

춘천지방법원 영월지원 2015. 11. 18 선고 2013가단5959 판결

[소유권이전등기청구권가등기말소등]

재판경과

춘천지방법원 2016. 11. 11 선고 2016나53 판결

춘천지방법원 영월지원 2015. 11. 18 선고 2013가단5959 판결

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2015. 10. 28.

판결 선고 2015. 11. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 원고로부터 3억 9,956만 원을 지급받음과 동시에 별지 제1목록 기재 각 토지 및 별지 제2목록 기재 각 건물에 관하여 춘천지방법원 평창등기소 2013. 3. 8. 접수 제4924호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 별지 제1목록 제2, 3항 기재 각 토지 및 별지 제2목록 제2항 기재 건물을 인도하며,

다. 별지 제2목록 제2항 기재 건물 1층 중

1) 별지 도면 표시 1, 2의 각 점을 차례로 연결한 선 부분 외벽에 설치한 철재 구조물을,

- 2) 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 3.84m²에 설치한 목재 수납창구를,
- 3) 같은 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 4.5m²에 설치한 목재 장식장을,
- 4) 같은 도면 표시 15, 16, 17, 18, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 3.8m²에 설치한 목재 장식장을,
- 5) 같은 도면 표시 19, 20, 21, 22, 19의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 121m²의 바닥과 천장 사이에 설치한 한옥 지붕 구조의 목재 장식물을,
- 6) 같은 도면 표시 23, 24, 25, 26, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내-1 부분 8.4m²에 설치한 방실 구분을 위한 목재 벽체 시설물을,
- 7) 같은 도면 표시 25, 26, 27, 28, 25의 각 점을 차례로 연결한 선내-2 부분 8.4m²에 설치한 방실 구분을 위한 목재 벽체 시설물을,
- 8) 같은 도면 표시 27, 28, 29, 30, 27의 각 점을 차례로 연결한 선내-3 부분 8.4m²에 설치한 방실 구분을 위한 목재 벽체 시설물을,
- 9) 같은 도면 표시 29, 30, 31, 32, 29의 각 점을 차례로 연결한 선내-4 부분 8.4m²에 설치한 방실 구분을 위한 목재 벽체 시설물을,
- 10) 같은 도면 표시 23, 26, 27, 30, 31, 33, 34, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내-5 부분에 설치한 방실 구분을 위한 철재 벽체 시설물을,
- 11) 같은 도면 표시 35, 36, 37, 38, 35의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 33m²의 바닥과 천장 사이에 설치한 한옥 지붕 구조의 목재 장식물을,
- 12) 같은 도면 표시 39, 40, 41, 42, 39의 각 점을 차례로 연결한 선내 -1 부분 9m²에 설치한 방실 구분을 위한 목재 벽체 시설물을,
- 13) 같은 도면 표시 41, 42, 43, 44, 41의 각 점을 차례로 연결한 선내 -2 부분 9m²에 설치한 방실 구분을 위한 목재 벽체 시설물을,
- 14) 같은 도면 표시 43, 44, 45, 46, 43의 각 점을 차례로 연결한 선내 4-3 부분 9m²에 설치한 방실

구분을 위한 목재 벽체 시설물을,

15) 같은 도면 표시 45, 46, 47, 48, 45의 각 점을 차례로 연결한 선내 4-4 부분 9m²에 설치한 방실

구분을 위한 목재 벽체 시설물을,

16) 같은 도면 표시 47, 48, 3, 49, 47의 각 점을 차례로 연결한 선내 -5 부분 9m²에 설치한 방실

구분을 위한 목재 벽체 시설물을,

17) 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 천장에 설치한 철재 배관과

환풍기 및 환풍용 시설물을,

18) 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선 부분 외벽의 기둥과 기둥 사이에 설치한

각 벽돌을

각 철거하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 3분의 1은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1의 나, 다항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 나, 다항 및 피고는 원고에게 별지 제1목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)

