

청주지방법원 2015. 5. 8 선고 2014가단156538 판결 [소유권이전등기절차이행 청구의 소]

재판경과

청주지방법원 2017. 1. 31 선고 2015나11084 판결

청주지방법원 2015. 5. 8 선고 2014가단156538 판결

전문

원고 김×영

청♡시 ○○구 ○○읍연제만♣길 17, ○○동 ○○호

(연♡리, 웅▲대원칸◇빌)

소송대리인 변호사 진◆기, 양□민

피고 1. 선■엽

청♡시 흥◇구 동●로 1▲2-39 (동□동)

2. 선◆연

청♡시 상×구 충△대로2@번길 12 (내◇동)

피고들 소송대리인 변호사 정세윤

변론종결 2015. 4. 17.

판결선고 2015. 5. 8

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고에게, 피고 선■업은 별지 목록 1 기재 부동산에 관하여, 피고 선◆연은 별지 목록 2 기재 부동산에 관하여 각 2014. 3. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고들 사이의 매매계약 체결

원고는 2014. 3. 4. 피고들과 원고가 피고들로부터 피고들 소유인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 별지 목록 1 기재 부동산을 '이 사건 1 토지', 별지 목록 2 기재 부동산을 '이 사건 2 토지', 이 사건 1, 2토지를 합하여 '이 사건 각 토지'라 한다)을 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 매매계약의 주요 내용과 2014. 3. 6.자 변경된 특약사항은 아래와 같다.

매매계약서(토지 및 사업허가권) 1. 부동산의 표시 이 사건 1 토지 210,000,000원(피고 선■업 소유) 이 사건 2 토지 110,000,000원(피고 선◆연 소유) 2. 계약내용 제2조 매매대금 420,000,000원 계약금 30,000,000원(2014. 3. 4. 지불) 잔금 390,000,000원(2014. 4. 15. 지불, 은행대출과 동시에 지불함) 특약사항 1. 원고는 이 사건 토지 중 건축허가 면적 외 제외지(200m², 2㉿4m²)는 분할 후 피고들에게 반환한다. 3. 매매대금 중 잔금은 은행대출시 피고들 통장으로 일시불로 직불하기로 함(추후 협의하여 조정함). 4. 이 사건 1 토지 지상의 분묘 2기의 이장 및 가압류는 원고가 정리하기로 하고, 그 이외에 원고는 본 토지와 관련된 본 계약일 이전의 문제들에 대하여는 책임이 없다(이장비용 1,300만 원은 잔금과 동시에 지급하기로 한다). 5. 피고들은 이 사건 각 토지상의 건축허가 및 토목허가의 이전에 필요한 제반서류(양도양수서, 인감증명서, 날인 등)를 매매대금의 수령과 상환하여 원고 1) 이 사건 매매계약서에는 매도인(피고들)로 기재되어 있으나, 전후 문맥상 '매수인(원고)'의 오기로 보인다. 에게 교부하고, 그 밖에 원고가 이 사건 각 토지와 관련된 허가사항 등의 변경시 필요한 서류 등이 있을 경우 즉시 교부한다. 변경된 특약사항 1. 이 사건 각 토지 전체를 양도한다. 2. 피고 선■업 소유의 이 사건 1 토지는 담보 제공을 하여 잔금지불을 완료하고, 진입로 도로 부분을 분할 한 후 도로 부분은 원고 소유로 편입하고 나머지는 해지 반환한다. 3. 전체 토지 분할이 완료된 후 원고는 피고들에게 진입로 도로 부분의 비용 등으로 뒀단의 분할 중 1/2을 피고들에게 이전해준다. 이때 진입로(단지 내), 도로지정부분도 각 1/2씩으로 한다.

나. 이 사건 매매계약의 이행결과

1) 원고는 이 사건 매매계약 체결 당일 피고들에게 계약금 30,000,000원을 지급하였고, 그 무렵 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 1 토지 지상의 분묘 2기를 이장하였다.

