들은 이 사건 부동산이 2019. 5. 14. 멸실 되기까지 이주비 대출을 받지 못하였고, 이 사건 부동산 멸실된 이후에는 위 멸실로 인하여 이주비 대출을 받지 못한 사실이 인정된다.

그러나 한편, 이 사건 매매계약 특약사항 제10항에서는 ‘잔금일 이후 은행적금 불입은 등기이전시에 정산한다’고 기재되어 있는 사실, 피고 B는 당초 2017. 10. 20. 이 사건 대출금 채무를 해소해주기로 약정하였으나 이러한 의무를 이행하지 못한 사실, 반면 원고는 피고 B의 요청에 따라 당초 약정한 날짜보다 먼저인 2017. 4. 25. 피고들에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 사실은

앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 각 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약 및 확인서에서는 피고 B가 이 사건 대출금 채무를 해소시키기로 한 날짜를 정하고 있을 뿐, 이주비 대출이 이루어질 것을 위 의무 이행의 기한이나 조건으로 정하고 있지는 아니한 점, ② 피고 B가 원고에 대하여 H은행 근저당권에 관하여 특별히 문제 삼은 적이 없었던 것으로 보이는 점, ③ 피고 B는 이 사건 부동산의 재건축 과정에 대하여 원고보다 잘 알고 있었던 것으로 보이는데 피고 B가 이 사건 대출금 채무를 당초 약정한 날짜에 해결하지 못한 주된 이유는 이 사건 부동산에 관한 재건축 진행이 피고 B의 예상보다 지체되었기 때문인 것으로 보이는 점, ④ 원칙적으로 매매 잔금 준비는 매수인이 책임져야 할 사항이라는 점 등을 종합하여 보면, 갑 제1호증, 을 제8, 15호증만으로는 피고의 이 사건 대출금 채무 관련 이행지체가 원고의 귀책사유에 기한 것임을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분 피고들의 주장은 이유 없다.

5) 소결론

피고 B가 2019. 10. 7.까지 이 사건 매매계약상 의무를 이행하지 아니할 경우 그 다음 날 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 이 사건 최고 및 자동해제 통지가 2019. 9. 24. 피고들에게 도달한 사실은 기초사실에서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 2019. 10. 8. 적법하게 해제되었다고 보아야 한다.

다만, 갑 제23, 24호증의 각 기재에 의하면, 원고가 피고들에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 후 위 아파트에 관한 재건축이 진행됨에 따라 이 사건 부동산은 2019. 5. 24. 멸실되어 2019. 5. 31. 멸실등기가 마쳐졌고, 이로 인하여 이 사건 부동산에 관한 집합건물 등기부는 폐쇄되었으며, 위 등기부상 권리관계(폐쇄된 이 사건 부동산에 관한 집합건물등기부 갑구 순위번호 4 내지 6)는 이 사건 부동산의 대지(서울 서초구 E 대 30,441㎡)에 관한 등기부(갑구 순위번호 128 내지 130)로 전사되어, 종전 이 사건 부동산에 관한 피고들의 소유권등기는 별지 목록 기재 부동산 중 각 18417.4 분의 54.446(= 종전 이 사건 부동산의 대지권 지분인 9208.7 분의 $54.446 \div 2$, 이하 ‘이 사건 각 대지지분’이라고 한다)으로 변경된 사실이 인정된다. 따라서 피고들은 원고에게 원상회복의무의 이행으로서 이 사건 각 대지지분에 관하여 서울중앙지방법원 2017. 4. 25. 접수 제73286호로 마친 소유권이전등기에 대하여 2019. 10. 8. 해제를 원인으로 한

말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고들의 동시이행항변에 관한 판단

1) 피고들은 만약 이 사건 매매계약이 해제된다면, 원고는 피고들의 소유권이전등기 말소와 동시이행으로, 피고 B에게 계약금 100,000,000원, 잔금 50,000,000원, 이 사건 대출금 채무의 이자로 지급된 금액 332,002,000원 및 피고들이 납부한 이 사건 부동산 관련 관리비, 재산세, 종합부동산세를 반환하여야 한다고 항변한다.

2) 살피건대, 매매계약이 해제되면 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있고, 이러한 원상회복의무는 서로 동시이행의 관계에 있는바(대법원 1996. 4. 12. 선고 95다28892 판결 등 참조), 피고 B가 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 계약금 100,000,000원, 잔금 50,000,000원을 지급한 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같고, 갑 제3호증, 을 제16호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 특약사항 제3항에서는 매수인이 매도인에게 이 사건 대출금 채무에 관한 이자로 매월 약 8,300,000원을 지급하기로 약정하였고, 이에 따라 피고 B는 2017. 3. 9.부터 2020. 5. 21.까지 원고에게 이 사건 대출금 채무에 관한 이자로 총 332,002,000원을 지급한 사실이 인정된다. 따라서 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고들로부터 이 사건 각 대지지분에 관한 말소등기절차를 이행받음과 동시에 피고 B에게 위 계약금 100,000,000원, 잔금 50,000,000원 및 이자 지급액 332,002,000원을 지급할 의무가 있다. 한편, 피고들이 이 사건 부동산에 관하여 지출한 관리비, 재산세, 종합부동산세는 이 사건 매매계약에 기한 것도 아니고, 원고에게 지급된 것도 아니므로, 을 제5호증의 기재만으로는 원고가 이에 관한 원상회복의무를 부담한다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 이에 관하여 원고는 위 계약금 1억 원은 손해배상에정액으로서 원고에게 귀속된다고 주장하므로 살피건대, 피고 B가 원고에 대한 이 사건 대출금 채무 해소 의무를 이행하지 아니하여 이 사건 매매계약이 해제된 점은 앞서 본 바와 같고, 갑 제3호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 제6조 후문에서 “계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다”고 정한 사실을 인정할 수 있는바,

위 계약금 1억 원은 손해배상예정액으로서 원고에게 귀속된다고 봄이 타당하다. 따라서 이를 지적하는 원고의 주장은 이유 있으므로, 원고는 피고들의 이 사건 각 대지지분에 관한 소유권이전등기를 말소 받음과 동시에 피고 B에게 잔금 50,000,000원 및 이자 지급액 332,002,000원 합계 382,002,000원을 반환할 의무가 있다.

다. 소결론

따라서 피고들은 피고 B가 원고로부터 382,002,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 각 대지지분에 관하여 서울중앙지방법원 2017. 4. 25. 접수 제73286호로 마친 소유권이전등기에 대하여 2019. 10. 8. 해제를 원인으로 한 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이동욱, 판사 신윤주, 판사 백현민

별지

목 록(부동산의 표시)

1. 서울 서초구 E 대 30,441㎡

(말소할 지분 9208.7분의 54.446)

[별실전 부동산의 표시]

(1동의 건물의 표시)

서울 서초구 E에 있는

F아파트 O동

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 아파트

1층 662.65㎡

2층 662.65㎡

3층 662.65㎡

4층 662.65㎡

5층 662.65㎡

지하실 656.20㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제3층 G호

철근콘크리트조 181.47㎡ 지하실 35.94㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시 및 대지권의 표시)

토지의 표시 : 1. 서울 서초구 E 대 30441㎡

대지권의 종류 : 1. 소유권대지권

대지권의 비율 : 1. 9208.7분의 54.446. 끝.

1) 서울 강남구 I 외 3필지 제4층 J호 건물 및 서울 강남구 K 토지 중 원고 소유 지분

2) 공동담보는 서울 강남구 I 외 3필지 제4층 J호 건물이다.

3) 원고의 아들이다.

