

수원지방법원 2023. 5. 17 선고 2022가단533679 판결 [매매대금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 문장

담당변호사 임원택, 권은택

피 고 B

변 론 종 결 2023. 4. 19.

판 결 선 고 2023. 5. 17.

주 문

1. 피고는 원고로부터 경남 남해군 C 답 107㎡를 인도받고 위 토지에 관하여 창원지방법원 남해등기소 2020. 10. 28. 접수 제13109호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에 원고에게 30,898,800원 및 그 중 30,000,000원에 대하여 2020. 10. 28.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

- D은 E에게 경남 남해군 F 전 389㎡(이하 'F 토지'라 한다)에 관한 매매계약 체결 권한을 위임하였다. 피고는 E에게 경남 남해군 C 답 107㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관한 매매계약 체결 권한을 위임하였다.
- E은 D과 피고를 대리하여 2020. 10. 16. 원고에게 F 토지와 이 사건 토지를 대금 7,500만 원에 매도하였는데, 계약서상 매매대금을 F 토지의 경우 4,500만 원, 이 사건 토지의 경우 1,800만 원으로 기재하였다. E과 원고가 당시 작성한 매매계약서에는 '매도인은 매매대금의 잔금을 수령함과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하고 위 부동산을 인도하여야 하며, 소유권의 행사를 제한하는 사유나 공과금 기타 부담금의 미납이 있을 때에는 잔금 수수일 이전까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전하여야 한다'는 내용이 기재되어 있다(제2조).
- F 토지에는 채무자 D, 근저당권자 G조합, 채권최고액 17억 4,000만 원의 근저당권이 설정되어 있고, 이 사건 토지에는 채무자 H, 근저당권자 G조합, 채권최고액 16억 2,000만 원의 근저당권과 지상권자 G조합의 지상권이 설정되어 있다.
- 원고는 2020. 10. 28.까지 매매대금으로 D에게 4,500만 원, 피고 B에게 3,000만 원을 지급하였다. 또한 원고는 2020. 10. 28. F 토지와 이 사건 토지를 인도받았고, F 토지에 관하여 창원지방법원 남해등기소 2020. 10. 28. 접수 제13108호로 소유권이전등기를, 이 사건 토지에 관하여 같은 등기소 2020. 10. 28. 접수 제13109호로 소유권이전등기(이하 이 사건 토지에 관한 위 소유권이전등기를 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다.
- 원고는 2020. 10. 28. 이 사건 소유권이전등기에 필요한 비용으로 898,800원을 지출하였다.
- 원고는 2022. 2. 3.과 2022. 4. 4. E에게 F 토지와 이 사건 토지에 설정되어 있는 근저당권과 지상권의 말소를 요청하는 문자메시지를 보냈고, 2022. 5. 13. D과 피고에게 위 근저당권 등을 2022. 5. 27.까지 말소해달라고 요청하는 내용증명을 보냈다. 그러나 피고는 이 사건 토지 위의

근저당권과 지상권을 말소하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5, 6, 8, 10 내지 12, 14, 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 부동산의 매매계약이 체결된 경우에는 매도인의 소유권이전등기의무, 인도의무와 매수인의 잔대금 지급의무는 동시이행의 관계에 있는 것이 원칙이고, 이 경우 매도인은 특별한 사정이 없는 한 제한이나 부담이 없는 소유권이전등기의무를 지는 것이므로 매매목적 부동산에 근저당권과 지상권이 설정되어 있는 경우에는 매도인은 이와 같은 등기를 말소하여 완전한 소유권이전등기를 해 주어야 한다(대법원 1991. 9. 10. 선고 91다6368 판결, 대법원 1991. 11. 26. 선고 91다23103 판결 등 참조).

또한 앞서 본 것처럼 피고를 대리한 E과 원고가 작성한 이 사건 토지에 관한 매매계약서에도 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있을 때에는 잔금 수수일 이전까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전하기로 하는 내용이 기재되어 있다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지에 설정되어 있는 근저당권설정등기와 지상권설정등기를 말소할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 '위 근저당권과 지상권의 경우 도로 공사에 자금이 필요하니 설정해지에 필요한 일부 상환 금액을 우선 E이 이용하고 차후에 땅이 팔리면 설정해지해주기로 양해를 구했으며 원고도 이를 허락하였다'는 취지로 주장한다. 그러나 갑 제2, 3, 14, 15호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음 사정, 즉 이 사건 토지에 관하여 작성한 매매계약서에도 별다른 특약이 기재되어 있지 않은 점, 원고와 E이 주고받은 문자메시지의 내용 등을 고려하면, 피고가 주장하는 사정만으로 원고와 피고 사이에 위와 같은 합의가 있었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 원고가 2022. 2. 3.부터 2022. 5. 13.까지 E과 피고에게 이 사건 토지에 설정되어 있는 근저당권과 지상권의 말소를 요청하였으나, 피고가 이를 이행하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같다.

이는 이 사건 토지 매매계약에서 정한 의무의 이행지체로서 채무불이행에 해당하므로 피고는

원고에게 이로 인하여 원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다. 또한 원고가 피고의 이행지체를 이유로 이 사건 토지 매매계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2022. 6. 16. 피고에게 송달되었음은 기록상 명백하다. 이로써 이 사건 토지 매매계약은 원고의 위 해제 의사표시에 따라 해제되었다.

다. 원고가 이 사건 토지의 소유권이전등기에 필요한 비용으로 898,800원을 지출하였음은 앞서 본 바와 같고, 이는 이 사건 토지 매매계약이 유효한 것으로 믿고 지출한 비용으로서 피고의 채무불이행으로 이 사건 매매계약이 해제된 데 따른 손해이다. 피고는 원고에게 898,800원 상당의 손해를 배상할 의무가 있다. 또한 피고가 2020. 10. 28.까지 원고로부터 이 사건 토지 매매계약에 따른 매매대금으로 3,000만 원을 지급받았음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로서 위 3,000만 원과 이에 대하여 민법 제548조 제2항에 따라 받은 날로부터 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 법정이자를 반환할 의무가 있다.

한편, 원고가 피고로부터 이 사건 토지를 인도받고 이 사건 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고에게 이 사건 토지 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로서 이 사건 토지를 인도하고 이 사건 토지에 관한 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 라. 매매계약이 해제되는 경우 매도인의 매매대금 반환의무와 손해배상의무는 매수인의 토지 반환의무와 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있다(대법원 1993. 4. 9. 선고 92다25946 판결 등 참조).

따라서 피고는 원고로부터 이 사건 토지를 인도받고 이 사건 토지에 관한 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에 원고에게 손해배상금 898,800원과 매매대금 3,000만 원을 합한 30,898,800원 및 그 중 매매대금 3,000만 원에 대하여 매매대금 최종 지급일로서 원고가 구하는 2020. 10. 28.부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 법정이자를 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 서경민

1) 원고는 D에 대하여도 원고에 대한 청구와 마찬가지로 F 토지와 관련하여 매매대금과 손해배상금의

상환이행을 구하였는데, 원고와 D이 매매계약을 해제하고 매매대금과 소유권이전등기를 각각 원상회복하는 내용으로 합의하여 이를 이행함에 따라 D에 대한 소는 취하하였다.