

춘천지방법원 원주지원 2023. 9. 14 선고 2021가합6620 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 변호사 성낙일

피고1. C

소송대리인 법무법인 원주

담당변호사 박영재

소송복대리인 변호사 이현동

2. D 주식회사

소송대리인 법무법인 치악종합법률사무소

담당변호사 김문성, 백성용

변론 종결2023. 8. 10.

판결 선고2023. 9. 14.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 C은 원고 주식회사 B로부터 106,000,000원을 지급받음과 동시에 원고 주식회사 B에 별지

목록 기재 각 부동산에 대하여 2020. 12. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 피고들은 연대하여 제1항 기재 부동산의 소유권이전등기 완료시까지 원고 주식회사 A에 2021. 6. 8.부터 매월 4,000,000원의, 원고 주식회사 B에 2021. 8. 1.부터 매월 5,000,000원의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고 주식회사 A(이하 '원고 B'이라 한다)은 주식회사 E으로부터 도급받아 강릉시 F, G, H 토지 위에 공장건물(이하 토지와 건물을 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)을 건축한 자로, 공사대금을 받지 못하자 이 사건 부동산에 유치권을 행사하고 2018. 12. 12. 춘천지방법원 강릉지원 1로 경매신청을 하였다.

나. 피고 C은 2014. 3. 27. 임의경매로 인한 이 사건 부동산의 매수인으로, 그동안 소유권이전등기를 마치지 않고 있다가 원고 A의 위 경매신청에 따라 소유권이전등기를 경료하게 되었다(이후 원고 A의 위 경매신청은 2020. 12. 24. 유치권 존재에 대한 소명 부족으로 기각되었다).

다. 피고 C과 원고 A의 대표 J은 위 경매신청으로 인한 이 사건 부동산의 법률관계를 해소하고자 합의한 결과, 2020. 12. 21. 원고 주식회사 B(이하 '원고 B'이라 한다)이 피고 C으로부터 이 사건 부동산을 매매대금 2억 원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 이후 매매대금을 1억 6,000만 원으로 수정하여 계약금 4,000만 원은 계약시에 지급하고, 잔금 1억 2,000만 원은 2022. 8.

10.까지로 정한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약의 주요 특약사항은 다음과 같다.1)

특약사항

- ① 매수인은 상기 부동산 대출로 계약금 및 추후 잔금 지불하여 매수인의 지정법무사에 자서한다.
- ② 매수인은 잔금에 대하여 준공 후 은행대출 후 2순위 근저당을 한다.

③ 매도인은 본부동산의 실공사자(토목, 건축, 진입로 및 부대공사일체) 승인 인정한다.

⑥ 압류지출금액 5,400만 원 대출금에서 계약금 및 중도금 일부 선지급한다.

⑦ 본토지의 명의이전과 동시에 매도인의 대출금 채무자에서 삭제한다.

라. 한편, 원고 A은 자금이 필요하여 2021. 3. 31.경 피고 D 주식회사(이하 '피고 D'이라 한다)로부터 3억 원을 연 24%의 이율로 차용하되, 채무자는 이 사건 부동산의 소유자인 피고 C으로 하고, 위 대출금채무를 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 채권최고액 3억 9,000만 원으로 한 근저당권을 설정하기로 하였다. 다만, 대출금 3억 원 중 2억 원은 즉시 대여하지만, 나머지 1억 원은 다음과 같은 사항(이하 '이 사건 추가대출조건'이라 한다)을 모두 이행한 경우에 대여하기로 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)하였다.

가. 채무자 C이 K으로부터 K 소유의 강릉시 L 대 845㎡ 중 폭 2m, 길이 40㎡(약 80㎡)를 분할 매수하여 소유권이전등기를 경료한다.

나. 강릉시 F, G, H, M

철근콘크리트조 평슬래브지붕 2층 공장

1층 637.2㎡

2층 122.4㎡

중 일부(약 1/2)를 주택으로 용도변경하고 건축한다.

