

수원지방법원 성남지원 2024. 4. 11 선고 2023가단212453(본소), 2023가단255610(반소) 판결
[소유권이전등기청구의 소 등 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 (유한)안팍

담당변호사 박영윤

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 방민현

소송복대리인 변호사 최용우

변 론 종 결 2024. 2. 29.

판 결 선 고 2024. 4. 11.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2009. 9. 9.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
나. 280,514,325원 및 이에 대하여 2023. 9. 21.부터 2024. 4. 11.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 중 10%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반

소원고)가 각 부담한다.

4. 제1의 나항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2009. 9. 9.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 피고는 원고에게 300,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인변경 신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 169,095,975원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라1).

이 유

1. 기초사실

본소, 반소를 함께 본다.

가. 피고는 2006. 5. 15. C 주식회사(이하 ‘C’라 한다)와 사이에 공공임대 아파트인 성남시 분당구 D에 있는 E아파트 F호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 10년 후 분양전환이 되는 조건으로 보증금 237,555,000원, 월 임료 589,000원으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

나. 원고는 2009. 9. 9. 피고와 이 사건 아파트에 관하여, 원고가 C에 위 보증금 및 임대료, 분양전환금을 부담하고, 그 외에 피고에게 추가로 프리미엄 명목으로 162,000,000원을 지급하면, 피고가 이 사건 아파트에 관한 분양전환을 받아 소유권이전등기를 마치는 즉시 곧바로 원고에게 소유권을 이전하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 그 무렵

피고는 원고에게 위 아파트를 인도하였다.

다. 원고는, 피고가 C에 임대차보증금 중 G은행으로부터 대출받아 지급한 190,000,000원을 제외한 나머지 47,555,000원과 프리미엄 162,000,000원, 아파트 옵션 및 발코니 확장비용과 선수관리비 등을 피고에게 직접 지급하였고, 피고 명의의 위 G은행에 대한 대출금 190,000,000원에 대한 이자를 피고 명의로 대신 납부하다가 2020. 7. 31. 대출만기가 도래하여 이를 모두 변제하였다. 라. 원고는 C가 임차인들에게 한 보증금 및 임대료 인상통지가 무효임을 주장하며 2018. 10. 10. 피고 명의로 다른 임차인들과 함께 위 회사를 상대로 채무부존재확인 소(수원지방법원 성남지원 2018가합408387)를 제기하였고, 위 법원은 2022. 8. 23. 원고를 포함한 임차인들의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다2).

마. 피고는 2022. 10. 7. C와 사이에 이 사건 아파트에 관한 공급계약을 작성하였고, 분양전환총액 728,500,000원 중 임대차보증금 237,550,000원 및 분양전환합의금 등을 공제하고 미납 임대료 등을 정산하여 C에 지급하여야 할 최종 금액이 698,965,158원임이 확정되자 원고에게 위 금액의 납부를 요청하였다. 원고는 피고의 요청에 따라 2022. 10. 27. 및 28. 이틀에 걸쳐 합계 690,000,000원을 피고에게 송금하고, 나머지 8,965,158원은 피고 명의의 계좌에 원고가 입금해두었던 돈(2009년경부터 원고 측에서 피고 명의의 예금계좌로 매월 월 차임 및 관리비 명목의 돈을 송금하여 옴)으로 충당함으로써 위 분양전환금을 피고에게 모두 지급하였다.

바. 피고는 2023. 1. 13. 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 이 사건 아파트를 담보로 G은행으로부터 3억 원을 대출받고 2023. 1. 30. 이 사건 아파트에 관하여 채무자를 피고, 근저당권자를 주식회사 G으로 하는 채권최고액 330,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳤다(이하 ‘이 사건 근저당권설정’이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제11호증의 각 기재, 이 법원의 G은행에 대한 사실조회회신결과, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소 청구에 관한 판단

가. 소유권이전등기 청구에 관하여

1) 위 인정사실에 의하면 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의로 분양전환이 이루어지고, 관련 대금을 원고가 모두 납입하였으므로 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다.

