

수원지방법원 성남지원 2020. 5. 8 선고 2020가합401587 판결 [소유권이전등기청구 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김종운

可 고 B

변론 종결 무변론

판결 선고 2020. 5. 8.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2014. 11. 25.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 2020. 3. 5.부터 다 갚는 날까지 연12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시 : 별지 청구원인 기재와 같다.

2. 적용법조 : 민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조(무변론판결)

재판장 판사 정용석, 판사 김재연, 판사 임세준

청 구 원 인

1. 매매계약 체결 경위 등

가. 2014. 7. 10.자 매매계약

원고는 거래처 대표인 C의 소개로 피고를 알게 되었고, C이 피고로부터 토지를 매입하여 공장을 신축한다고 하기에 C과 마찬가지로 피고로부터 공장부지를 매수하여 공장을 신축하고자 하였습니다.

그리하여 원고는 2014. 7. 10. 피고와 경기도 광주시 D, E 임야 1,653㎡(약 500평)에 관하여 매매대금 3억원에 매매계약을 체결하였습니다(갑제1호증 부동산매매계약서).

원고는 계약 당일 계약금으로 3천만원을 지급하였고, 2014. 7. 17. 중도금 2천만원을 지급하였습니다. 그리고 잔금 2억 5천만원은 2014. 9. 30.에 지급하기로 하되, 공장 신축을 예정하고 있었으므로 건축 인허가를 통해 대출을 일으켜 4억원 이상을 대출 받아 위 매매계약의 잔금과 공사대금으로 사용하기로 하였고, 매매계약과 별도로 건축인허가 비용 등(건축인허가 변경설계비 및 부대비용)은 원고가 부담하기로 하였습니다.

다만 매매대상 토지는 개발 전이라 분할하여 특정이 된 상태는 아니고 당시 피고가 소유한 약 1,500평 중 500평을 원고가 매수한 것입니다.

나. 2014. 11. 25.자 매매계약

원고는 위와 같이 2014. 7. 10.자 매매계약에 따른 계약금과 중도금을 모두 지급한 상태에서 개발행위허가를 거쳐 원고가 매수한 땅을 분할하여 받기를 희망하였으나 개발이 제대로 진행되지 않았고 다시 피고의 요청으로 2014. 11. 25. 광주시 F 중 100평을 추가하여 매매계약을 다시 체결하게 되었습니다.

원고는 2014. 11. 25. 피고와 경기도 광주시 D, E, F 중 1,983㎡(약 600평)에 대하여 매매계약서를 다시 작성하고 매매대금을 3억 6천만원으로 재약정을 하였습니다(갑제2호증 부동산매매계약서, 이하 '이 사건 매매계약'이라고 합니다).

그리고 이 사건 매매계약에 따라 2014. 11. 25. 1,000만원, 2014. 12. 4. 1,200만원을 추가 지급하여 새로 체결한 계약 내용에 따른 중도금까지 모두 지급하였습니다.

다. 매도인의 이행이 지연된 경위

평생 제조업에 종사하였고 부동산에 문외한이었던 원고는 이 사건 매매계약을 체결하면 피고의 말대로 곧바로 개발행위허가를 얻어 매수인이 소유권이전을 받아야 할 토지가 분할되어 특정이 되고, 공장신축공사에 들어갈 수 있을 것으로 기대하였습니다.

그러나 나중에 알고 보니 원고가 피고로부터 산 부지는 경사도 문제로 인하여 곧바로 필지를 분할하여 허가를 내고 건물을 신축할 수가 없는 땅이

었습니다.

원고에게 피고를 소개해 준 C이 우여 곡절 끝에 허가를 내고 건물을 준공하고 2016. 6. 16.경 필지를 분할하여 2016. 7. 26. 소유권을 이전받게 되었습니다(갑제3호증 분할 전 D 등기부등본).

그 과정에서 원고는 자신이 매수한 토지 역시 C와 마찬가지로의 방법으로 허가를 내고 준공을 받아야 필지가 분할되어 최종적으로 소유권이전이 될 수밖에 없다는 사실을 알게 되었습니다.

원고가 처음 피고와 매매계약을 체결한 2014. 7. 10.로부터 근 2년이 다되어 가도록 피고의 요구로 2015. 1. 8. 잔금 1,000만원, 2016. 5. 31. 잔금 2,000만원, 원고가 부담하기로 한 설계비 일부 300만원 등이 추가로 소요되었지만 진척된 상황은 없었습니다.

뿐만 아니라 피고는 원고에게 매각한 토지를 포함하여 피고 소유 토지 전체에 대하여 개발행위허가를 내고 허가를 진행한다고 하였으나, 2016년 여름 경 사기죄로 구속되어 수감이 되는 사태가 발생하였습니다. 다만 원고는 피고가 정확히 어떤 이유로 구속수감이 되었는지는 알지 못합니다. 또한 원고가 매수한 토지를 개발하기 위하여 원고 앞으로도 개발행위허가를 내지도 못하는 상황이었는데, 알고 보니 진행이 제대로 되지 않은 이유가 원고가 매수한 토지에 소외 G이라는 사람이 이미 개발행위허가를

받아 놓은 상태였고 허가권을 G으로부터 이전받아야 하는데 G과 피고간에 어떤 관계로 얹혀 있는지 허가권 이전을 받지도 못하였습니다.

즉, 다시말해 이 사건 매매계약이 애당초 경사도 문제로 매수인이 원고가 매수한 토지만 별도로 분할해서 허가를 내고 이전받기 쉽지 않은 상태였고, 허가권 역시도 타인 앞으로 되어 있는 등 다분히 사기성이 농후한 계약이었던 셈입니다.