2) 그런데, 원고는 2014. 3. 10.경 이 사건 2 토지 지상에 새로운 분묘를 발견되었다는 이유로 피고들에게 '새로운 분묘가 있는 상태에서는 담보대출을 받기 어려우니, 위 분묘의 이장 또는 이 사건 각 토지에 관한 설계변경 절차에 협조하여 달라'고 요청하였다.

다. 피고들의 이 사건 매매계약 해제 통지

1) 피고들은 2014. 4. 1. 원고에게 '원고가 주장하는 위 분묘는 이 사건 매매계약의 이행에 아무런 방해가 되지 아니하니, 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 각 토지를 담보로 대출을 받아 2014. 4. 16.까지 잔금을 지급하라'는 취지의 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 원고에게 도달하였다.

2) 피고들은 원고가 위 잔금지급일까지 잔금을 지급하지 아니하자, 2014. 4. 18. 원고에게 '2014. 4.

23.까지 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하지 아니할 경우 원고의 계약해지의사로 받아들여졌다'는 취지의 내용증명(이하 '이 사건 계약해제통지'라 한다)을 발송하였고, 이 사건 계약해제통지는 2014. 4. 25. 원고에게 도달하였다.

라. 피고들의 이 사건 각 부동산에 관한 근저당권설정

한편, 피고들은 2014. 3. 18. 총□낙농농▼으로부터 3억 5,000만 원을 대출받으면서 총□낙농농▼에게 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 4억 6,000만 원을 근저당권설정등기를 마쳐주었고, 2014. 8. 21. 다시 위 농▼으로부터 1억 4,000만 원을 대출받으면서 위 농▼에게 이 사건 각 부동산에 관하여 위 근저당권설정등기의 채권최고액을 6억 4,000만 원으로 변경하는 내용의 근저당변경등기를 각 마쳐주었다.

[인정 근거] 갑 제1, 3, 4, 5, 8호증, 을 제2호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 금융거래정보제출명령에 대한 총□낙농농▼ 성◇지점장의 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 피고들은 이 사건 매매계약에 따라 원고의 잔금지급의무 이행을 위하여 이 사건 각 토지에 관한 담보대출에 협조할 의무가 있는데, 원고가 담보대출을 받기 위해 은행에서 상담을 받는 과정에서 이 사건 2 토지 지상에 새로운 분묘가 발견되었으므로, 피고들은 위 새로운 분묘 이장이나 그 분묘 부분을 제외하는 설계변경 절차에 협조할 의무가 있다.

2) 그런데, 피고들은 이 사건 매매계약에서 정한 위 협조의무에 위반하여 원고의 분묘 이장 또는 설계변경에 대한 협조요청을 거절하면서 오히려 이 사건 각 토지를 담보로 합계 4억 9,000만 원을 대출받고, 이 사건 각 토지에 채권최고액 6억 4,000만 원인 근저당권을 설정하였다.

3) 위와 같이 원고가 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급의무를 이행하지 못한 것은 피고들의 귀책사유로 인한 것이어서 피고들의 이 사건 계약해제통지는 효력이 없으므로, 이 사건 매매계약은 그대로 유효하다고 볼 것이다.

4) 피고들은 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 원고가 부담하여야 할 매매대금에서 이 사건 매매계약 체결 이후 피고들이 이 사건 각 토지를 담보로 대출받은 대출금을 공제한 나머지 매매대금을 지급함과 동시에 원고들로부터 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있다고 할 것인데, 원고가 부담하여야 할 매매대금을 계산하면, 473,000,000원(잔금 390,000,000원 + 분묘이장 합의금 13,000,000원 + 가압류 청구금액 70,000,000원)이므로, 이는 피고들의 대출금 4억 9,000만 원보다 적은 금액이다.

5) 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

1) 피고들은 이 사건 매매계약에 따라 원고가 이 사건 각 토지의 현황대로 담보대출 절차를 진행하는데 협조할 의무가 있을 뿐, 원고가 주장하는 분묘이장이나 설계변경절차에 협조할 의무는 없다.

