

수원지방법원 2021. 9. 30 선고 2021가합11919 판결 [소유권이전등기말소청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 해온

담당변호사 박명상

피 고 B

변 론 종 결 2021. 9. 9.

판 결 선 고 2021. 9. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2020. 1. 10. 접수 제7920호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 피고는 원고에게 227,000,000원 및 이에 대하여 2021. 6. 10.부터 다 갚는 날까지 연 12%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

별지2 청구원인 기재와 같다.

2. 적용법조

공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

재판장 판사 안승호, 판사 김보현, 판사 전지은

별지1

목 록

1동의 건물의 표시

화성시 C에 있는 D아파트 E동

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 15층 아파트

1층 465.9912㎡

2층 458.2712㎡

3층 464.8712㎡

4층 464.8712㎡

5층 449.8712㎡

6층 449.8712㎡

7층 449.8712㎡

8층 449.8712㎡

9층 449.8712㎡

10층 449.8712㎡

11층 449.8712㎡

12층 449.8712㎡

13층 449.8712㎡

14층 449.8712㎡

15층 449.8712㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

화성시 C 대 45932.2㎡

전유부분의 건물의 표시

제5층 F호 철근콘크리트구조 84.8478㎡

대지권의 표시

소유권대지권 45932.2분의 71.2464

별지2

청 구 원 인

1. 당사자들의 지위

원고는 경기도 화성시 C에 있는 D아파트 E동 F호(이하, '별지1 목록 기재 부동산'이라 합니다)의 소유자이며, 피고는 원고로부터 2020. 1. 8. 별지1 목록 기재 부동산을 매수한 매수인입니다.

2. 별지1 목록 기재 부동산에 대한 매매계약 체결

원고는 2007. 7. 21. 별지1 목록 기재 부동산을 구입한 후 수원지방법원 화성등기소 2009. 9. 30. 접수 제178476호로 소유권이전등기를 마친 후 소유하고 있었습니다. 그러던 중 원고는 2018. 10. 12. 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 소외 G과 보증금 230,000,000원, 계약기간 2018. 10. 30.부터 2020. 10. 30.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였습니다(갑 제1호증 전세계약서).

이후 원고는 2020. 1. 8. 피고와 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 총 매매대금 250,000,000원, 계약금 3,000,000원, 잔금 22,000,000원, 소외 G에 대한 임차보증금 230,000,000원에 대한 반환채무를 피고가 승계하는 것으로 매매계약(이하, '이 사건 매매계약'이라 합니다)을 체결한 후 원고는 피고에게 별지1 목록 기재 부동산의 소유권을 이 전해주었습니다(갑 제2호증 매매계약서)(갑 제3호증 부동산등기부등본).

3. 피고의 보증금지급의무 불이행

피고는 원고와 체결한 2020. 1. 8.자 계약에 따라 소의 G과 임대차계약이 종료될 경우 임대차보증금을 반환할 의무가 있습니다. 그러나 피고는 2020. 10. 30. 소의 G과 임대차계약이 종료된 후에도 소의 G에게 임대차보증금 이억삼천만 원을 지급하지 않았습니다. 이에 별지1 목록 기재 부동산의 임차인이었던 소의 G은 원고에게 임차보증금을 반환할 것을 촉구하는 내용증명을 보내습니다(갑 제4호증 G 내용증명). 원고는 소의 G로부터 임대차보증금 반환요청을 받은 후 피고에게 수차례 임대차보증금을 지급할 것을 요청하였으나 피고는 이를 지급하지 않았습니다.

한편, 원고와 소의 G은 별지1 목록 기재 부동산에 대하여 임대차 계약을 체결할 당시 임차보증금반환의 보장을 위하여 소의 H 주식회사(이하, 'H' 이라 합니다)의 전세금보장신용보험에 가입하였습니다(갑 제5호증 전세금보장신용보험가입서). 소의 G은 피고가 임대차보증금을 지급하지 아니하자 소의 H에 보험금을 청구하였고, 소의 H은 원고에게 전세금보장신용보험에 따라 임차인에게 임대차보증금 230,000,000원 상당액의 보험금을 지급하였고, 원고에게 구상금 소송을 제기할 것이라는 공문을 보내기도 하였습니다(갑 제6호증 H발신공문)(갑 제7호증 H 발신문자).

4. 원고의 이 사건 매매계약 해제

이 사건 매매계약서 제6조에 따르면 매수인의 채무불이행이 있을 경우 매매계약을 해제할 수 있으며, 상대방에 대하여 손해배상을 청구할 수 있다고 규정하고 있습니다.

또한, 매수인은 매매계약시 채무를 인수하고 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우, 매수인이 인수채무를 이행하지 않음으로써 매매대금의 일부를 지급하지 않은

것과 동일하다고 평가할 수 있는 특별한 사유가 있을 때에는 매도인에게 계약해제권이 발생한다(대법원 1995. 8. 11. 선고 94다58599 판결 참조).