2) 이에 대하여 피고는, 원고가 이 사건 아파트의 입주일로부터 10년이 경과한 2019. 9. 22.부터 계약에 따른 분양전환금과 제반 비용을 납부한 후 명의이전을 할 수 있었음에도 피고의 동의 없이 C를 상대로 소를 제기하고 위 소송을 핑계로 명의이전을 하지 않음으로써 이행지체 또는 이행거절을 하였는바, 피고가 2022.경 세 차례에 걸친 내용증명을 통하여 이 사건 매매계약에 관한 해제의 의사표시를 하였고, 그렇지 않더라도 원고 측에서 2022. 12.경 계약을 해제하자고 요청하여 피고도 이에 응하였으므로 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었다고 주장한다.

살피건대, 을 제1, 3, 5, 6호증의 각 기재에 의하면, ① 피고가 2020. 6. 19. G은행에서 발송한 이 사건 아파트의 보증금 대출과 관련한 만기 도래 및 분양전환을 통한 상환 안내 문자를 원고에게 전달하며 그 무렵부터 2022. 2.까지 반복적으로 이 사건 아파트의 명의이전을 독촉하였고, 이에 대하여 원고는 피고 명의로 진행되던 C와의 소송 관계로 곧바로 명의이전을 할 수 없음을 토로한 사실, ② 피고는 2022. 2. 21. 원고의 명의이전 거절로 인하여 경제적 피해 및 복지혜택을 누리지 못함으로 인한 정신적 손해를 입었다고 주장하며 이 사건 매매계약이 무효임을 선언하고 조속히 아파트에서 퇴거해줄 것을 요청한다는 취지의 내용증명을 발송한 것을 시작으로, 2022. 5. 23.까지 세 차례에 걸쳐 ‘임대아파트 계약 원천무효 및 퇴거에 관한 내용증명’이라는 제목의 내용증명우편을 발송한 사실, ③ 이후 피고와 C 사이의 공급계약이 체결되고 원고가 분양전환금 등을 모두 납입한 이후인 2022. 12. 14. 원고가 피고에게 그 때까지 지출한 총 비용에 대한 계산내역(1,337,200,000원)과 함께, 예상되는 추가비용으로 ‘말씀하신 1억, 취득등록세, 양도소득세, A 취득등록세 비용 발생예정입니다’라는 내용의 문자메시지를 발송하자 피고가 ‘H씨(원고의 딸임)! 없던 일로 무효로 하자는데.. 각 항별로 설명을 문자 주세요!’라고 답하였고, 원고가 2022. 12. 16. 피고에게 ‘월요일까지 C에 총 입금내역을 확인 후 알려주세요. 말씀하신대로 권리금 1.6억 받은거랑 C입금액을 모두 돌려주신다면 등기서류 보내드리겠습니다’라고 발송한 사실이 인정되기는 하나, 기록에 의하면 원고가 피고 명의로 C와의 소송을 제기함에 있어 피고의 명시적 동의는 없었더라도

적어도 추인으로 볼 수 있는 여러 정황들에 비추어 볼 때 원고가 C와의 소송중임을 이유로 분양전환절차를 이행하지 않은 것을 곧바로 채무불이행이라고 보기는 어려워 이와 관련하여 내용증명을 통한 피고의 무효 주장이 적법한 해제의 요건을 갖추었다고 볼 수 없고, 이후 2022. 12. 16. 무렵 피고의 추가적인 금전 요구로 인하여 화가 난 원고가 그 동안 지급한 돈을 모두 돌려받을 수 있다면 이 사건 아파트에 관한 권리를 포기하겠다는 취지로 계약이 더 이상 진행될 수 없다는 의사를 표시한 것만으로 쌍방 계약 해제에 관한 합의가 이루어졌다고도 볼 수 없다.