※ 소외 G이 원고가 매수하기로 계약을 체결한 토지 이외에 토지를 피고로부터 매수했다는 정도의 이야기는 이 사건 매매계약 체결 후 나중에 C으로부터 얼핏 들은 것으로 기억합니다.

하지만 구체적으로 소외 G이 원고가 이 사건 매매계약을 체결하여 매수한 토지를 포함하여 개발행위 허가 및 건축허가를 이미 받았다는 것은 2016. 여름경에야 알게 된 사실입니다.

원고에게 피고를 소개해 준 C이 필지를 분할하여 소유권 이전을 해 간 후 원고 역시 C과 마찬가지로 방법으로 개발이 진행되어야 한다고 하기에 건물 신축을 내기 위하여 허가를 추진하던 과정에서 위에서 설명한 내용처럼 허가 이전이 쉽지 않은 문제라는 것을 알게 된 것입니다.

라. 토목 및 건축 도급계약의 체결 등

우여곡절 끝에 2017. 6. 26. 개발행위 허가자를 G에서 원고로 변경을 할 수

있게 되었고, 이에 따라 당초 이 사건 매매계약 체결당시에는 허가를 내고 대출을 받아서 이 사건 매매계약 잔금과 일부 공사대금을 감당하기로 한 원고의 계획과는 전혀 다르게 오히려 원고가 매수하지도 않은 피고의 전체 토지에 대하여 원고의 이름으로 개발행위허가를 내고, 원고가 분할 받을 토지 지상 건물까지도 신축을 하는 방법으로 사업을 진행할 수밖에 없었습니다.

이에 따라 원고는 2017. 9. 6. 피고의 H과 광주시 F 외 원고의 매수대상 토지에 대하여 공장건축 및 부지 토목공사를 완성하는 내용으로 공사대금 179,300,000원(부가세포함)에 공사도급계약을 체결하게 되었습니다(갑제4호증 계약서, 이하 '이 사건 공사계약'이라 합니다).

이 사건 매매계약에 따라 원고가 이전받아야 할 토지 1,983㎡(약 600평)를 포함한 피고의 개발 토지 전체 4,484㎡에 관하여 2017. 10. 17. 건축허가 변경허가를 얻어 공사를 진행하게 되었습니다(갑제5호증 건축허가(신축 - 변경 1차) 통지).

※ 갑제5호증 건축허가 통지를 보면 대지위치로 I, J, K이 등장하는데, 아래에서 다시 정리하겠지만 J, K의 경우 원고가 매수한 토지 중 일부인 D에서 분필되어 나온 토지입니다.

※ 피고가 개발하여야 할 필지는 원고에게 이전하여야 할 토지를 포함하여 약

1,500평 정도로 그 중 원고가 약 600평을 매수한 것인데, 피고가 이 사건 매매 계약 당시 전혀 설명하지 않았던 경사도 문제로 인한 허가의 어려움, 소외 G 앞으로 이미 허가가 나 있었던 상황으로 인하여 결국 원고가 매수한 토지 600평에 건물을 신축하고, 나머지 이 사건 매매계약상의 매매대상 토지 외에도 피고가 건물을 신축하여야만 허가가 가능했으며 그 상황에서 피고에게 부대토목 공사 및 건물신축 도급을 해 줄 수밖에 없었던 것입니다.

갑제6호증 건물배치도, 갑제7호증 토지이용계획도(변경후)와 같이 공사를 진행하여 원고의 매수대상 토지를 개발하고 토지 지상에 건물을 신축하여 추후 분할을 하기로 하였으며, 그 과정에서 도로지분을 포함하여 원고가 매수하여 이전받아야 할 토지의 지번이 다소 변동이 되게 되었습니다.

※ 갑제7호증 토지이용계획도(변경후)에서 제1호동으로 건물 표시가 된 부지가 원고가 매수한 토지이고, 제2호동으로 건물 표시가 된 부지가 원고의 이름으로 함께 허가를 내어 피고가 지어야 할 건물 부지입니다.

매매대상 토지에 대하여는 별도항으로 설명합니다.

마. 매매대금 지급 및 공사대금 지급현황, 공사진행 상황 등

위와 같이 상당한 우여곡절을 거쳐 당초 이 사건 매매계약 체결 당시 원고가 개발행위허가를 얻어 대출을 통해 매매잔금과 공사대금 일부를 처리하고자 하는 계획은 들어졌습니다.

그런 이유로 원고는 계획과 달리 피고의 요청에 따라 이 사건 매매계약 이후 개발허가 비용, 이 사건 공사계약에 따른 공사대금 등을 수시로 지급하게 되었습니다.

이에 원고는 2018. 7. 6. 기준으로 피고와 토지매매대금, 공사비용, 원고가 부담한 개발비용을 정리하여 확인을 받았습니다(갑제8호증 토지매매대금 등 지급 확인).

2018. 7. 6. 기준으로 이 사건 공사계약에 따른 공사대금으로 초과 지급된 금액 42,700,000원을 전부 이 사건 매매계약의 잔금으로 처리하기로 하였고, 이에 따라 2018. 7. 6.자로 이 사건 매매계약에 따른 매매대금으로 총 238,475,990원이 지급되고 잔금이 126,494,610원이 남아 있었으며, 이 사건 공사계약에 따른 공사대금 179,300,000원(부가세포함)은 전액 지급되었고, 원고가 부담하여야 할 개발비용으로 31,764,830원을 지급하였음을 확인하였습니다.