및 별지 제2목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)에 관하여 춘천지방법원 평창등기소

2013. 3. 8. 접수 제4924호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2012. 1. 6. 이 사건 각 토지 및 건물에 관하여 2012. 1. 6.자 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를, 2012. 1. 6. 설정계약을 원인으로 채권최고액을 689,000,000원, 채무자를 원고, 근저당권자를 봉평신용협동조합으로 하는 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)설정등기를 각 마쳤고, 이 사건 각 토지에 관하여 2012. 1. 6.자 설정계약을 원인으로 존속기간을 2012. 1. 6.부터 만 30년으로, 목적을 건물 기타 공작물이나 수목의 소유로, 지상권자를 봉평신용협동조합으로 한 지상권설정등기를 마쳤다.

나. C은 2012. 4. 25. 원고와 사이에 이 사건 각 토지 및 건물을 매매대금 9억 원에 매수하는 내용의 계약서를 작성하였고, 매매대금의 지급에 관하여는 계약금 7,000만 원은 계약시에 지급하고, 잔금 3억 원은 2012. 6. 4. 지급하며, 나머지 5억 3,000만 원은 이 사건 근저당권자인 봉평신용협동조합에 대한 원고의 대출금채무를 승계하기로 약정하였으며(이하 C과 원고가 체결한 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다), 위 계약 당일 원고에게 계약금으로 7,000만 원을 지급하였다.

다. 원고는 2013. 3. 8. 피고로부터 이 사건 매매계약상의 잔금 3억 원 및 34,860,000원(=2013. 3. 8.까지 발생한 봉평신용협동조합에 대한 대출금채무에 관한 이자 29,560,000원 + 댜스설치비용 5,300,000원)을 지급받은 뒤, 피고에게 '원고는 이 사건 각 토지 및 건물에 대하여 피고 명의로 가등기를 마쳤고, 이후 본등기를 할 때 가등기관자나 가등기관자가 지정하는 법인 명의로 소유권이전등기를 마쳐주겠다. 금일까지의 이자 전액을 받았고, 이후부터 본등기시까지의 이자는 매수인이 부담하는 조건이다'라는 내용의 확인서를 작성하여 교부하였다. 그리고 원고는 같은 날 피고에게 아래 사항과 더불어 934,860,000원을 수령하였다는 내용을 기재한 완불영수증을 작성하여 교부하였다.

1. 이 사건 각 토지 및 각 건물에 대한 매매대금 7억 5,000만 원(계약금 7,000만 원, 잔금 1억 5,000만 원. 위 금원 중 5억 3,000만 원의 지급은 봉평신용협동조합의 대출금채무를 매수인이 인수하는 것으로 갈음함)
2. 부동산에 소재하는 집기 및 장비 일체에 대한 대금 1억 5,000만 원
3. 잔금 지급 지연으로 인한 이자금 29,560,000원(2013. 3. 8.까지의 이자)

4. 웬스설치비용 530만 원

라. 원고는 2013. 3. 8. 이 사건 각 토지 및 건물에 관하여 2013. 3. 8. 매매예약을 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 마쳤다.

마. 피고는 현재 별지 제1목록 제2, 3항 기재 각 토지 및 별지 제2목록 제2항 기재 건물을 점유하고 있고, 별지 제2목록 제2항 기재 건물 1층에 내, 외장을 개조하는 공사를 실시하여 외벽에 철재 구조물 및 벽돌, 별지 도면 ⑦ 부분에 목재 수납창구, 같은 도면, 부분에 각 목재 장식장, 같은 도면, 부분에 각 목재 장식물, 같은 도면-1 내지 4, 사각 부분에 각 목재 벽체 시설물, 같은 도면-5 부분에 철재 벽체 시설물, 같은 도면 부분에 철재 배관, 환풍기, 환풍용 시설물을 각 설치하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5 내지 7호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재나 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피고가 이 사건 매매계약을 인수하였는지 여부

