

수원지방법원 성남지원 2021. 2. 3 선고 2019가단220471(본소), 2020가단239037(반소) 판결
[소유권이전등기말소 청구의 소 · 건물인도]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 (유한) 우송

담당변호사 강덕환

피고(반소원고) 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 여의

담당변호사 오영신, 이종일

변론 종결 2021. 1. 20.

판결 선고 2021. 2. 3.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들에게 별지 기재 부동산을 인도하라.
3. 소송비용은 본소 및 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들은 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2019. 4. 29. 접수 제88934호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

반소 : 주문 제2항과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 소외 D는 주식회사 E를 운영하는 자로 2018년경 부동산 중개업자들에게 주식회사 F이 보유하는 아파트의 분양권을 살 수 있는 것처럼 행세하여 수분양자들을 모집하고 F 명의의 분양계약서를 위조하여 다수의 수분양자들로부터 분양대금을 편취하였다.

나. 원고는 D의 동서로 D가 운영하는 주식회사 E의 직원으로 근무하면서 D의 지시에 따라 위조된 아파트공급계약서에 F의 도장을 날인하고 피해자들로부터 받은 피해금원을 D에 전달하는 역할을 하였다.

다. 피고 B은 모친인 G 명의로, 피고 C는 사위인 H 명의로 2018년경 D 등이 위조한 아파트공급계약서에 기하여 분양계약을 체결하고, 그 분양대금 중 일부를 지급하였다.

라. D가 F의 계약서를 위조하여 분양계약을 체결하였다는 것이 발각되자 피고들을 비롯한 피해자들은 D에게 자신들의 손해를 배상할 것을 요구하였고, 피고 B은 2019.4. 29. D 등과 함께 원고를 찾아가 원고 소유의 이 사건 부동산의 소유권을 이전할 것을 요구하였다. 이에 원고는 이 사건 부동산을 3억 5,000만 원에 피고들에게 매도하되, 위 부동산을 담보로 I에서 대출받은 대출금 214,000,000원은 피고들이 승계하고, 잔금은 D가 2018. 12. 3. 원고에게 입금한 돈으로 대체하기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고들에게 위 부동산 중 각 2분의

1지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제4 내지 9, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 강박에 의한 취소 주장

1) 원고의 주장

원고는 피고들에 대하여 어떠한 채무도 없는 상태였음에도 피고 C와 성명불상자들이 원고의 집을 찾아와 난동을 피워 겁에 질린 상태에서 어쩔 수 없이 이 사건 매매계약을 체결하고 등기 이전에 필요한 서류를 넘겨준 것이므로 이는 강박에 의한 의사표시에 해당하느바, 원고는 이 사건 소장부분 송달로 위 의사표시를 취소한다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 판단

가) 강박이란 장차 해약이 초래될 것임을 고지하여 상대로 하여금 공포심을 일으키게 하는 일체의 행위를 일컫는 것으로, 그로 인한 의사표시가 취소 가능하기 위해서는 강박행위가 위법하여야 한다. 강박행위가 위법하기 위해서는 강박행위 당시의 거래관념과 제반 사정에 비추어 해약의 고지로서 추구하는 이익이 정당하지 아니하거나, 강박의 수단으로 상대방에게 고지하는 해약의 내용이 법질서에 위배되는 경우 또는 어떤 해약의 고지가 거래관념상 그 해약의 고지로서 추구하는 이익의 달성을 위한 수단으로 부적당한 경우에 해당하는 것이어야 할 것이다(대법원 2000. 3. 23. 선고 99다64049 판결 등 참조).

나) 그런데 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 당시 피고들을 비롯한 성명불상자들이 이 사건 매매계약을 체결하지 아니하면 원고의 신체의 위해를 가할 듯한 행동을 취하였다는 등 강박에 의하여 체결되었음을 인정하기 부족하고, 달리이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 채무불이행에 기한 해제 주장

1) 원고의 주장

이 사건 매매계약에 의하면 피고들은 원고에게 2019. 4. 29.까지 매매대금 중 146,000,000원을 직접 지급하고, 나머지 214,000,000원은 소외 1 으로부터 대출받은 대출금을 인수하는 방식으로 지급하기로 하였음에도 잔금은 물론 대출금채무를 인수하고 있지 않아 원고가 대출금의 이자를 지급하고 있으므로, 피고들의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하는바, 피고들은 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이 전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 판단