※ 그러나 원고가 공사대금을 모두 지급하였음에도 나중에 자재대금이 모두 지급처리되지 않았다는 것도 이해가 되지 않으며 이는 공사대금을 다른 용도나 피고 자신의 공사비용으로 전용하였다는 의심이 들 뿐입니다. 즉 피고가 원고의 이름으로 허가를 내어 개발사업을 진행하다 보니 원고에게 매각한 잔여 토지에 대한 공사비로도 쓰였을 것으로 보입니다.

이 점에 관하여 피고는 자재업자 등이 필증을 교부하여 준공서류가 모두 갖추어져 준공이 떨어지면 처리한다고 변명하였는데 도무지 이해가 되지 않았습니

다. 결국 아래에서 설명하는 바처럼 원고가 지급할 이유도 없던 피고의 자재업자에 대한 미지급 자재대금까지도 대신 지급하고 나서야 겨우 준공처리가 되었습니다.

그러나 이후에도 피고가 이 사건 공사계약에 따른 공사대금을 전액 지급받고도 자재업자들에게 대금을 미지급하는 등 문제로 필증을 교부받지 못하고 일부 공사가 미비된 것이 계속되어 왔으며 결국 2019. 9. 6.에 가서야 겨우 건물 준공이 내려져(갑제9호증 사용승인서), 원고가 신축한 건물에 관하여 소유권보존등기를 경료한 상태입니다.

※ 갑제9호증 사용승인서에서도 대지면적이 4,484㎡로 원고가 매수한 토지 뿐 아니라 피고가 이전해 가야할 건물까지도 함께 원고의 이름으로 사용승인이 내려진 상태입니다.

원고가 2018. 7. 6.이후에도 지급한 토지관련 대금을 2019. 12. 3.자를 기준으로 하여 정리를 하여보니 토지매매대금 등으로 전용하기로 한 금액을 포함하여 추가적으로 피고에게 지급한 공사대금을 토지매매대금으로 처리시 토지매매대금으로 322,048,290원이 매매대금으로 지급된 것이고, 공장 신축에 관한 공사대금은 모두 지급이 완료된 상태입니다(갑제10호증 토지관련 대금 지급내역 등(원고 정리), 지급내역에 따른 근거는 아래에서 다시 설명합니다).

※ 피고가 원고로부터 이 사건 공사계약에 따른 공사비를 모두 지급받고도 공사업체에 미지급한 금액이 있어 준공을 받을 수 없는 관계로 원고가 피고를 대신하여 공사업자등에게 약 7,230만원 상당을 지급하였고, 그 외에도 원고의 이름으로 개발행위 허가를 내어서 원고가 신축하고자 한 건물 외 피고가 이전해 가야 할 건물에 대한 각종 고용보험료, 분할측량비, 설계비도 모두 지급하지 않아 울며 겨자먹기로 이 부분까지도 원고가 함께 지급 처리한 상태입니다. 나아가 공사 준공이 늦어진 점에 대한 지체상금 문제도 전혀 해결되지 않았습니다.

바. 매매대상 목적물의 특징

이 사건 매매계약 체결 당시 매매대상 토지는 경기도 광주시 D, E, F 중 1,983㎡(약 600평)였습니다.

이후 개발과정에서 매매대상 토지가 정리가 되었는데, 갑제7호증 토지이용계획도(변경후)를 중심으로 하여 도로지분을 포함하여 정리하면 아래와 같습니다.

계약당시 지번	현재 정리된 매수토지의 지번	지목	매수면적(㎡)	근저당권 설정내역 (채권최고액)
D	J	공장용 지	476	L조합 15억 800만원, M 1억

				9,500만원
	N	도로	40분의 27지분 중 40분의 13	L조합 15억 800만원, 중소기업은행 4억 8천만원, 중소기업은행 7억 2천만원
	K	공장용 지	627	L조합 15억 800만원
	O	도로	180분의 90	L조합 15억 800만원, M 1억 9,500만원, P 4억 7천만원
	Q	임야	126	L조합 15억 800만원, M 1억 9,500만원
E	E	도로	91분의	L조합 15억

			61지분 중 91분의 30	800만원, 중소기업은행 4억 8천만원, 중소기업은행 7억 2천만원
F	F	공장용 지	572	L조합 15억 800만원, M 1억 9,500만원
총 매수 면적			1,934	

위 표를 중심으로 하여 갑제7호증 토지이용계획도(변경후), 갑제11호증 광주시 생활지리웹포털(R리) 및 각 필지별 등기부등본을 가지고 추가 설명을 하겠습니다.

※ 소명자료 중 각 필지별 등기부등본 - 갑제12호증의 1 J 등기부등본, 갑제12호증의 2 N 등기부등본, 갑제12호증의 3 K 등기부등본, 갑제12호증의 4 O 등기부등본, 갑제12호증의 5 Q 등기부등본, 갑제12호증의 6 E 등기부등본, 갑제12호증의 7 F 등기부등본

현재 개발이 완료(사용승인)된 후 토지분할된 상태를 기준으로 하여 원고가 이전받아야 할 토지는 총 7필지입니다.

그리고 지목의 도로인 토지의 경우 소외 C, 원고, 피고가 모두 이용하여야 하는 도로(E, N)의 경우 각 도로의 1/3지분으로, 원고, 피고만 이용하게 되는 도로의 경우 각 도로의 1/2로 정리하여 위 표로 정리를 하였습니다.

