

수원지방법원 2020. 10. 14 선고 2019나94618 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

수원지방법원 2020. 10. 14 선고 2019나94618 판결

수원지방법원 성남지원 2019. 10. 25 선고 2019가단12663 판결

전 문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 공간

담당변호사 김도형

변론 종결 2020. 8. 19.

판결 선고 2020. 10. 14.

제1심판결 수원지방법원 성남지원 2019. 10. 25. 선고 2019가단12663 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지

피고는 원고에게, ① 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2017. 2. 27. 접수 제15294호로 마친, ② 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2017. 2. 27. 접수 제15295호로 마친, ③ 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2017. 2. 27. 접수 제15296호로 마친, ④ 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2017. 2. 27. 접수 제15297호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 인정사실

1) 원고는 2017. 2. 22. 피고와 사이에 원고 소유의 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)을 각 부동산별로 185,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

2) 당시 이 사건 각 부동산별로 채권최고액 201,500,000원의 근저당권(이하 '이 사건 각 근저당권'이라고 한다)이 설정되어 있었는데, 원고와 피고는 매매대금의 지급을 피고가 원고로부터 이 사건 각 근저당권의 피담보채무와 이 사건 각 부동산에 관한 임대차보증금반환채무를 인수하는 것으로 갈음하기로 하면서 이 사건 매매계약서 하단에 아래와 같은 특약사항을 두었다.

[특약사항]

1. 현 시설 상태에서의 매매계약이며, 등기사항증명서를 확인하고, 계약을 체결함.
2. 잔금 시까지 각종 공과금은 매도자 부담으로 한다.
3. 매수인의 신용상의 이유로 대출금승계가 불가할 경우 매수인은 다른 내용 변경 없이 매수인 지위를 양도할 수 있다.
4. 잔금일은 상호 협의하여 앞당길 수 있다.
5. 잔금일 이후 본 이 사건 각 부동산의 임대수익은 매수인에게 귀속되고, 용자 이자 또한 잔금일 이후부터 매수인이 부담한다.
6. 계약 당시 매매대상물의 임대차관계는 매도인으로부터 매수인에게 포괄적 면책적으로 승계한다.
7. 본 특약사항에 기재되지 않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반 관례에 따른다.

3) 원고는 2017. 2. 27. 피고에게 앞서 본 청구취지 기재와 같이 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기를 마쳐주었으나, 피고는 이 사건 각 근저당권의 피담보채무를 인수하지 않았고, 이를 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 원고의 의사표시가 담긴 소장이 2019. 8. 14. 피고에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 채무를 이행하지 않았다고 할 것이므로, 이 사건 매매계약을 해제한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 각 부동산에 관하여 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 매매계약이 해제되는 경우 피고의 대리인 I가 원고에게 지급한 매매대금, 금융기관에 납부한 이 사건 각 근저당권의 피담보채무에 대한 이자, 중개인 J에게 지급한 중개 수수료, J의 횡령금액 등이 정산되어 원고가 원상회복으로 피고에게 이를 반환해야 하는데, 이는 피고의 위 소유권이전등기

말소등기절차 이행의무와 동시이행의 관계에 있다.

나. 판단

- 1) 피고가 제출한 증거들만으로 피고의 대리인 I가 원고에게 매매대금을 지급하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 하는 피고의 이 부분 주장은 이유 없다. 피고는, 피고가 승계하기로 한 이 사건 각 근저당권의 피담보채무액과 이 사건 각 부동산에 관한 임대차보증금반환채무액의 합계에서 이 사건 각 부동산의 매매대금을 공제하고 남은 금액이 피고가 지급한 매매대금이라는 취지로 주장하는 것으로 보이나, 이를 매매대금으로 보기는 어렵다.
- 2) 피고가 제출한 증거들만으로 피고의 대리인 I가 금융기관에 이 사건 각 근저당권의 피담보채무에 대한 이자를 납부하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 하는 피고의 이 부분 주장은 이유 없다(피고는 2020. 3. 31.자 준비서면에서 금융기관에 대한 사실조회를 통하여 정확한 금액을 특정하여 주장하겠다고 진술하였으나, 당시 변론 종결 시까지 아무런 주장·입증을 하지 않았다).
- 3) 피고가 제출한 증거들만으로 피고의 대리인 I가 중개인 J에게 중개 수수료를 지급하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그리고 설령 I가 J에게 중개 수수료를 지급하였다고 하더라도, 이를 원고가 피고에게 반환할 의무는 없다. 피고의 이 부분 주장은 어느모로 보나 이유 없다.
- 4) 을 제4호증의 기재에 의하면, K 명의의 계좌에서 J 명의의 계좌로 2017. 2. 8. 100,000,000원 및 36,000,000원, 2017. 3. 10. 37,000,000원이 이체된 사실은 인정된다. 그런데 피고의 주장은 I가 이 사건 각 근저당권을 말소하기 위하여 어머니 K 명의로 J에게 위 돈을 송금한 것인데, J가 위 돈을 횡령하였다는 것인바, 그렇다면 이는 피고 측의 사정일 뿐이고, 원고가 피고에게 위 돈을 반환할 의무는 없다. 피고의 이 부분 주장은 그 자체로 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용해야 하는데, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이원근

판사강정연

판사김희근

별지