계약당사자로서 지위 승계를 목적으로 하는 계약인수는 계약으로부터 발생하는 채권·채무 이전 외에 계약관계로부터 생기는 해제권 등 포괄적 권리의무의 양도를 포함하는 것으로서, 계약인수가 적법하게 이루어지면 양도인은 계약관계에서 탈퇴하게 되고, 계약인수 후에는 양도인의 면책을 유보하였다는 등 특별한 사정이 없는 한 잔류당사자와 양도인 사이에는 계약관계가 존재하지 않게 되며 그에 따른 채권채무관계도 소멸하지만, 이러한 계약인수는 양도인과 양수인 및 잔류당사자의 합의에 의한 삼면계약으로 이루어지는 것이 통상적이며 관계당사자 3인 중 2인의 합의가 선행된 경우에는 나머지 당사자가 이를 동의 내지 승낙하여야 그 효력이 생긴다(대법원 2012. 5. 24. 선고 2009다88303 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 인정된 사실 및 을 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, C은 원고에게 지급한 계약금 7,000만 원에 관한 권리를 비롯한 이 사건 매매계약상의 권리를 피고에게 양도하였던 점, 원고가 피고에게 교부한 확인서 및 완불영수증이 작성되는 과정에 C이 관여하였던 점, 원고는 피고에게 이 사건 각 토지 및 건물에 관한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 이 사건 가등기를 마쳐주었고, 피고와 사이에 피고 또는 피고가 지정하는 법인

명의로 이 사건 가등기에 기한 본등기를 마쳐주기로 약정하였던 점이 인정된다. 이러한 사정을 종합하여 보면, 피고는 원고와 사이에 C의 원고에 대한 이 사건 매매계약상의 매수인 지위를 인수하기로 합의하였고, C은 위와 같은 내용의 계약인수를 묵시적으로 동의 또는 승낙하였다고 봄이 상당하다.

나. 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었는지 여부

갑 제10, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2015. 3. 3. 피고를 상대로, '봉평신용협동조합에 대한 대출금채무 인수 및 이 사건 근저당권의 채무자 명의 변경의 이행을 최고하면서, 각자 위 이행에 필요한 등기필증, 인감도장 등의 서류를 지참하여 같은 달 11.

봉평신용협동조합에서 만나자'는 내용의 통지를 한 사실, 원고는 같은 달 11. 위 서류를 소지한 채로 봉평신용협동조합에 갔으나 피고는 봉평신용협동조합에 오지 않았던 사실, 피고는 현재까지 위 대출금채무 인수 및 이 사건 근저당권의 채무자 변경을 위하여 어떠한 조치도 취하지 않고 있는 사실이 인정된다.

위 2015. 3. 3.자 통지는 봉평신용협동조합에 대한 대출금채무 인수 및 이 사건 근저당권의 채무자 명의 변경의 이행을 지체하고 있던 피고에 대한 이행최고에 해당하고, 그로부터 상당한 기간이 경과한 후 원고가 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사가 표시된 2015. 4. 29.자 준비서면이 이 법원에 제출되었고, 같은 날 위 준비서면이 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 매매계약은 2015. 4. 29. 적법하게 해제되었다.

이에 대하여 피고는, 별지 제1목록 제2항 기재 토지 지상에 원고 소유의 무허가건물이 있는데, 원고가 위 불법건축물을 철거하지 않고 있어 피고는 위 토지의 소유권이전등기를 위해 필요한 농지취득자격증명을 발급받을 수 없었던 것인바, 위 토지의 소유권이전에 관한 원고의 적법한 이행 제공이 없었으므로 피고는 이 사건 매매계약상 이행지체책임을 부담하지 않는다고 주장한다. 그러나 피고가 제출한 증거들만으로는 별지 제1목록 제2항 기재 토지 지상에 있는 건축물의 소유권이 원고에게 있음을 인정하기에 부족하므로, 이를 전제로 한 피고의 위 주장은 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 이 사건 매매계약 해제로 인한 원상회복의무로서,