오히려 갑 제7 내지 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사실 및 사정들, 즉 ① 피고가 세 차례에 걸친 내용증명우편에도 불구하고 2022. 10. 7. C와 이 사건 아파트에 관한 공급계약을 체결하고 2022. 10. 28.까지 분양전환금 698,965,158원을 지급해야할 상황이 되자 곧바로 원고로 하여금 위 분양전환금 전액을 지급하도록 요청한 사실, ② 원고가 분양전환금을 지급한 직후 피고는 피고 명의로 소유권이전등기를 마치는데 필요한 공급계약서 원본 및 C로부터 받은 매도용 인감증명서 원본을 원고에게 교부하여, 원고가 이를 보관하여 온 점, ③ 피고의 임의처분을 우려한 원고가 C의 매도용 인감증명서 등의 교부를 망설이는 가운데, 피고는 2023. 1. 11. 원고의 딸과 전화통화를 하는 과정에서도 원고의 딸이 ‘(피고 명의) 등기권리증 나오자마자 등기권리증을 우리한테 보내주신다고 약속해주세요’라고 하자 ‘알았어요, 그거 뭐 당연한 거를 그렇게 저기하고, 알았어요’라고 함으로써 피고 명의의 소유권이전등기를 마치는 즉시 원고 명의로 이전등기가 될 수 있도록 협조하겠다는 취지의 답변을 하고, 같은 날 원고의 딸에게 ‘B가 등기를 발급받은 즉시 A씨에게 반납한다!’라는 문자메시지를 발송한 사실 등을 종합하여 보면, 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마칠 무렵인 2023. 1.경에는 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약의 이행으로써 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐질 것을 예정하였다고 봄이 상당하고, 이는 이 사건 매매계약이 유효하게 존속함을 전제로 한 것이어서 원고의 귀책사유로 인하여 또는 원고와 피고의 쌍방 합의에 의하여 해제되었다는 이 사건 매매계약이 해제되었다는 피고의 주장은 받아들이지 아니한다(이에 대하여 피고는, 피고가 입은 손해에 대한 정당한 대가를 받을 경우 소유권이전등기를 하겠다는 의미로 피고 명의의 소유권이전등기 후 원고에게 등기권리증을 보내주기로 약속한 것이라는 취지의 주장도 하나, 피고가 당시 위와 같은 조건부 의사표시를 하였고, 원고가 이에 대하여 추가적인 금원을

지급함에 동의하였음을 인정할 자료가 없다).

나. 손해배상청구에 관하여

1) 부동산 매도인이 매매계약 후 소유권이전등기를 하기 전에 금융기관으로부터 대출을 받으면서 그 대출금을 담보하기 위하여 해당 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 마친 경우, 당초 온전한 부동산을 취득할 것을 예정한 매수인으로서 매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구를 하면서 동시에 소유권이전등기만으로 회복되지 않는 위 근저당권설정등기로 인해 생긴 손해 부분에 관하여 채무불이행이나 불법행위로 인한 손해배상 등의 형태로 금전지급을 청구할 수 있다고 할 것이다.

피고가 이 사건 아파트에 관하여 2023. 1. 13. 본인 명의로 소유권이전등기를 마치고 같은 날 G은행으로부터 300,000,000원을 대출받은 뒤 2023. 1. 30. G은행에 피담보채무 330,000,000원의 이 사건 근저당권을 설정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고의 이 사건 근저당권설정으로 인하여 원고는 매매계약에 따른 소유권이전등기를 경료받는 것만으로는 회복되지 않는 손해를 입었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 근저당권설정등기 때문에 생긴 손해에 관하여 채무불이행으로 인한 손해를 배상할 의무가 있다. 이 경우 손해액은 근저당권의 채권최고액을 한도로 한 실제 피담보채무액 상당인바, 피고는 원고에게 손해배상으로 실채무 상당액인 300,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 매매계약의 해제에 따른 반환대금을 마련하기 위하여 부득이 이 사건 아파트를 담보로 G은행으로부터 330,000,000원을 대출받은 것이라고 주장하나, 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 G은행과 대출계약을 체결한 2023. 1. 13.은 당사자간에 계약을 이행하기로 한 합의(앞서 본 바와 같이 피고가 원고 측에 피고 명의의 소유권이전등기를 마치는 대로 원고에게 등기권리증을 교부하기로 약속하고 이를 확약하는 문자메시지를 발송하기까지 함)에 따라 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 날로써, 당시 이 사건 매매계약이 해제되어 피고가 원고에게 그 동안 원고가 지급한 돈을 반환할 지위에 있었다거나 달리 피고 주장사실을 인정할 증거가 없다.