위 기준에 따라 정리하면 m^2 기준으로 원고가 피고로부터 이전받아야 할 총 매매대상 목적 토지의 면적은 $1,934m^2$ 입니다. 따라서 이 사건 매매계약상 표시된 면적 기준인 $1,983m^2$ 와 면적차이는 $49m^2$ (약 14.8평)이 감소된 상태입니다.

갑제7호증 토지이용계획도(변경후)에서 알 수 있듯이 S 도로 $23m^2$ 의 경우 원고 매수 토지의 진입도로의 일부인데 이미 경매로 주식회사 T이 소유권을 취득하여 이 부분은 아예 도로 지분의 일부도 가져올 수 없는 상태가 되었습니다.

S의 경우 등기부등본을 보면 등기부상 면적 $23m^2$ 기준으로 약 1/3인 23분의 8지분에 대하여 소외 C 앞으로 소유권일부 이전이 된 후 U은행의 임의경매 신청에 따른 경매진행으로 S 토지의 소유권을 잃게 되어 원고가 당초 이전받아야 할 1/3지분에 해당하는 23분의 8지분($8m^2$)를 상실한 상태입니다(갑제13호증 S 등기부등본).

따라서 피고가 다시 소유권을 이전받아 오지 않는 한 매매대상 목적 토지

에 포함되어야 함에도 이행불능상태가 된 셈입니다. 따라서 이 부분은 별도로 손해배상을 청구하는 방식으로 정산이 되어야 할 부분입니다.

F 공장용지의 등기부상 면적은 현재 572㎡입니다. 이 사건 매매계약을 체결하면서 F에 대하여 추가로 매수한 면적이 330㎡였지만, 갑제11호증 광주시 생활지리웹포털(R리)와 같이 개발이 되었고 현재 전혀 분필도 되어 있지 않은 상태로 사용승인이 이루어진 상태에 있습니다.

그리하여 이 부분에 대하여는 피고와는 추가로 나머지 면적 242㎡를 더 이전받기로 협의가 된 상태입니다.

원고가 F의 경우 이전받을 면적이 늘어나니 이익을 본 것처럼 보이지만 갑제7호증 토지이용계획도(변경후), 갑제11호증 광주시 생활지리웹포털(R리)를 보면 현재 보강토옹벽이 설치되어 있는 바깥쪽 토지는 지목이 공장용지일 뿐 사실상 나대지나 다름없이 원고가 이전받아도 활용할 가치도 없는 토지에 불과한 상태입니다.

즉, 갑제11호증 광주시 생활지리웹포털(R리) 항공사진에 현재의 지적을 표시하여 보면, 갑제7호증 토지이용계획도(변경후)과 비교하여 볼 때 F 상단에 보강토 옹벽을 설치하여 원고가 매수할 토지가 보강토옹벽 하단으로 특징이 되도록 분할이 되어야 하는데, 현재 그러한 상태로 개발이 되어 있지도 않은 것입니다. 오히려 F의 경우 추가로 이전을 받게 되어도

전체적으로는 이 사건 매매계약과 비교하면 이전받을 면적이 줄어든 것입니다.

※ 원고는 당연히 이전받아야 할 도로부지인 S에 대한 23분의 8지분을 이전받지 못하여 도로지분 확보가 불안정하게 되었으며, 나중이라도 현 S의 소유자로부터 도로지분을 매수하여야 할 형편입니다.

또한 강제10호증으로 정리한 바와 같이 원고가 매매대금을 거의 다 지급한 상태에서 이 사건 매매계약서 제3조에 따라 피고가 말소하여 주어야 할 거액의 근저당권이 설정된 상태로 피고가 이를 전혀 해결하지 못하고 있어 원고가 이를 떠 안고 소유권을 이전받게 된 점을 감안하면 막대한 손해만 본 상태입니다.

Q의 경우 건축허가시부터 건축허가 면적에서도 빠져 나머지 신축공장 부지는 공장용지로 지목이 변경되었음에도 불구하고 Q만 지목이 임야로 남아 있는 상태입니다.

2. 피고의 소유권이전의무 불이행

가. 매매대상 토지에 대한 근저당권 해결 의지가 없는 점

위에서 살펴본바와 같이 이 사건 매매계약서를 놓고 보면 원고가 지급하여야 할 잔금은 약 3,800만원 정도입니다.

※ 건축물 대장 분리비용 등 일부 추가로 지급된 금원이 있고, 2018. 7. 6. 정산한 확인서의 잔금은 126,494,610원이나 실제는 121,494,610원으로 추후 준비서

면으로 전체적인 거래내역은 확인하여 정리할 예정입니다. 이 경우 남은 매매잔금은 약 3,000만원에 미치지 못할 것으로 예상이 됩니다.

반면 피고는 소유권이전을 위해서 매매대상 토지에 설정된 근저당권을 말소하여야 함에도 불구하고 매매대상 토지에는 여전히 금융기관의 근저당권이 설정되어 있는 상태입니다.

채권최고액이 거액인 금융기관 대출과 관련된 근저당권 설정 경위를 살펴보면,

피고는 이 사건 매매계약에 따라 이미 계약금과 중도금을 받은 상태에서 이미 2015. 2. 9. V조합을 근저당권자로 하여 채권최고액 1,625,000,000원의 근저당권을 설정하였습니다. 그리고 2015. 2. 13. V조합을 지상권자로 하는 지상권까지 설정하였습니다.