(단, 건축 중에 대여하기로 한다)

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을가 제1, 2, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고들

1) 이 사건 매매계약에 따라 원고 B이 미지급한 매매대금 1억 600만 원을 피고 C에게 지급하면 피고 C은 그와 동시에 원고 B에 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 이행할 의무가 있다.

2) 이 사건 추가대출 조건 중 나.항인 주택의 '용도변경 후 준공' 조건은 원시적으로 불능인 조건으로

위 조항 부분은 무효이다. 원고들이 이 사건 추가대출 조건 중 진입로 소유권 확보 조건을 이행하였음에도 불구하고 피고 D는 추가대출을 거부하였고, 그로 인하여 원고 A은 2021. 6. 8.부터 기존 대출금 2억 원에 대한 이자를 월 400만 원씩 납부하는 손해를 입었다. 또한, 원고 B은 2021. 8. 1.부터 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결하였음에도 불구하고, 피고 D는 추가대출을 거부하였고, 피고 C도 피고 D에 추가 대출 실행을 보류해 달라고 요청함에 따라 준공을 마치지 못하여 약정한 차임 월 500만 원을 지급받지 못하는 손해를 입었다. 피고들은 연대하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마칠 때까지 손해배상으로 원고 A에 2021. 6. 8.부터 매월 400만 원을, 2021. 8. 1.부터 원고 B에 매월 500만 원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C

1) 원고 B은 이 사건 매매계약 체결 이후로 계약금 및 잔금을 전혀 지급하지 않았다. 원고 B은 이 사건 약정에서 정한 추가 대출을 받기 위한 조건을 충족하지 못하였고, 대출금 3억 원의 사용처를 보더라도, 위 돈에는 피고 C에게 지급할 매매대금이 포함되어 있지 않다. 이 사건 매매계약상 원고 B에 매매대금지급채무는 이행지체 또는 이행거절, 이행불능에 따라 이 사건 매매계약은 해제되었다.

2) 원고 B은 이 사건 추가대출 조건을 충족하지 못하였고, 피고 C은 조건 이행 과정에서 관련한 사실이 없다. 원고들이 주장하는 손해발생사실도 인정할 수 없다.

다. 피고 D

1) 원고 B이 이 사건 추가대출 조건을 이행하지 못하여서 추가대출이 이루어지지 않았다. 이 사건 추가대출 조건 중 가항은 조건에 명시된 부동산이 아닌 다른 부동산이고, 그 취득자도 피고 C이 아니어서 위 조건을 이행하였다고 볼 수 없다. 그리고 이 사건 추가대출 조건 중 나.항은 준공 전용도변경(설계변경)이 가능한 이상, 이행불능으로 볼 수 없다.

2) 피고 D는 의도적으로 추가대출을 거부한 사실이 없고, 피고 C이 피고 D에 추가대출을 신청한 사실도 없다.

3. 소유권이전등기청구에 관한 판단

가. 앞서 든 증거들, 증인 N의 일부 증언, 이 법원의 O은행에 대한 금융거래정보제출명령 결과, 이 법원의 강릉시장에 대한 사실조회 각 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실과

사정들을 종합하면, 원고 B의 피고 C에 대한 잔금지급의무는 이행불능되었다고 봄이 타당하다.

1) 이 사건 매매계약에 따르면, 원고 B은 피고 C에게 2022. 8. 10.까지 잔금 1억 2,000만 원을 지급하여야 하고, 피고 C은 그와 동시에 원고 B에 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐야 한다. 그런데 이 사건 매매계약 체결일로부터 약 1년 8개월의 기간을 두고 잔금지급기일을 정하였지만, 원고 B은 이 사건 변론종결일에 이르기까지 이를 이행하지 못하였다.