오히려 갑 제1호증, 을 제6호증의 각 기재에 의하면 피고가 2023. 1. 30. 이 사건

근저당권설정등기를 마치고, 그 다음날인 2023. 1. 31. 원고에게 ‘지난번에 등기가 나오면 돈과 매매계약서를 교환하자고 내가 했었는데, 지금 생각이 바뀌어 1억 2천만원으로 환원해야겠음..(중략).. 동생들이랑 상의 끝에 맨처음대로 1억에 취득세 부담하고 채권비와 법무사비 355만원과 연체료 및 재산세를 부담하기 바람! 그리고 이전해가기 바람(제1안). 제1안이 싫으면 아파트를 반환하기 바람’ 등의 내용이 포함된 문자메시지를 발송하고, 이후 원고가 피고의 이 사건 근저당권설정 사실을 알게 되어 그 해결을 촉구하자 ‘내가 1억 2천은 받아야겠으니 1억 8천만 갚겠다’라고 답변한 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면 피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고 명의로 소유권이전등기를 함에 있어 당초 약정한 프리미엄 외에 피고에게 부과된 취득등록세 등을 포함한 추가 비용을 스스로 보전받을 목적에서 이 사건 아파트를 담보로 대출을 받은 것으로 보일 뿐이다.

다. 소결

그렇다면 피고는 원고에게, 1) 이 사건 아파트에 관하여 2009. 9. 9.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 2) 채무불이행에 따른 손해배상으로서 손해배상금 300,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 반소 청구 및 상계항변에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

1) 이 사건 매매계약서에 의하면 원고로서는 최초 피고의 임대차계약일로부터 5년이 경과한 2011. 5. 15.부터 분양전환을 할 수 있었음에도 C와의 소송 등을 이유로 분양전환절차 및 원고 명의로의 임차권변경을 하지 않았는바, 원고의 위와 같은 채무불이행으로 인하여 피고는 ① 이 사건 아파트 주민등록이 되어 있어 고령자를 대상으로 한 공공근로 등 일자리 사업에 참여하지 못함으로써 약 11년 7개월 가량 89,610,300원의 수입을 얻을 기회를 상실하였고, ② 사망한 피고 어머니의 영구 임대아파트를 승계받지 못하고 다른 주택을 별도로 임차하여 생활함으로써 2018년 말경부터 2022년 말경까지 4년간 10,000,000원 상당의 주거비를 불필요하게 지출하였으며, ③ 원고가 피고

명의로 C를 상대로 소송을 제기하며 임대료 등을 미납한 행위로 인하여 피고는 C로부터 수 차례 독촉을 받고 금융기관의 채무자 명단에 올라가는 등의 금융상 불이익을 받았고, 여기에 원고가 위와 같은 채무불이행을 함으로써 상당한 정신적 고통을 입었으므로 그에 대한 위자료는 50,000,000원 상당이다.

2) 원고는 피고가 납부한 취득세 및 국민주택채권을 원고가 부담하여 주기로 약정하였고, 해당 지출액은 합계 19,485,675원이다3) .

3) 따라서 피고는 원고에 대한 위 손해배상금 합계 163,610,300원(= 공공근로 기회 상실분 89,610,300원 + 월세 납입분 24,000,000원 + 위자료 50,000,000원) 및 약정금 19,485,675원의 채권과, 원고의 피고에 대한 위 300,000,000원의 채권을 대등액의 범위에서 상계함과 동시에 반소로서 위 돈을 지급을 구한다.

나. 반소 청구원인에 관한 판단

1) 원고의 채무불이행 여부

가) 우선 2011. 5. 15. 또는 늦어도 2016. 5. 15.부터 이 사건 아파트의 분양전환이 가능하였음에도 원고가 이를 이행하지 않음으로써 손해를 입었다는 주장에 관하여 보건대, 을 제11, 14, 15호증의 기재만으로는 2019년 이전에 이 사건 아파트에 관한 분양전환이 현실적으로 가능하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 갑 제11호증의 기재에 의하면 C가 2019. 3. 아파트 입주민들에게 ‘이 사건 아파트의 임대유기기간이 최초 입주지정일의 종료일로부터 10년으로 2019. 6. 30.에 임대유기기간이 만료될 예정이고, 위 내용은 모든 세대에 동일하게 적용된다’라는 내용의 안내문을 발송한 사실이 인정될 뿐이다.