원고는 부동산에 문외한이었기 때문에 이러한 내용이 진행되었는지도 잘 알지 못하였습니다.

그러다가 피고는 2017. 3. 21. V조합에서 채권최고액 1,138,000,000원의 근저당권을 설정하면서 지상권 설정에 대한 동의서에 도장을 찍어 달라고 하였습니다.

피고가 C 역시 그렇게 했다고 하면서 동의서에 도장을 찍어 주면 된다고 하여 원고는 그 내용과 의미도 제대로 알지 못한 채 지상권 설정 동의서에 도장을 찍어 준 적이 있습니다. 피고는 당연히 건물 준공이 되고 나면 피고가 이 사건 매매계약에 따라 해당 근저당권과 지상권을 해결해 완전한 소유권을 이전해 줄 것으로 믿었습니다.

이 사건 매매계약서 제3조에도 분명히 "매도인은 소유권의 행사를 제한하는 권리나 조세공과금 기타 부담금의 미납이 있을 때에는 잔금수수일 이전까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 이전하여야 한다. 다만 약정을 달리한 경우에는 그러하지 아니한다"라고 하였고, 특약상 "대출금은 사역원 이상으로 한다"라고 하여 원고는 토지 잔금과 공장신축공사비를 대출로 해결하고자 계획하였으나, 이 사건 매매계약과 달리 대출금이 원고의 토지 잔금이나 공장신축 공사비로 전혀 사용되지 못하였을 뿐 아니라 피고가 현재 이를 해결할 의지도 없습니다.

원고가 2019. 9. 6. 건물 준공이후 지속적으로 소유권이전을 구하면서 매매대상 토지에 설정된 근저당권을 해결해 달라고 하여도 피고는 어떤 방안도 제시하지 못하고 있습니다.

원고가 금융기관에 확인하여 보니 근저당채무 중 원고가 현 상태에서 그 대로 매매대상 목적 토지의 소유권을 이전할 경우 떠 안아야 할 근저당권의 채권최고액이 최소 3억 5-6천만원 이상이 될 것이라고 하여 오히려

원고만 답답한 상황이 된 것입니다.

피고가 금융권이자를 제때 지급하지 못하면 앞서 본 S 도로 23㎡과 같이 경매로 이전받아야 할 토지를 상실할 수 있기 때문입니다.

나. 원고의 매매대금 및 각종 비용 지급내역에 대한 정리

앞서 밝힌 것처럼 원고는 2018. 7. 6. 기준으로 피고와 토지매매대금, 공사비용, 원고가 부담한 개발비용을 정리하여 확인을 받은 사실이 있고(갑 제8호증 토지매매대금 등 지급 확인), 이후에도 추가로 피고가 처리하여야 할 자재대금이나 개발비용 중 원고의 부담분을 제외한 나머지도 대신 지급하는 등 추가 지출이 상당합니다. 이를 정리한 것이 갑제10호증 토지 관련 대금 지급내역 등(원고 정리)입니다.

이에 대한 근거를 정리합니다.

(1) 이 사건 매매계약과 관련한 토지대금에 대한 지급 근거

- 갑제14호증의 1 2014. 7. 10.자 W은행 이체결과조회
- 갑제14호증의 2 2014. 7. 17.자 W은행 이체결과조회
- 갑제14호증의 3 2014. 11. 25.자 W은행 이체결과조회
- 갑제14호증의 4 2014. 12. 4.자 W은행 이체결과조회
- 갑제14호증의 5 2015. 1. 8.자 거래상세조회
- 갑제14호증의 6 2016. 5. 31.자 상세거래내역

- 갑제14호증의 7 2016. 5. 31.자 거래상세조회
- 갑제14호증의 8 2016. 9. 9.자 거래상세조회
- 갑제14호증의 9 2017. 7. 24.자 W은행 이체결과조회
- 갑제14호증의 10 2017. 8. 11.자 W은행 이체결과조회
- 갑제14호증의 11 2017. 8. 17.자 W은행 이체결과조회
 - 송금내역은 600만원이나 이중 100만원은 원고 부담부분임
- 갑제14호증의 12 2017. 8. 23.자 W은행 이체결과조회
- 갑제14호증의 13 2018. 2. 1.자 W은행 이체결과조회
 - 송금내역은 5,000만원이나 이 중 1,270만원을 매매대금으로 처리하기로 합의
- 갑제14호증의 14 2018. 5. 10.자 W은행 이체결과조회
- 갑제14호증의 15 2018. 5. 15.자 W은행 이체결과조회
- 갑제14호증의 16 2018. 5. 25.자 W은행 이체결과조회
- 갑제14호증의 17 2018. 6. 22.자 W은행 이체결과조회
- 갑제14호증의 18 입금표

※ 이상이 갑제8호증 토지매매대금 등 지급 확인에 따라 2018. 7. 6. 기준으로 원고와 피고간에 매매대금 및 공사대금을 매매대금으로 전용하기로 한 금원입니다.

이하는 이미 2018. 7. 6.자로 이 사건 공사계약에 따른 공사대금이 모두 지급 완료되고 오히려 4,270만원을 매매대금 잔금으로 처리하기로 한 이후에 원고가 공사업체 미지급금 등으로 피고를 대신하여 지급한 금원으로 실질적으로 매매

대금 잔금 지급분으로 처리되어야 할 금원입니다.

