

춘천지방법원 강릉지원 2018. 10. 2 선고 2018나30433 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 겸 피항소인

A

피고, 피항소인 겸 항소인

B

변론 종결 2018. 9. 11.

판결 선고 2018. 10. 2.

제 1 심 판결 춘천지방법원 강릉지원 2018. 2. 6. 선고 2017가단32660 판결

주 문

1. 제1심판결 중 예비적 청구에 관한 부분을 다음과 같이 변경한다.
가. 피고는 원고에게 3,073,730원 및 이에 대하여 2018. 2. 7.부터 2018. 10. 2.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
나. 원고의 나머지 예비적 청구를 기각한다.
2. 원고의 주위적 청구에 관한 항소를 기각한다.
3. 소송 총비용 중 90%는 원고가, 나머지는 피고가 부담한다.
4. 제1항 중 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주위적으로, 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 춘천지방법원 강릉지원 2016. 9. 27. 접수 제33820호로 경료된 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.예비적으로, 피고는 원고에게 38,000,000원 및 이에 대한 제1심 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결 중 원고 패소 부분을 취소한다. 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

나. 피고

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 소유하고 있었는데, 2016. 5. 30. 중소기업은행으로부터 3,000만 원을 대출받으면서 이 사건 아파트에 관하여 중소기업은행에 채권최고액 3,600만 원으로 하는 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정해 주었다.

나. 원고는 2016. 9. 27. 피고를 대리한 피고의 모 C와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 매매대금 3,800만 원으로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 특약사항(이하 '이 사건 특약사항'이라 한다)은 다음과 같다.

1. 중소기업은행 근저당권(이 사건 근저당권임)은 피고가 인수하여 변제한다.
2. 각종 공과금은 원고가 납부한다.
3. 매매대금은 D공인중개사사무소에 입금하였으며, 원고가 이사 갈 곳이 정하여지면

D공인중개사가 책임지고 명도 후 매각대금을 원고에게 전달한다(명도일까지 은행이자 납부는 원고가 한다).

다. 피고는 2016. 9. 27. 이 사건 아파트에 대하여 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다.

라. 한편, 이 사건 근저당권자인 중소기업은행은 춘천지방법원 강릉지원 E로 이 사건 아파트에 관하여 임의경매를 신청하여 2017. 4. 17. 임의경매개시결정을 받았고, 2017. 4. 18. 이 사건 아파트에 관하여 임의경매개시결정등기가 경료되었다.

마. 원고는 2018. 1. 9.경 피고에게 이 사건 건물을 인도하였다.

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

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

C가 당시 형편이 궁박했던 원고의 상태를 이용하여 시가보다 낮은 3,800만 원에 이 사건 매매계약을 체결한 후 피고 명의로 소유권이전등기를 경료하였는데, 원고는 이 사건 매매계약 체결시 피고 명의로 소유권이전등기를 마칠 것임을 예상하지 못했다. 피고 측은 위와 같이 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳤음에도 고의적으로 이 사건 근저당권의 채무자 명의변경절차를 이행하지 않았고, 대출이자 지급을 연체하여 중소기업은행에서 이 사건 아파트에 관하여 임의경매를 신청하도록 하였으며, 위 경매절차에서 피고는 우선매수 신청하여 이 사건 아파트 현재 시가와 차액을 편취하려고 하였다.

따라서 이 사건 매매계약은 위에서 본 바와 같은 이유로 부당하거나 위법하여 무효이므로, 이 사건 아파트에 대한 피고 명의의 소유권이전등기는 원인 무효의 등기로서 말소되어야 한다.

나. 판단

살피건대, 이 사건 매매계약의 매매대금이 시가보다 현저하게 낮은 금액이라거나 피고의 모 C가 이 사건 매매계약 체결 당시 원고의 궁박한 상태를 이용하였다는 점을 인정할 만한 아무런 증거가 없다.

또한 아래 3.의 나. 항에서 보는 바와 같이 이 사건 특약사항에서 이 사건 근저당권은 피고가 인수하여 변제하기로 약정하였으나, 위와 같이 부동산 매수인이 매매목적물에 관한 근저당권의 피담보채무를 인수하는 한편 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우, 다른 특별한 사정이 없는 한 이는 매도인을 면책시키는 채무인수가 아니라 이행인수로 보아야 하고, 이와 같이 대출금상환채무의 인수가 이행인수에 불과한 이 사건의 경우 매수인이 피고는 이 사건 근저당권의 채무자를 피고로 변경하는 절차를 이행할 의무를 부담한다고 할 수 없으며, 이 사건 특약사항에서 이 사건 근저당권에 대한 대출이자 는 이 사건 아파트 인도시까지 는 원고가 부담하기로 약정하였음은 앞에서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 이유 없다(가사 이와 달리 원고 주장과 같은 사정이 모두 인정된다고 하더라도, 그와 같은 사정만으로 이 사건 매매계약이 무효라고 볼 수도 없다).

