

인천지방법원 부천지원 2017. 3. 8 선고 2015가합792 판결 [소유권이전등기청구]

전 문

원고A 주식회사

피고1. B

2. C

변론 종결2017. 2. 22.

판결 선고2017. 3. 8.

주 문

1. 피고 C은 원고에게 250,000,000원 및 이에 대하여 2013. 7. 31.부터 2016. 8. 29.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 주위적으로, 피고 B은 원고에게 1,650,051,404원 및 그 중 651,313,651원에 대하여는 2013. 7. 31.부터, 998,737,753원에 대하여는 2014. 3. 27.부터 각 이 사건 2016. 8. 29.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는

날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로, 피고 B은 원고에게 1,650,051,404원 및 이에 대하여 이 사건 2016. 8. 29.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 토지 매매계약 체결 및 추가 합의

1) 원고와 D은 2008. 12. 12. 피고 B을 대리한 피고 C과 토지거래허가구역 내에 있던 김포시 E 임야 44,603m²{이후 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)로 등록전환, 지목변경 및 분할이 되었다)에 관하여, 원고와 D이 피고 B으로부터 이 사건 각 토지를 매매대금

1,100,000,000원에 매수하되 계약금 300,000,000원은 계약 당일에, 잔금 800,000,000원은 2009. 3. 30.에 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 계약 당일 피고 B에게 계약금 300,000,000원을 지급하였다. 이 사건 매매계약에서 정한 특약사항은 아래와 같다.

○ 이 사건 각 토지에 설정된 근저당권의 피담보채무(국민은행에 대한 대출금채무)에 대한 이자를 2009. 2. 28.까지는 피고 B이 부담하고, 2009. 3. 1.부터는 원고와 D이 부담한다.

○ 양도소득세는 원고와 D이 책임진다.

○ 피고 B은 이 사건 각 토지에 관한 제반 서류를 즉시 교부한다.

2) 이후 D은 2009. 3. 31. 이 사건 매매계약상의 매수인 지위 및 권리를 포기하였다.

3) 원고와 피고 B은 2009. 9. 10. 이 사건 매매계약과 관련하여 아래와 같은 내용의 추가 합의를 하였다.

○ 국민은행에 대한 대출금 400,000,000원에 대한 이자는 2009. 9. 11.부터 매수인인 원고가 부담한다.

○ 잔금은 2009. 12. 10. 지불한다(잔금 800,000,000원은 은행대출금 400,000,000원을 포함한 금액임).

○ 건축허가, 토지거래허가 및 소유권 이전에 필요한 추가 서류가 있는 경우 매도인이 매수인에게 즉시 교부한다.

4) 원고는 2009. 10. 이후부터 위 추가 합의에 따라 피고 B의 국민은행에 대한 대출금 이자를 지급하였다. 한편, 2011. 5. 31. 이 사건 각 토지에 대한 토지거래허가구역 지정이 해제되었다.

나. 원고의 피고 B에 대한 소유권이전등기청구의 소 제기 및 합의 체결

1) 원고는 2011. 8. 17. 피고 B를 상대로 인천지방법원 2011가합15076호로 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기청구의 소를 제기하였으나, 위 법원은 2012. 9. 14. '이 사건 매매계약은 이 사건 각 토지에 관한 토지거래허가구역 지정이 해제되기 전에 당사자 쌍방이

토지거래허가신청협력의무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 함으로써 확정적으로 무효가 되었다.'라는 이유로 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 이에 원고는 항소를 제기하였다.

2) 원고는 위 항소심 계속 중이던 2013. 3. 27. 피고 B를 대리한 피고 C과 이 사건 매매계약과 동일한 조건으로 이 사건 각 토지를 매매하기로 합의하면서 원고가 2013. 4. 15.까지 피고 B에게 이 사건 각 토지에 대한 매매잔금 800,000,000원(대출금 포함)을 완납하고, 원고가 양도소득세를 모두 부담하기로 하였다(이하 '이 사건 합의'라 한다). 한편, 원고는 위 합의 당시 피고 C이 원고에게 매도한 김포시 F 전 617m²(G 토지에서 2010. 10. 19. 분할되었다) 중 411m² 및 H 전 192m²(I 토지에서 2010. 10. 19. 분할되었다) 중 108m²(이하 위 각 토지 부분을 '이 사건 도로부지'라 한다)에 대한 매매대금 250,000,000원을 2013. 4. 15.까지 피고 C에게 완납하기로 약정하였다.

3) 이후 원고가 2013. 7. 18. 항소를 취하함으로써 위 1심 판결은 그대로 확정되었다.

다. 원고의 담보대출 및 매매대금 지급

1) 원고는 2013. 7. 22. 매매잔금 등을 마련할 목적으로 피고 B의 승낙을 얻어 별지 목록 제2 내지 5, 7항 기재 각 토지에 관하여 부평남부새마을금고에 채권최고액 1,222,000,000원, 채무자 J(원고 대표이사 K의 아들이다)으로 하는 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정해 주고 2013. 7. 30. 937,319,600원을 대출받았다.