- 갑제14호증의 19 영수증

- 공사업체 미지급금을 대신 지급한 내역에 대한 영수증으로 매매잔금으로 처리하기로 함

- 갑제14호증의 20 2019. 7. 19.자 W은행 이체결과조회

- 갑제14호증의 21 2019. 8. 21.자 W은행 이체결과조회

- 갑제14호증의 22 2019. 8. 26.자 W은행 이체결과조회

- 피고의 요청으로 공사현장 관리인 계좌로 입금처리

- 갑제14호증의 23 2019. 8. 30.자 W은행 이체결과조회

- 갑제14호증의 24 2019. 8. 30.자 W은행 이체결과조회

- 갑제14호증의 25 2019. 9. 4.자 W은행 이체결과조회

- 피고의 요청으로 건축설계비 4,874,000원을 설계사무실 계좌로 이체처리, 이 중 원고의 건물분을 뺀 1,800,000원을 매매대금으로 전환

- 갑제14호증의 26 2018. 7. 11.자 W은행 이체결과조회

- 갑제14호증의 27 2019. 8. 26.자 산재보험료 납부확인 내역 조회

- 갑제14호증의 28 2019. 8. 26.자 고용보험료 납부확인 내역 조회

- 피고의 요청으로 피고 부담분의 산재보험료, 고용보험료도 원고가 함께 지급처리하였으며, 총 3,939,490원 중 1,000,000원을 피고 부담분으로 정리

- 갑제14호증의 29 2019. 8. 30.자 W은행 이체결과조회
- 갑제14호증의 30 2019. 8. 30.자 W은행 이체결과조회
- 갑제14호증의 31 2019. 9. 4.자 W은행 이체결과조회
 - 피고의 건물 부분에 대한 미지급 설계비 1,800,000원을 원고 부담분의 설계비와 함께 지급

- 갑제14호증의 32 2017. 6. 21.자 납부확인 조회내역
- 갑제14호증의 33 2017. 6. 21.자 납부확인 조회내역
- 갑제14호증의 34 2017. 6. 21.자 납부확인 조회내역
- 갑제14호증의 35 2017. 6. 21.자 납부확인 조회내역
- 갑제14호증의 36 2017. 6. 21.자 기금 및 기타국고 납부확인 내역조회
- 갑제14호증의 37 2017. 6. 21.자 W은행 이체결과조회
- 갑제14호증의 38 2017. 6. 19.자 W은행 이체결과조회
 - 피고가 대신 납부한 인허가 관련 세금으로 이 사건 매매계약상의 잔금으로 처리하기로 한 2017. 6. 21.자 50,805, 390원에 대한 근거

(2) 이 사건 공사계약과 관련한 공사대금 지급 근거

공사대금 지급 근거 중 매매대금으로 전환되어 중복되는 부분을 뺀 나머지를 위 (1)과 같이 갑제10호증 토지관련 대금 지급내역 등(원고 정리) 표의 순서대로 정리합니다.

- 갑제15호증의 1 2017. 9. 7.자 W은행 이체결과조회

- 갑제15호증의 2 2017. 9. 8.자 W은행 이체결과조회
- 갑제15호증의 3 2017. 9. 20.자 W은행 이체결과조회
 - 피고의 요청으로 피고 몫의 건축감리비까지 포함하여 총 8,162,000원을 건축사사무소에 이체처리하였으며, 이 중 2,000,000원이 피고가 부담할 몫으로 협의를 함
- 갑제15호증의 4 2017. 9. 25.자 W은행 이체결과조회
- 갑제15호증의 5 2017. 9. 27.자 W은행 이체결과조회
- 갑제15호증의 6 2017. 12. 15.자 W은행 이체결과조회

※ 갑제10호증 토지관련 대금 지급내역 등(원고 정리) 중 공장신축관련 표상 2018. 2. 1. ~ 2018. 5. 25.까지 공사대금은 매매대금으로 전환하여 처리하기로 피고와 합의가 되었습니다(갑제8호증 토지매매대금 등 지급 확인 하단 "건축비 초과 지불분 ₩42,700,000원은 토지매매 잔금으로 전환한다"라고 기재한 부분 및 갑제14호증의 13 내지 16).

다. 소유권이전의무 불이행

원고가 준공 이후에도 백번 양보하여 이 사건 매매대상 토지의 소유권을 이전하면서 근저당권을 떠 안겠다고 하면서 이에 따른 손해배상 등을 정산하여 피고 소유의 다른 토지에 원고가 지급을 확보할 수 있는 근저당권을 설정하자는 제안까지 하였지만 피고는 응하지 않았습니다.

결국 본 소장 제출에 이르기까지 결론을 도출하여 문제를 해결하고자 하

였으나 피고는 이를 거부한 상태로 소유권이전에 전혀 협조하지 않고 있습니다.

3. 피고의 소유권이전의무 등

가. 소유권이전의무

피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 매매대상 목적물'이라 합니다)의 소유권을 이전할 의무가 있습니다.

다만, 피고가 매매대금 잔금 미지급을 주장할 수도 있으나, 아래와 같이 피고가 원고에게 지급하여야 할 손해배상 및 지체상금을 감안하여 이를 미지급 잔금으로 상계처리하고자 하며 이 경우 원고가 피고에게 지급하여야 할 매매잔금은 남아 있지 않습니다.

※ 매매잔금에 대한 정산이 요구되며, 피고가 이 사건 공사계약 외 추가로 공정한 토목공사비가 있다고 주장하고 있으나, 구체적인 내역서나 지출내역을 확인한 바 없습니다. 이 부분은 피고측의 공식적인 답변을 받아서 확인이 되어야 할 부분입니다.