별지 제1목록 제2, 3항 기재 각 토지 및 별지 제2목록 제2항 기재 건물을 인도하고, 별지 제2목록 제2항 기재 건물 1층 중 별지 도면 표시와 같이 설치한 시설물 등을 철거하며, 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 동시이행항변에 관한 판단

가. 피고는 이 사건 매매계약이 해제된 이상, 원고로부터 기지급한 매매대금 3억 7,000만 원, 대출금채무에 관한 이자 상당액 2,956만 원을 지급받을 때까지 이 사건 가등기말소청구에 응할 수 없다고 하면서 동시이행의 항변을 하므로 살피건대, 이 사건 매매계약이 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 원상회복으로 피고에게 3억 9,956만 원을 반환할 의무를 부담한다.

나. 이에 대하여 원고는 피고의 채무불이행 또는 불법행위로 인하여 ① 봉평신용협동조합에 대한 대출금에 관하여 2013. 3. 9.부터 2015. 10. 5.까지 발생한 이자 합계액 92,772,884원, ② 피고의 점유로 인하여 원고가 제3자에게 이 사건 각 건물 중 저온 냉장고, 펜션, 사무실을 임대하지 못하게 되어 입게 된 2013. 9. 1.부터 2015. 10. 3.까지 임대료 합계액 220,299,998원(저온 냉장고 112,666,666원+펜션 96,800,000원 +사무실 10,833,332원)의 손해를 입었으므로, 위 손해배상채권으로 원고의 원상회복채권과 상계한다고 주장한다.

1) 먼저 원고의 피고에 대한, 봉평신용협동조합에 대한 대출금의 이자 상당액에 해당하는 손해배상채권의 존부에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약 및 확인서에 따르면, 피고는 원고와 사이에 이 사건 각 토지 및 건물에 관한 소유권이전등기가 마쳐질 때까지 이 사건 근저당권자인 봉평신용협동조합의 대출금의 이자를 변제하기로 약정하였는데, 이는 인수한 이자지급채무로 매매대금지급채무를 갈음하기로 한 이행인수에 해당하는 것으로 봄이 상당하다. 이러한 이행인수에 있어서 매수인이 인수채무를 불이행하는 경우 매도인은 채무불이행을 이유로 매매계약 자체를 해제하거나 계약을 유지하면서 구상금 또는 불법행위 요건이 성립하는 경우 이에 따른 채권을 행사할 수 있을 뿐이므로(대법원 2004. 7. 9. 선고 2004다13083 판결 참조), 이 사건 매매계약을 해제한 원고로서는 피고의 행위로 대출금의 이자 상당액의 손해를 입었다고 보기 어려우므로, 이 부분에 관한 원고의 주장은 이유 없다.

2) 다음으로 원고의 피고에 대한, 이 사건 각 건물 중 저온 냉장고, 펜션, 사무실에 관한 임료 상당의

손해배상채권의 존부에 관하여 보건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 주장하는 바와 같은 냉장고, 펜션, 사무실에 관한 차임 발생 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 다른 점에 관하여 나아가 판단할 필요 없이 이 부분에 관한 원고의 주장도 이유 없다. 따라서 원고의 피고에 대한 손해배상채권이 존재함을 전제로 한 원고의 상계 주장은 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다. 결국, 원고는 피고에게 원상회복으로 3억 9,956만 원을 반환할 의무가 있고, 이러한 원고의 의무는 피고의 이 사건 가등기의 말소등기의무와 동시이행관계에 있으므로, 피고의 항변은 이유 있다 할 것이다.

4. 결론

그렇다면, 피고는 ① 원고에게, 별지 제1목록 제2, 3항 기재 각 토지 및 별지 제2목록 제2항 기재 건물을 인도하고, 별지 제2목록 제2항 기재 건물 1층 중 별지 도면 표시와 같이 설치한 시설물 등을 철거할 의무가 있고, ② 원고로부터 3억 9,956만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 따라서 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사장현자

별지