원고는 피고와 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하면서 원고가 소외 G와 체결한 임대차계약을 피고가 승계함으로써 원고의 소외 G에 대한 임차보증금 230,000,000원에 대한 반환채무를 피고가 인수하였고 이를 매매대금에서 공제하였습다.

그러나 피고는 2020. 10. 30. 소외 G와 임대차계약이 종료된 후에도 소외 G에게 임대차보증금 230,000,000원을 지급하지 않아 인수채무를 이행하지 않았습니다. 원고는 피고에게 임차보증금을 지급할 것을 수차례 요구하였으나 피고는 결국 이를 지급하지 않았습니다. 결국 소외 G은 전세금보장신용보험금을 청구하여 소외 H은 보험금을 지급한 뒤 원고에게 구상하겠다는 공문을 보냈습니다.

이러한 사정을 살핀다면 피고가 인수한 임차보증금반환채무를 결국 원고가 이행하게 되는 것이고, 이는 결국 피고가 매매계약 당시 원고로부터 임차보증금반환채무를 인수하고도 이를 이행하지 않음으로써 매매대금 중 대부분인 230,000,000원을 지급하지 않은 것이라 할 것입니다. 그렇다면 원고는 피고의 인수채무 불이행으로 인하여 계약을 해제할 수 있다 할 것이므로, 원고는 본 소장을 통하여 피고와 체결한 이 사건 매매계약을 해제하는 바입니다(계약해제의 통지는 본 소장으로 갈음하겠습니다).

5. 피고의 원상회복의무

4.항에서 말씀드린 바와 같이 이 사건 매매계약은 피고의 의무불이행으로 해제되었으므로, 각 당사자는 민법 제548조에 따라 상대방에 대하여 원상회복의무를 부담하게 됩니

다. 따라서 피고는 원고로부터 25,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2020. 1. 10. 접수 제7920호로 마친 2020. 1. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기를 말소등기절차를 이행할 의무가 있습니다.

6. 피고의 이 사건 부동산에 대한 근저당권설정등기경로

한편, 피고는 원고로부터 별지1 목록 기재 부동산의 소유권이전등기를 받은 후, 채권자 소외 J주식회사, 채권최고액 252,000,000원으로 하여 수원지방법원 2020. 2. 3. 접수 제25696호로 근저당권설정등기를 경료해주었습니다(갑 제3호증 부동산등기부등본). 이후 위 근저당권은 2020. 10. 23.경 소외 J주식회사에게 252,000,000원의 확정채권으로 양도되었습니다.

7. 원고의 손해발생

부동산 매매계약이 해제되면, 그에 따른 원상회복으로서 매수인은 매매 목적물을 매도인의 원상으로 복귀시켜 매도인에게 반환할 의무가 있습니다.

그러나 피고는 별지1 목록 기재 부동산에 채권자 소외 J주식회사, 채권최고액 252,000,000원으로 하여 수원지방법원 2020. 2. 3. 접수 제25696호로 근저당권설정등기를 경료하였고, 이후 위 근저당권은 2020. 10. 23.경 소외 J주식회사에게 252,000,000원의 확정채권으로 양도되어, 2020. 11. 12.경 이 사건 아파트는 채권자 J주식회사에 의한 임의경매개시결정(수원지방법원 K) 되었습니다(갑 제8호증 별지1 목록 기재 부

동산에 대한 경매사건검색).

결국 피고가 계약해제에 따른 원상회복으로 별지1 목록 기재 부동산의 소유권이전등기를 말소하더라도, 원고는 근저당권이 설정되어 경매가 진행 중인 부동산을 돌려받게 되므로 원고는 경매를 정지시키기 위해서 근저당권 원인채권액을 변제하여야 하는 바, 이는 피고로 인한 원고의 손해라 할 것입니다. 그렇다면 피고는 원고에게 이에 대한 손해를 배상할 책임이 있습니다.

8. 원고의 상계처리

원고는 피고에게 7.항과 같은 사유로 252,000,000원의 손해배상채권을 가지고 있습니다. 한편 이 사건 매매계약이 해제되었으므로 원고는 피고에게 매매대금 25,000,000원을 반환하여야 합니다. 즉 원고의 피고에 대한 손해배상채권과 피고의 원고에 대한 매매대금반환채권은 상계적상에 있다할 것이므로, 원고는 피고에 대한 손해배상채권을 자동채권으로 하여 피고의 원고에 대한 계약해제에 따른 매매대금반환채권과 대등액에서 상계하고자 합니다.

9. 결론

따라서 피고는 원고에게 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2020. 1. 10. 접수 제7920호로 마친 2020. 1. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기의 말소 등기절차를 이행하고, 원고에게 손해배상으로 227,000,000원 및 이에 대하여 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있습니다.