따라서 청구취지 제1항와 같이 피고는 원고에게 2014. 11. 25.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있습니다.

나. 손해배상, 양수금 등

(1) 이행불능 상태의 매매대상 토지(S에 대하여)

S의 경우 등기부등본을 보면 등기부상 면적 23㎡기준으로 약 1/3인 23분의 8지분에 대하여 소외 C 앞으로 소유권일부 이전이 된 후 U은행의 임의경매 신청에 따른 경매진행으로 S 토지의 소유권을 잃게 되어 원고가 당초 이전받아야 할 1/3지분에 해당하는 23분의 8지분(8㎡)를 상실한 상태입니다(갑제13호증 S 등기부등본).

따라서 이 부분에 대하여 일부 이행불능에 따른 손해배상금이 산정이 되어야 합니다.

※ 이행불능당시 손해액 산출과 관련하여 S가 경매로 처리가 되었으므로 수원지방법원 성남지원 X 임의경매 사건 기록에 대한 문서송부촉탁 신청을 하여 경매 진행 당시 감정시세를 확인하고자 합니다.

(2) 공사 미완성 부분

건물 준공을 마쳤다고 하나, 건물 바닥 공사는 물론이고 사무실과 화장실 전등이 미설치된 상태입니다.

또한 위에서 본 바와 같이 이 사건 공사계약에 따른 공사대금이 모두 지급완료되었음에도 불구하고 부가세 신고 처리도 하지 않고 계산서도 일부만 발급이 이루어져 오히려 원고가 부가세 환급으로 처리가 되어야 할

1,140만원도 환급처리가 되지 못하였습니다(갑제4호증 계약서 참고).

※ 계산서도 일부만 발급이 되었습니다.

공사 미완성 부분에 대한 비용 및 부가세 미처리로 인한 손해배상 역시 산정하겠습니다.

(3) 지체상금

이 사건 공사계약은 2017. 9. 6. 체결이 되었고, 공사기간은 약 3개월이므로 적어도 2017. 12. 5.에는 공장 신축 공사 및 부대토목 공사가 완료되어야 합니다.

그럼에도 불구하고 실제 위 (1)과 같이 공사가 미완성 부분이 남아 있을 뿐 아니라, 이 사건 공사계약에 따른 지체상금도 피고가 지급하여야 할 금원입니다.

피고가 원고에게 이 사건 공사계약에 따른 공사대금을 모두 지급받고도 2019. 9. 6.에 가서야 신축 건물의 준공이 떨어졌습니다.

이 사건 공사계약에 따르면 피고는 준공기간 내 공사를 완성하지 못하면 매 지체일수마다 지체상금률을 계약금액에 곱하여 산출한 지체상금을 채권자에게 지급하도록 되어 있고(이 사건 공사계약 제19조), 약정된 지체상

금률은 1/1000(일당)입니다.

이 사건 공사계약은 공사계약 후 3개월 내에 완성한다는 의미로 "약 3개월"을 공사기간으로 정하였으나 이 사건 공사계약 체결 후 3개월이 지난 2017. 12. 5.까지 공사는 전혀 완성되지 않았습니다.

피고는 원고에게 2017. 12. 5.부터 건물 신축 준공이 떨어진 2019. 9. 6.까지 총 640일(초일 불산입)에 대한 지체상금률 640/1000을 곱하여 지급하여야 하므로, 이 사건 공사계약에 따라 $114,752,000\text{원}(=179,300,000\text{원} \times 640/1000)$ 을 지급할 의무가 있습니다.

(4) 근저당권과 관련하여(근저당권자 M)

이 사건 매매대상 토지 등 다수의 토지 및 피고의 잔존 토지에는 소외 M 앞으로 채권최고액 1억 9,500만원의 근저당권이 설정되어 있습니다.

이 부분을 설명하면, 피고는 소외 Y으로부터 1억 5천만원을 차용하고 소갑제12호증의 1 J 등기부등본 을구란 순위번호 8번과 같이 2018. 2. 1.자 근저당권 설정계약을 통해 채권최고액 1억 9,500만원의 근저당권을 설정하였습니다.

피고는 Y에게 이자 약정은 월 2부, 즉 연 24%로 약정하고 2018. 3. 31.까지 원금과 이자를 변제하기로 하고는 이를 이행하지 않아, 소갑제12호증

의 1 J 등기부등본 갑구란 순위번호 8번과 같이 2018. 12. 11. 임의경매가 진행되었습니다(성남지원 Z 임의경매).

원고는 피고로 인하여 이 사건 매매대상 토지 중 상당부분을 경매로 날릴 위기에 처하게 되었으나, 2019. 6. 28. 1억원을 변제한 외에 나머지 차용원금과 이자를 지급하지 않아 경매가 계속 진행될 처지에 놓이게 되었습니다.

2019. 9. 6. 신축건물 준공이 떨어지고 나서도 여전히 피고는 Y에게 변제를 하지 못하였고, 원고가 Y에게 경매를 중단하여 줄 것을 요청하였으나 Y은 경매를 진행하여 남은 채권을 회수하겠다고 하였습니다.

결국 원고는 이 사건 매매대상 토지 및 지상에 신축한 건물을 지키고자 원고의 처 M로부터 돈을 융통하여 Y에게 2019. 11. 15.경 1억 200만원을 지급하는 조건으로 소외 Y이 피고에게 가지고 있던 채권을 양도받았습니다.