2) 원고는 2013. 7. 30. 이 사건 매매계약 및 이 사건 합의에 따라 피고 B에게 양도소득세 등의 명목으로 651,313,651원을, 피고 C에게 이 사건 도로부지에 대한 매매대금으로 250,000,000원을 각 지급하였다. 원고는 2014. 3. 26. 피고 B에게 이 사건 각 토지의 매매잔금으로 800,000,000원을 지급하였다.

라. 원고의 일부 소유권이전등기 경로 및 등기서류 보관

피고 B은 2014. 3. 26. 원고가 지정한 김포시 소재 L합동법무사 사무실을 통해 원고에게 매매목적 토지 중 별지 목록 제1, 6항 기재 각 토지 및 별지 목록 제5항 기재 토지 중 358/1,572 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 같은 날 매매목적 토지 중 소유권이전등기가 마쳐지지 않은 별지 목록 제2 내지 4, 7항 기재 각 토지 및 별지 목록 제5항 기재 토지 중 1,214/1,572 지분(이하 '이 사건 잔여 토지'라 한다)의 소유권이전등기에 필요한 서류 일체를 위 법무사 사무실에 보관시켰다.

마. 원고의 추가대금 지급 약정

원고와 피고 B은 2014. 3. 26. 원고가 2014. 5. 21.까지 피고 B에게 추가로 매매대금 313,000,000원을 지급함과 동시에 피고 B이 원고에게 이 사건 잔여 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행하기로 약정하였다.

바. 임의경매로 인한 매각

부평남부새마을금고는 2015. 4. 22. 이 사건 근저당권에 기하여 이 사건 잔여 토지에 관한 임의경매를 신청하였고, 그 경매절차에서 2016. 2. 29. 이 사건 잔여 토지가 매각되어 M, N 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정 근거] 명백히 다투지 아니한 사실, 갑 제1 내지 15, 17호증, 을 1 내지 4호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 O의 증언, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 주위적 청구

1) 원고가 주장하는 청구원인 피고 B은 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 이 사건 각 토지(면적 44,603㎡)에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있는데, 원고의 지속된 요청에도 피고 B이 그 이행을 게을리 하던 중 이 사건 잔여 토지가 임의경매로 매각됨으로써 소유권이전등기의무의

이행이 불가능하게 되었다. 이에 원고는 이행불능을 이유로 이 사건 매매계약 중 이 사건 잔여 토지(면적 40,497m²) 부분을 해제한다. 따라서 피고 B은 원고에게 원고로부터 지급받은 매매대금 1,100,000,000원 중 998,737,753원(= 1,100,000,000원 × 40,497/44,603, 원 미만 버림)과 원고로부터 지급받은 양도소득세 등 651,313,651원 합계 1,650,051,404원 상당 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

2) 판단 가) 피고 B의 귀책사유로 이 사건 잔여 토지에 관한 소유권이전등기의무가 이행불능이 된 것인지 본다.

원고가 2013. 7. 22. 이 사건 각 토지에 관한 매매잔금 등을 마련할 목적으로 피고 B의 승낙을 얻어 별지 목록 제2 내지 5, 7항 기재 각 토지에 관하여 부평남부새마을금고에 이 사건 근저당권을 설정해 주고 2013. 7. 30. 937,319,600원을 대출받은 사실, 원고와 피고 B이 2014. 3. 26. 원고의 추가 매매대금 313,000,000원의 지급의무와 피고 B의 이 사건 잔여 토지에 관한 소유권이전등기의무를 동시에 이행하기로 하는 약정을 체결한 사실, 피고 B이 2014. 3. 26. 원고가 지정한 L합동법무사 사무실에 이 사건 잔여 토지의 소유권이전에 필요한 서류 일체를 보관시켜 놓은 사실, 이후 이 사건 근저당권에 기한 부평남부새마을금고의 임의경매신청에 의해 개시된 경매절차에서 이 사건 잔여 토지가 매각된 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정 사실에 의하면, 부평남부새마을금고에 대한 대출금채무를 변제할 의무가 원고 측에 있음에도 원고 측이 이를 게을리 하여 이 사건 근저당권이 실행됨으로써 피고 B이 매매목적 토지인 이 사건 잔여 토지에 관한 소유권을 상실하였다고 할 것이므로, 원고의 귀책사유로 이 사건 잔여 토지에 관한 피고 B의 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었다고 할 것이고, 여기에 피고 B의 과실이 있다고 볼 수는 없다.

따라서 이 사건 잔여 토지에 관한 소유권이전등기의무가 피고 B의 귀책사유로 이행불능이 되었음을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

나) 피고 B의 이행지체 중 이 사건 잔여 토지에 관한 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었는지 본다.