2) 이 사건 매매계약 특약사항 제1항을 보면, 이 사건 부동산을 담보로 제공하고 받은 대출금으로 계약금 및 추후 잔금을 지급하기로 기재되어 있다. 그러나 원고 B은 피고 C을 통하여 피고 D로부터 차용한 2억원 중 피고 C의 체납된 세금 등 53,546,130원(이 사건 매매계약의 계약금 및 중도금 명목으로 지급되었다), 근저당권 설정비용 2,196,360원을 뺀 144,257,510원을 모두 원고 B 대표자 J에게 지급하였고, J은 위 돈을 개인채무를 변제하는 데 소비하였다. 원고 B은 위 2억 원을 대출받은 이후부터 대출이자를 한 번도 지급하지 않았다.

3) 원고들은, 이 사건 매매계약 특약사항 제2항의 의미를 '이 사건 공장건물 중 일부를 주택으로 용도변경하여 준공을 받은 다음 은행대출(1순위 근저당권)을 받고, 피고 C에게 2순위 근저당권을 설정한 이후 2022. 8. 10.까지 잔금을 지급한다'라고 전제한 다음, 피고들이 모종의 이유로 추가대출금 1억 원을 지급하지 않았기 때문에 이 사건 공장건물을 용도변경 후 주택으로 준공하지 못하고, 잔금도 지급하지 못하였으므로, 잔금지급의무를 이행하지 못한 데 원고들의 귀책사유가 없다는 취지로 주장한다. 그러나 위 특약사항 제2항의 문구를 보더라도, '준공'이나 '은행대출'은 잔금지급을 '담보'하기 위한 선행요건으로 기재되어 있을 뿐이고, 잔금지급을 위한 선행요건으로 해석되지 않는다. 달리 잔금지급기일이 2022. 8. 10.이라는 점 외에 잔금지급의무에 앞서 이 사건 공장건물의 용도변경, 준공, 근저당권 설정이 선행되어야 한다는 점에 관하여 당사자간 의사의 합치가 이루어졌다고 볼 만한 증거도 없다.

4) 원고 B은 잔금지급기일까지 이 사건 추가대출 조건을 충족하지 못하였다.

가) 갑 제38호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, J은 2022. 11. 2. 이 사건 부동산의 진입로인 강릉시 P 전 67㎡의 소유권이전등기를 마친 사실이 인정된다. 그러나 J이 위 진입로의 소유권을 취득한 시기는 잔금지급기일로부터 약 3개월이 지난 후이다.

나) 이 사건 매매계약 특약사항 제1, 2항을 보면, 원고 B이 잔금을 지급하기 위해서 이 사건 공장건물 중 일부를 주택으로 준공한 다음 은행에서 대출을 받아야 했는데, 원고 B은 잔금지급기일은 물론 이 사건 변론종결일까지 이 사건 공장건물을 주택으로 용도변경하였다거나 주택 신축공사에 착수한 사실이 없다.

다) 이 사건 추가대출 조건 중 나.항 '이 사건 공장건물 중 약 1/2을 주택으로 용도변경하고 건축한다'의 구체적 의미에 관하여 보면, '용도변경' 이후 '건축'을 전제하고 있고, 단서에 '건축 중' 1억 원을 대여한다고 그 시기를 명시하고 있으므로, 위 '용도변경'의 진정한 의미는 건축법 제19조에서 규정하는 건축이 완료된 이후 절차로서의 사용승인 후 용도변경이 아니라, 건축법 제16조의 준공 전 건축허가사항의 변경으로 해석함이 타당하다. 원고 B은 건축법 제16조, 같은 법 시행규칙 제12조에 따라 강릉시장에게 설계도서를 첨부하여 주택으로의 설계변경을 신고하고 공사를 진행하였다면 위 나.항의 조건이 충족되어 1억 원을 추가로 대출받을 수 있었을 것으로 보인다.