※ 다만, 위에서 정리한 것처럼 은행권 근저당권 외에도 소외 P의 근저당권이 이 사건 매매대상 토지 일부에 남아 있고 P이 소외 Y과 같이 경매를 진행할 것을 대비하여 소외 Y의 채권과 근저당권은 원고의 처 M의 이름으로 양도처리를 하였습니다.

위와 같은 과정을 거쳐 2019. 11. 15.에 가서야 Y은 임의경매를 취하하였

습니다.

따라서 실질적으로 원고가 소외 Y로부터 인수한 대여금에 대하여도 피고는 변제할 의무가 있습니다.

피고가 소외 Y로부터 1억 5천만원을 차용한 것은 2018. 1. 31.이고, 2019. 6. 28. 1억원이 변제가 되었으므로 변제충당 순서에 따라 정리하면, 2019. 6. 28.까지 1억 5천만원에 대한 연 24%의 이자 50,695,890원(149일에 대한 연 24%이자)을 충당하고 난 후 원금은 49,304,110원만 변제가 된 것입니다. 그러므로 원금에 충당되고 남은 미변제 차용금의 원금은 100,695,890원(= 1억 5천만원 - 49,304,110원)입니다.

따라서 피고는 원고가 소외 Y로부터 양도받은 대여금 채권의 남은 원금 100,695,890원 및 이에 대하여 2019. 6. 28.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 약정이자를 지급할 의무가 있습니다.

(5) 근저당권과 관련하여(L조합 및 중소기업은행)

이 사건 매매대상 토지에는 2017. 3. 24.자로 중소기업은행을 근저당권자로 하는 채권최고액 480,000,000원, 채권최고액 720,000,000원의 2건의 근저당권, 2018. 3. 7. 자로 L조합을 근저당권자로 하여 채권최고액 1,508,000,000원의 근저당권이 설정되어 있습니다(갑제12호증의 6 E 등기부등본 참고).

위 근저당권은 이 사건 매매계약에 따라 피고가 잔금일 이전에 말소하여야 할 의무가 있음에도 불구하고 전혀 말소가 되지 않았습니다. 따라서 청구취지 제1항과 같이 원고가 소유권을 이전받게 되는 경우 말소되지 않은 근저당권에 대하여 피고는 원고에게 손해배상을 해 줄 의무가 있습니다.

다만, 이 사건 매매대상 토지 전체적으로는 L조합의 근저당권이, 이 사건 매매대상 토지 일부에는 중소기업은행의 근저당권이 설정되어 있는 관계로 이 사건 매매대상 토지상의 은행권 근저당권 말소를 위해 피고가 지급하여야 할 원금과 이자가 얼마인지는 금융거래정보제출명령을 신청하여 확인하고자 합니다.

금융거래정보제출명령을 신청하여 정확한 금액이 확인되면 이를 정리하여 청구취지를 특정하고자 합니다.

(6) 근저당권과 관련하여(P의 경우)

이 사건 매매대상 토지 중 O에는 소외 P를 근저당권자로 하는 채권최고액 4억 7천만원의 근저당권이 설정되어 있습니다(갑제12호증의 4 O 등기부등본).

그러나 피고는 근저당권이 설정되어도 대출을 받아서 해결을 할 수 있다는 등, 원고 앞으로 소유권이전이 되면 P이 근저당권을 말소해 주기로 했

다는 등 변명만 할 뿐입니다.

소외 P이 근저당권을 말소하지 않을 경우 이 부분 역시도 피고가 원고에게 완전한 소유권을 이전하지 못한 책임에 따라 손해배상을 하여야 할 의무가 있습니다.

이 부분 역시 소송 진행 경과에 따른 증거신청을 통해 확인 후 청구취지를 정리하고자 합니다.

(7) 소 결

피고는 위와 같이 손해배상금, 양수금(대여금), 지체상금 등 다양한 원인의 금전지급의무를 지고 있습니다.

다만 현재까지 정확한 금원을 확인하지 못한 부분이 있으므로 지체상금 76,800,300원 및 양수금(Y의 대여금)의 원금 100,695,890원을 감안하여 나머지 채권 금액을 추가로 확정하고자 하며, 일단 일부청구로 200,000,000원 및 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진등에 관한특례법이 정한 연 12%의 지연손해금을 지급하는 것으로 청구를 하고자 합니다.

4. 결 론

원고가 지급하거나 피고를 대신하여 지급한 각종 비용을 감안하면 남은 매매

잔금은 4,000만원도 채 되지 않습니다.

그러나 원고가 남은 매매잔금을 지급하여도 피고는 소유권이전시 말소하여야 할 의무가 있는 매매대상 목적 토지에 설정된 근저당권조차도 해결할 능력도 없는 상태로 소유권이전 자체도 협조하지 않고 있습니다.

또한 지체상금 및 원고가 피고를 대신하여 변제하고 채권을 양도받은 양수금까지 감안하면 피고는 상당한 금원을 원고에게 지급할 의무가 있습니다.

따라서 원고의 청구를 인용하여 주시기 바랍니다.

별지

<부동산 목록>

1. 경기도 광주시 공장용지 476㎡2. 경기도 광주시 도로 40㎡

(갑구란 순위번호 1번 일부 지분(지분 40분의 13))

3. 경기도 광주시 공장용지 627㎡4. 경기도 광주시 도로 180㎡

(갑구란 순위번호 1번 중 지분 2분의 1)

5. 경기도 광주시 임야 126㎡6. 경기도 광주시 도로 91㎡

(갑구란 순위번호 5번 일부(지분 91분의 30))

7. 경기도 광주시 공장용지 572㎡. 끝.