나) 나아가 원고가 분양전환 공고일인 2019. 7. 1. 이후에 이 사건 아파트에 관한 분양전환이 가능하였음에도 C와의 소송을 이유로 분양전환을 하지 않은 것이 채무불이행에 해당하는지에 관하여 보건대, 원고가 C를 상대로 소송을 제기함에 있어 피고의 명시적 동의를 받지 않은 점은 쌍방 다툼이 없으나 그러한 사정 자체로 원고가 채무불이행을 한 것이라고 단정할 수 없고, 오히려 을 제6호증의 기재에 의하면 ① 피고는 2020. 7. 말경까지도 원고가 C와 소송계속중인 사실을 알면서도 특별한

이익을 제기하지 않은 상태에서 피고 명의의 G은행에 대한 대출금의 변제를 독촉하여 왔고(피고가 발송한 2020. 7. 26.자 문자메시지에는 ‘민사소송이나 은행이나 C은 만만치 않습니다, 그러니 30일 안에 은행 용자금부터 상환하시기 바랍니다’라고 기재되어 있고, 2020. 7. 27.자 문자메시지에는 ‘C과 상관없이 일부라도 상환해가면서 협의하는 것이 상책이라고 봅니다’라고 기재되어 있다), ② 피고가 원고에게 그 동안의 소송경과를 연락받지 못하여 답답하다는 취지의 문자메시지를 발송하기도 하였는바, 이러한 사정들을 종합하면 원고가 C와의 소송계속 중에는 이 사건 아파트에 관한 분양전환을 하지 못하는 점에 관하여 피고도 이를 양해하였다고 봄이 상당하므로 이 부분에 관한 피고의 주장도 이유 없다.

다) 따라서 원고의 채무불이행을 전제로 한 피고의 손해배상청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 약정금 청구에 관한 판단

이 사건 아파트의 소유권을 원고에게 이전할 경우 피고에게 부과된 취득세, 국민주택채권 등 부대비용을 원고가 부담하기로 약정한 사실에 관하여 원고는 2023. 9. 19.자 준비서면에서 이를 자백하고 있고, 을 제18호증의 기재에 의하면 피고가 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기 과정에서 취득세로 15,937,550원, 국민주택채권 및 부대 비용으로 3,548,125원을 지출한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 피고에게 약정금으로 피고의 지출액 합계 19,485,675원을 지급할 의무가 있다.

3) 소결

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 약정금 19,485,675원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 상계항변에 관한 판단

원고의 피고에 대한 위 300,000,000원의 채권 및 피고의 원고에 대한 19,485,675원의 약정금 채권은 이행기의 정함이 없는 채권으로서 그 성립과 동시에 이행기가 도래하므로, 위 각 채권은 늦어도 피고가 본인 명의의 소유권이전등기를 하고 이 사건 아파트에 관하여 근저당권설정을 한

2023. 1. 30. 무렵에는 모두 이행기가 도래함으로써 같은 날 상계적상에 있고, 피고의 상계의 의사표시가 기재된 2023. 11. 29.자 준비서면이 같은 날 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하다. 그렇다면 위 자동채권과 수동채권은 위 상계적상일에 대등액의 범위에서 소멸하고, 결국 원고의 피고에 대한 손해배상 채권은 280,514,325원(= 300,000,000원 - 19,485,675원)이 남게 되고, 피고의 약정금 채권은 위와 같은 상계 결과 모두 소멸하였다.

따라서 피고는 원고에게 하여 위 280,514,325원 및 이에 대하여 근저당권설정일 이후로서 원고가 구하는 바에 따른 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 송달 다음날인 2023. 9. 21.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 법원 판결 선고일인 2024. 4. 11.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소청구 및 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정의정

별지

- 1) 피고는 반소장, 2024. 1. 24.자 준비서면, 2024. 2. 28.자 준비서면에서 각 반소청구 및 상계항변 금액을 계속하여 변경하고있는바, 최종 서면인 2024. 2. 28.자 준비서면을 기준으로 반소 청구금액을 감축한 것으로 본다. 이하 판단 부분도 마찬가지이다.
- 2) 원고 측의 항소로 현재 수원고등법원 2022나22742로 소송계속중임
- 3) 피고는 이를 채무불이행으로 인한 ‘손해’라고 표현하였으나, 피고 명의로 소유권이전등기를 함으로써 부과되는 세금, 공과금의납부 주체는 원칙적으로 피고이고, 다만 당사자 사이에 이를 원고가 부담하기로 약정하였음을 주장하고 있으므로 약정금 청구로 선택한다.