라) 강릉시장은 '이 사건 공장건물 중 2층 일부만 용도변경을 하여 별도로 준공 처리가 가능한지 여부'에 관한 이 법원의 사실조회에 '건축법 제22조 제1항에 따라 건축물 전체 및 동별 사용승인은 가능하나 1동에 대한 부분준공은 불가하다'라는 취지로 회신한 사실이 인정된다. 그러나 위 다)항 기재와 같이 건물의 일부를 주택으로 설계변경하고 건축을 완료한 다음 건물 전체에 사용승인을 받는 것은 가능하므로, 이 사건 추가대출 조건 중 나.항이 원시적으로 불능이기 때문에 일부무효라는 원고들의 주장은 받아들이기 어렵다.

5) 원고들이 주장하는 자금집행계획에 따르면, '1억 원 추가대출 → 기존 대출금 2억 원에 대한 이자, 대체농지조성비 및 산지조성비, 명의이전비 등 이 사건 부동산에 주택을 신축 → 준공 → 주택 등을 은행(제1, 2금융권)에 담보로 제공하고 대출 → 피고 D의 대출금 변제 및 피고 C에게 잔금지급'으로 파악된다. 그러나 이 사건 추가대출 조건 중 나.항은 주택신축공사를 전제하고 있으므로, 1억 원의 추가대출보다 우선하여 혹은 맞물려 주택신축공사가 진행되어야 하고, 기존 대출금을 이 사건 추가대출 조건을 이행하기 위한 용도로 우선 집행함이 합리적이다. 설령, 원고들은 주택신축공사보다 앞서 1억 원을 추가로 대출받아야 한다고 생각하였다면, 이 사건 추가대출 조건 중 나.항을 충족하기

위해 필요한 조치를 먼저 취하거나 피고들과 위 조건에 관한 논의를 거쳐 그 의미를 명확하게 할 필요가 있었다. 그러나 원고들은 별다른 계획 없이 약 1억 4,000만 원을 J의 차용금 변제 용도로 소비하였고, 그로 인하여 자금이 부족한 탓에 주택신축공사에 지장이 생겼으며, 위 자금집행계획의 마지막 단계인 피고 C에 대한 잔금지급은 현실적으로 기대하기 어렵게 되었다.

나. 이처럼 원고 B의 피고 C에 대한 잔금지급의무가 이행불능 상태에 빠졌고, 피고 C은 2023. 1. 13.자 준비서면으로 이 사건 매매계약의 해제의사를 표시하고, 위 준비서면이 2023. 1. 16.

원고들에게 송달되었으므로, 이 사건 매매계약은 2023. 1. 16.에 해제되었다.

다. 따라서 이 사건 매매계약이 유효하다는 전제에 선 원고 B의 소유권이전등기청구는 받아들이지 않는다.

4. 손해배상청구에 관한 판단

원고들은 이 사건 추가대출 조건 중 나.항의 일부무효를 전제로 피고들이 추가대출금 1억 원을 지급하지 않아 손해를 입었다고 주장한다. 그러나 위 조건을 원시적 불능으로 보기 어렵다는 점은 앞서 인정한 바와 같으므로, 원고들의 손해배상청구는 이와 전제를 달리 한다. 또한, 갑 제26 내지 30, 35, 36호증의 각 기재만으로는 피고들이 추가대출을 의도적으로 거부하였다거나 추가대출을 방해하였다고 인정할 만한 증거가 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 손해배상청구도 받아들이지 않는다.

5. 결론

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

재판장판사이수웅

판사이지수

판사황정현

별지

1) 피고 C은 갑 제1호증(부동산매매계약서)이 사실과 다르다는 취지로 주장한다. 그러나 문서의

진정성립을 다투는 취지인지 명확하지 않을 뿐 아니라, 피고 C의 2023. 2. 10.자 준비서면에도 갑 제1호증에만 기재된 특약사항을 근거로 주장을 하고 있으므로, 이 사건 매매계약의 내용은 갑 제1호증을 근거로 판단하기로 한다.