

서울중앙지방법원 2024. 7. 9 선고 2023가단5463781(본소), 2024가단5061786(반소) 판결
[소유권이전등기 · 연체이자 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인(유한) 서평

담당변호사 이근옥

피 고 1. B 주식회사

피고(반소원고) 2. 주식회사 C

피고 및 피고(반소원고) 소송대리인 법무법인 창조

담당변호사 박오순

변 론 종 결 2024. 5. 21.

판 결 선 고 2024. 7. 9.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 B 주식회사는 피고(반소원고) 주식회사 C에 2023. 10. 21.자 신탁 해지를 원인으로 한
소유권이전등기절차를,

나. 피고(반소원고) 주식회사 C는 원고(반소피고)에게 2020. 11. 23. 분양계약을 원인으로 한

소유권이전등기절차를 각 이행하라.

2. 피고(반소원고) 주식회사 C의 원고(반소피고)에 대한 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 주식회사 사이에 생긴 부분은 피고 B 주식회사가 부담하고, 원고와 피고(반소원고) 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고) 주식회사 C가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고) 주식회사 C(이하 '피고 C'라 한다)에게 28,095,830원 및 이에 대하여 이건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12.22%의 이율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 원고는 2020. 11. 23. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 D 주식회사(이하 'D'이라 한다)를 매도인 겸 수탁자, 피고 C를 위탁자 겸 수익자로 하여 분양대금 707,436,200원으로 하는 오피스텔 분양계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. D은 2022. 8. 4. 이 사건 부동산에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다. 이후 피고 C는 2023. 5.경 D과의 신탁계약을 해지하고, 2023. 5. 15. 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라 한다)와

부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였으며, 피고 B은 2023. 5. 18. 이 사건 부동산에 관하여 2023. 5. 15.자 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 한편, 원고는 2020. 11. 23. D에 계약금 70,746,620원을 지급하였고, 2022. 9. 2. 중도금 원금 및 이자 합계 425,462,984원을 지급하였다. 원고는 2022. 9. 21. 피고 C에 “원고는 이 사건 부동산 입주 이후 2022. 9. 30.까지 잔금을 납입하며, 이행되지 않을 시 입주일로부터 소급 적용하여 잔금에 대한 연체이자를 납부할 것을 약속합니다.”라는 내용의 선입주 세대 잔금 납입 이행 약속서(이하 '이 사건 약속서'라 한다)를 작성교부하였다.

라. 원고는 2022. 9. 21. E와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 25,000,000원, 차임 월 2,500,000원, 임대차기간 2022. 9. 21.부터 2023. 9. 20.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 원고는 E로 하여금 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금과 차임을 피고 C에 지급하도록 하였다.

마. 이후 원고는 2023. 10. 10. 피고 C에 잔금 212,230,860원을 지급하였고, 피고 C는 2023. 10. 21. 피고 B에 이 사건 신탁계약 일부해지를 요청하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 9, 12호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 본소 청구에 관한 판단

살피건대, 원고가 이 사건 부동산에 관하여 분양대금을 전부 지급한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 부동산에 관하여, 이 사건 분양계약 및 신탁계약에 따라 피고 B은 피고 C에 2023. 10. 21. 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를, 피고 C는 원고에게 2020. 11. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

나. 피고들의 항변 및 피고 C의 반소 청구에 관한 판단

1) 피고들 주장의 요지

원고는 2022. 9. 21. 이 사건 약속서를 작성하였음에도, 잔금지급기일을 지키지 못하였으므로, 피고

C에 2024. 1. 31.까지의 지연이자 28,095,830원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 구체적 판단

살피건대, 원고가 이 사건 확약서에 따른 잔금지급기일까지 잔금을 지급하지 아니한 사실은 앞서 인정한 바와 같으나, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고가 잔금지급기일에 잔금을 지급하지 못하여 실제 이 사건 부동산에 입주하지 아니하였던 점, 원고는 이 사건 부동산에 관하여 E와 임대차계약을 체결하였으나, 원고가 잔금을 지급하지 못하였다는 이유로 실제로는 피고 C가 E로부터 임대차보증금 및 차임을 지급받았던 점, 이 사건 확약서상 원고는 입주일로부터 소급 적용하여 잔금에 대한 연체이자를 납부하기로 하였으나, 이는 원고가 입주하였음에도 잔금을 지급하지 못하였을 경우를 대비한 것으로 보이고, 피고 C는 원고의 잔금지급기일을 유예하여 주면서 연체이자조로 원고의 임차인으로부터 차임을 지급받은 것으로 보이는 점 등에 비추어보면, 원고가 잔금 미지급에 따른 지체책임을 부담한다고 보기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고들의 항변 및 피고 C의 반소 청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C의 원고에 대한 이 사건 반소청구는 이유 없어 이를 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사 신정민

별지