가) 잔금미지급 주장에 관한 판단

살피건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약은 피고들이 D 및 원고로부터 입은 피해를 보상하기 위하여 체결된 것이므로 피고들이 이 사건 부동산의 피담보채무를 인수하면서 실제로 잔금을 지급한다는 것은 위 계약체결의 목적과 부합하지 않는 점, ② 원고는 이 사건 매매계약 작성시 원고에게 '잔금은 D가 지급한 돈으로 대체한다'는 내용의 명도확약서도 작성하여 준 점, ③ 원고가 D로부터 지급받은 돈은 대여금에 대한 반환 명목으로 받은 것이라는 원고의 주장은 원고와 D 사이의 내부 관계에 불과한 점에 비추어보면, 이 사건 매매계약서에 정한 잔금은 모두 지급되었다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 대출금채무 이행지체로 인한 계약해제 여부

(1) 부동산의 매수인이 매매목적물에 관한 근저당권의 피담보채무, 가압류채무, 임대차보증금 반환채무를 인수하는 한편 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우, 다른 특별한 사정이 없는 이상, 이는 매도인을 면책시키는 채무인수가 아니라 이행인수로 보아야 하고, 매수인이 그 채무를 현실적으로 변제할 의무를 부담한다고도 해석할 수 없으며, 특별한 사정이 없는 한 매수인이 매매대금에서 그 채무액을 공제한 나머지를 지급함으로써 잔금지급의무를 다한 것으로 보아야 하므로(대법원 2002. 5. 10. 선고 2000다18578 판결 참조) 판례), 설사 매수인이 위 채무를 현실적으로 변제하지 아니하였다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그와 같은 사정만으로는 매도인은 매매계약을 해제할 수 없다(대법원 1993. 6. 29. 선고 93다19108 판결 참조). 다만, 매수인은

인수채무의 이행시기 등에 관하여 다른 약정이 없는 한, 그 인수채무가 가지는 본래의 내용에 따라 이행하면 족하고 그 이행을 지체함으로써 매매대금의 일부를 지급하지 않은 것과 동일하다고 평가할 수 있는 특별한 사유가 있을 때에 한하여 계약해제권이 발생한다고 할 것이므로, 매수인이 인수한 피담보채무의 이자를 납부하지 아니하였다고 하더라도, 그로 인하여 매매목적물인 부동산이나 공동담보로 제공된 다른 부동산에 설정된 담보권의 실행으로 임의경매절차가 개시되었다거나 개시될 염려가 있고, 또한 매도인 측이 이를 막기 위하여 부득이 피담보채무를 변제할 필요성이 있는 경우가 아니라면, 그를 이유로 매매계약을 해제할 수는 없다(대법원 1998. 10.27. 선고 98다25184 판결 참조).

(2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고와 피고들이 이 사건 매매계약을 체결하면서 피고들이 원고의 1에 대한 대출금채무를 승계하기로 한 사실은 앞서 본바와 같다. 이와 같은 사정에다 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고와 피고들 사이의 대출금 승계 약정에 대하여 채권자인 1이 동의 하였다거나 원고와 피고들이 그 채무를 면책적으로 인수하기로 약정하였다고 인정할 증거가 없는 점, ② 1은 이 사건 부동산에 근저당권설정등기를 마쳤으므로 피고들이 위대출금채무를 변제하지 않는 경우 근저당권의 실행으로 인하여 이 사건 부동산의 소유권을 상실하게 될 위험은 피고들이 부담하게 되는 점, ③ 피고들이 대출금인수의무를 이행하지 않음에 따라 이 사건 부동산이나 원고의 다른 재산에 임의경매가 개시되었다거나 그럴 염려가 있다고 볼 만한 사정은 없으므로 피고들이 1에 대한 대출금채무 상당의 매매대금을 지급하지 않은 것과 동일하다고 평가할 수 있는 특별한 사유가 있다고 보기도 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고들이 1 대출금채무를 실질적으로 변제하지 않았거나 그 채무 명의를 피고들로 변경하지 않았다고 하더라도 이를 가지고 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고들은 원고에게 이 사건 부동산을 매도하는 내용의 계약을 체결하면서 2019. 5. 14.까지 인도하기로 약정하였고, 잔금지급의무도 모두 이행하였다고 할 것이므로, 원고는 피고들에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고들의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최은경

【별지】

1동 건물의 표시

경기도 화성시

동

[도로명 주소] 경기도 화성시

전유부분의 표시

제10층 호

철근콘크리트구조 76.4781㎡

피고 2분의 1 지분 전부

피고 2분의 1 지분 전부