2) 따라서 원고가 잔금지급기일에 잔금 지급하지 아니한 것은 원고의 귀책사유로 인한 것이고, 피고들의 이 사건 계약해제통지가 원고에게 도달한 2014. 4. 25.부터 상당한 기간이 경과한 시점에 이 사건 매매계약을 적법하게 해제되었으며, 이 사건 매매계약이 유효하게 존속하고 있음을 전제로 한 원고의 청구는 받아들일 수 없다.

3. 판단

가. 원고는 이 사건 매매계약이 유효하게 존속하고 있음을 전제로 피고들을 상대로 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기절차의 이행을 구하고 있는 반면, 피고들은 이 사건 매매계약이 이 사건 계약해제통지로 인하여 해제되었다고 다투고 있으므로, 이 사건 매매계약이 해제되었는지에 관하여 본다.

나. 살피건대, 원고와 피고들은 이 사건 매매계약에서 원고가 2014. 4. 15.까지 이 사건 각 토지에 관하여 대출을 받아 잔금을 지급하기로 정한 사실, 피고들은 2014. 4. 1. 원고에게 이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급기일 다음날인 2014. 4. 16.까지 이 사건 각 토지를 담보로 대출을 받아 잔금을 지급하여 줄 것을 최고한 사실, 그럼에도 원고는 피고들에게 이 사건 2 토지 지상의 분묘 이장 또는 이 사건 각 토지에 관한 설계변경 등을 주장하면서 2014. 4. 15.에 이르기까지 이 사건 각 토지를 담보로 대출을 받지 아니한 사실, 이 사건 매매계약 해제의 의사표시가 포함된 이 사건 계약해제통지가 2014. 4. 25. 원고에게 도달한 사실은 앞서 본 바와 같다.

다. 위 인정사실들과 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉

- ① 이 사건 매매계약서의 기재 내용에 비추어 보면, 피고들에게 원고가 이 사건 토지를 담보로 금융기관에서 대출을 받는데 협조할 의무가 있다고 해석될 뿐, 나아가 추가로 다른 분묘 이장이나 설계변경에 관하여 협조할 의무가 있다고 보이지 않는 점,
- ② 가사 이 사건 매매계약 체결 이후에 이 사건 2 토지에 분묘가 발견되어 이 사건 각 토지에 관한 담보대출 가능금액이 원고가 지급하여야 할 이 사건 매매계약상 잔금에 미치지 못하게 되었다는 사정이 발생하였다고 하더라도 그러한 사정만으로 당연히 피고들에게 원고가 주장하는 위 협조의무가 발생한다고 볼 근거도 없는 점, ③ 피고들은 이 사건 매매계약상 잔금지급기일 전후로 이 사건 2 토지의 분묘이장이나 이 사건 각 토지에 관한 설계변경 없이 이 사건 각 토지를 담보로 이 사건 매매잔금을 상회하는 합계 4억 9,000만 원의 대출을 받았는바, 원고가 주장하는 분묘가 이 사건 각 토지를 담보로 대출받는데 어떠한 장애가 되었다고 단정하기도 어려운 점 등을 종합하여 보면, 원고가

이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급의무를 이행하지 아니한 것이 피고들의 귀책사유로 인한 것이 아니라 원고의 귀책사유로 인한 것이라고 봄이 상당하므로, 결국 이 사건 매매계약은 이 사건 계약해제통지가 원고에게 도달한 2014. 4. 25.로부터 상당한 기간이 경과한 시점에 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

라. 따라서 이 사건 매매계약의 효력이 존속하고 있음을 전제로 한 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 전호재

[별지]

부동산목록

1. 청♡시 ○○구 ○○동산 2♣-1 임야 3,306m²

(소유자 : 선■엽, 등기부상 주소 : 청♡시 ○○구 ○○동9♣-2)

2. 청♡시 ○○구 ○○동산 2♣-5 임야 3,306m²

(소유자 : 선◆연, 등기부상 주소 : 청♡시 ○○구 ○○동6▽-1 ○○아파트 씨-5@4)

각 관할등기소 : 청주지방법원 등기과

이상

1) 이 사건 매매계약서에는 매도인(피고들)로 기재되어 있으나, 전후 문맥상 '매수인(원고)'의 오기로 보인다.