

인천지방법원 2018. 8. 16 선고 2017가단27234 판결 [근저당권설정등기말소]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2018. 7. 19

판결 선고 2018. 8. 16

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 인천 중구 C 대 278.7㎡ 에 관하여 인천지방법원 등기국 2017. 6. 2.접수 제195547호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. D은 2017. 4. 20. 피고로부터 인천 서구 E 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 및지상건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 매매대금 865,000,000원(계약금 100,000,000원은 계약 시, 잔금 765,000,000원은 2017. 5. 25. 지급)에 매수하였다.

나. D은 이 사건 건물을 철거하고 건물을 신축하려고 하였는데, 이 사건 건물 중 일 부(이하 '이 사건 점포'라고 한다)에서 임차인 F가 식당을 운영하고 있었고,피고는 F를 상대로 이 사건 점포의 명도를 구하는 소송(인천지방법원 2017가단7278) 중이라서잔금지급일인 2017. 5. 25.까지 D에게 이 사건 건물을 명도하지 못하고 있었다.

다. 그러자 D과 피고는 2017. 5. 25. '이 사건 점포를 D에게 명도하기 이전에 매매대 금 잔금 중 50,000,000원(이하 '이 사건 유보금'이라고 한다)의 지급을 유보하고, 715,000,000원을 지급함과 동시에 이 사건 토지 및 건물의 소유권이전등기에 필요한 서류를D에게 교부하며, D은 소유권이전등기를 마친 후 피고가 이 사건 점포를 명도함과 동시에 이 사건 유보금을 지급하기로 한다"라는 내용의 확인서(이하 '이 사건 확인서'라고한다)를 작성하였다.

라. 피고는 이 사건 유보금의 지급을 담보하기 위하여 D의 지인인 원고 소유의 토지 에 청구취지 기재 근저당권설정등기를 마쳤다.

마. 한편 피고와 F 사이의 소송 중 인천지방법원은 2017. 7. 18. 'F는 피고로부터 20,000,000원(임대차보증금 10,000,000원 + 이사비 10,000,000원)을 지급받음과 동시에피고에게 이 사건 점포를 인도한다'라는 내용의 화해권고결정을 하였는데, 피고는 이사비 10,000,000원을 지급할 수 없다는 등의 이유로 화해권고결정에 대하여 이의하였다.

바. D은 2017. 7. 20. F에게 40,000,000원을 지급하고, F로부터 이 사건 점포를 명도 받기로 하는 내용의 명도확인서를 작성받았다.

사. 피고는 2017. 8. 9. F에 대한 명도소송을 취하하였는데,이와 관련하여 F는 'D으 로부터 40,000,000원을 지급받은 다음, 피고가 위 마.항의 화해권고결정에 대하여 이의하자 피고와의 명도소송을 계속하려고 하였다가 생각을 바꾸어 피고로부터 13,000,000원을 지급받고 이 사건 점포를 명도하기로 합의하였다'라는 내용의 사실확인서를 작성하였고,명도소송은 소취하로 종국되었다.

[인정근거] 다툼 없음,갑 제1내지 6호증의 각 기재,변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가.원고의 주장

피고가 이 사건 점포의 명도의무를 이행하지 아니하여 D이 2017. 7. 20. F에게 40,000,000원을 지급하고 이 사건 점포를 명도받았다, 이 사건 근저당권의 피담보채무인 50,000,000원의 지급채무는 피고가 이 사건 점포의 명도의무를 이행할 것을 조건으로한 조건부채무인데,D이 F에게 40,000,000원을 지급하고 이 사건 점포를 직접 명도받았으므로, 조건의 성취는 불능으로 확정되었다.

따라서 이 사건 근저당권의 피담보채무는 소멸하였으므로,피고는 원고에게 이 사건 근저당권의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

이 사건 확인서의 문언에 의하더라도,이 사건 유보금은 이 사건 토지 및 건물의 매매대금과 별도로 추가하여 지급하는 돈이 아니라 매매대금 중 일부의 지급을 유보한돈이고,이 사건 유보금의 지급의무와 이 사건 점포의 명도의무는 서로 동시이행의 관계에 있다.

비록 D이 F에게 40,000,000원을 지급하여 이 사건 점포를 명도받는데 기여하였다고 하더라도,그러한 사정만으로 이 사건 유보금의 지급의무가 소멸되는 것은아니다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여,주문과 같이판결 한다.

판사 오창훈