원고와 피고 B이 2014. 3. 26. 추가 매매대금 313,000,000원의 지급의무와 이 사건 잔여 토지에

관한 소유권이전등기의무를 동시에 이행하기로 하는 약정을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 추가 매매대금 지급의무와 피고 B의 이 사건 잔여 토지에 관한 소유권이전등기의무는 동시이행관계에 있다고 할 것인데, 원고가 추가 매매대금 지급의무의 이행 또는 이행의 제공을 하였다고 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 잔여 토지가 임의경매로 매각될 당시 피고 B의 이 사건 잔여 토지에 관한 소유권이전등기의무가 이행지체에 빠져 있었다고 볼 수 없다.

따라서 피고 B의 이행지체 중 이 사건 잔여 토지에 관한 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었음을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

나. 예비적 청구

1) 원고가 주장하는 청구원인 가사 원고의 귀책사유로 피고 B의 이 사건 잔여 토지에 대한 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었다고 하더라도, 피고 B은 민법 제538조 제2항에 따라 원고에게 자신의 소유권이전등기의무를 면함으로써 얻은 이익을 반환하여야 한다. 그런데 피고 B은 이 사건 매매계약에 기해 원고로부터 이 사건 잔여 토지에 대한 매매대금 및 양도소득세 등으로 총 1,650,051,404원(= 998,737,753원 + 651,313,651원)을 지급받았는바, 자신의 소유권이전등기의무를 면함으로써 1,650,051,404원 상당의 이익을 얻었다고 할 것이므로, 원고에게 1,650,051,404원을 반환할 의무가 있다.

2) 판단 피고 B이 원고로부터 지급받은 매매대금 및 양도소득세 등은 이 사건 매매계약에 따라 지급받은 것이므로 피고 B이 자신의 소유권이전등기의무를 면함으로써 얻은 이익이라고 볼 수 없다. 또한, 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 채권자의 책임 있는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있는데(민법 제538조 제1항 전문), 이 사건 매매계약 중 이 사건 잔여 토지에 관한 부분이 원고의 귀책사유로 이행불능이 되었음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 피고 B은 원고에 대하여 당초 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 및 양도소득세 등의 지급을 구할 수 있고 이미 지급받은 부분은 이를 반환할 의무가 없다. 이러한 점에서도 피고 B이 원고로부터 지급받은 매매대금 및 양도소득세 등을 피고 B이 소유권이전등기의무를 면함으로써 얻은 이익으로 볼 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

원고가 2013. 3. 27. 피고 C에게 자신이 피고 C로부터 매수한 이 사건 도로부지에 대한 매매대금 250,000,000원을 2013. 4. 15.까지 완납하기로 약정한 사실, 그 후 원고가 2013. 7. 30. 피고 C에게 매매대금 250,000,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고 C이 이 사건 도로부지에 관한 소유권이전의무를 이행하지 아니하자 원고가 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고 C에게 그 이행을 최고한 사실, 그 이후로도 피고 C이 이 사건 도로부지에 관한 소유권이전의무의 이행 또는 이행의 제공을 하지 아니한 사실, 피고 C의 이행지체를 이유로 이 사건 도로부지에 관한 매매계약을 해제한다는 원고의 의사표시가 기재된 이 사건 2016. 8. 29.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 2016. 8. 29. 피고 C에게 송달된 사실은 기록상 명백하다.

따라서 이 사건 도로부지에 관한 매매계약은 피고 C의 이행지체를 이유로 한 원고의 해제 의사표시에 의하여 2016. 8. 29. 적법하게 해제되었다고 할 것이므로, 피고 C은 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 원고로부터 지급받은 매매대금 상당 부당이득금 250,000,000원 및 이에 대하여 매매대금 지급일인 2013. 7. 30. 이후로서 원고가 구하는 날인 2013. 7. 31.부터 이 사건 2016. 8. 29.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 피고 C에게 송달된 날인 2016. 8. 29.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 법정이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C의 주장에 관한 판단

피고 C은, 원고가 추가 매매대금 313,000,000원의 지급을 완료하지 않았으므로 그와 동시이행관계에 있는 피고 C의 소유권이전의무가 이행지체에 빠지지 않았다는 취지로 주장한다. 그러나 원고의 추가 매매대금 313,000,000원의 지급의무와 피고 C의 이 사건 도로부지에 관한 소유권이전등기의무가 동시이행관계에 있음을 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 본 바와 같이 원고와 피고 B 사이에 원고가 추가 매매대금 313,000,000원을 지급함과 동시에 피고 B이 이 사건 잔여 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행하기로 하는 내용의 약정이 체결된 사실이 인정될 뿐이다. 따라서 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없어

이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최병률

판사조아라

판사김병훈

별지