따라서 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 당사자 주장의 요지

1) 원고

이 사건 매매계약이 유효하다면, 이미 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마친 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 38,000,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 피고

이 사건 매매대금에서 ① 이 사건 특약사항에 따라 피고가 인수하기로 한 이 사건 근저당권의 피담보채권액 상당액, ② 피고가 원고 대신 납부한 이 사건 아파트에 부과 된 관리비 240,000원과 이 사건 아파트에 대한 외부 도색비용 600,000원 총 840,000원, ③ 피고가 제1심판결 선고 이후 이 사건 아파트에 관한 임의경매절차를 취하시키기 위하여 근저당권자 중소기업은행에 지급한 경매비용 및 경매취하비용 1,676,100원은 모두 공제되어야 한다. 따라서 피고는 이 사건 매매대금에서 위와 같이 공제하고 남은 나머지 금액에 대하여만 지급할 의무가 있다.

나. 판단

이 사건 매매계약의 매매대금인 38,000,000원에서 공제되어야 하는 항목을 산정하기 위하여 먼저 이 사건 매매계약 및 특약사항에 의하여 원고와 피고 사이에 체결된 약정의 내용을 살펴본다.

1) 이 사건 매매계약 및 특약사항의 해석

살피건대, 원고와 피고는 이 사건 매매계약상 매매대금을 38,000,000원으로 정하되, 이 사건 근저당권의 피담보채무인 원고의 중소기업은행에 대한 대출금채무를 피고가 인수하여 변제하기로 한 사실, 이에 위 매매대금에서 위 대출금채무액을 공제한 나머지 금원을 원고가 이 사건 아파트를 인도한 시점에 지급하기로 한 사실, 위 인도시까지 대출금에 대한 이자와 이 사건 아파트에 관한 각종 공과금은 원고가 납부하기로 한 사실은 앞의 1.항에서 본 바와 같다.

위와 같이 피고가 이 사건 아파트에 관한 근저당권의 피담보채무를 인수하는 한편 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우, 다른 특별한 약정이 없는 이상 이는 원고를 면책시키는 채무인수가 아니라 이행인수로 보아야 하고, 특별한 사정이 없는 이상 피고는 매매대금에서 그 피담보채무액을 공제한 나머지를 지급함으로써 잔금지급의무를 다하였다고 할 것인데, 원고와 피고는 이 사건 특약사항을 정하면서 '원고의 이 사건 아파트 인도시점'을 기준으로 하여 매매대금에서 위 인도시점의 이 사건 근저당권의 피담보채무액을 공제한 나머지 잔금을 지급하기로 하고, 그 인도시점까지의 대출금 이자 및 이 사건 아파트에 부과된 각종 공과금은 원고가, 그 이후의 이 사건 근저당권의 피담보채무, 각종 공과금 등은 피고가 부담하기로 약정하였음을 알 수 있다. 이하 아래에서는 위와 같은 약정의 내용을 기준으로 하여 공제 항목에 관하여 판단하기로 한다.

2) 매매대금에서 공제되어야 하는 항목에 관한 판단1)

가) 이 사건 근저당권의 피담보채권액

원고가 2018. 1. 9.경 피고에게 이 사건 아파트를 인도한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 갑 제17호증의 기재에 의하면, 2018. 1. 9. 기준으로 한 이 사건 근저당권의 피담보채무인 대출금채무액은 32,410,170원인 사실을 인정할 수 있으므로, 위 32,410,170원은 매매대금에서 공제되어야 한다.

나) 원고가 부담하여야 할 관리비 등

을 제6 내지 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재에 의하면, 원고가 이

사건 아파트에 대한 2017. 1월부터 같은 해 12월까지의 관리비 합계 240,000원(= 매월 20,000원 × 12개월)을 미납한 사실, 2017. 3.경 이 사건 아파트가 속해있는 F아파트에 대한 옥상방수, 건물외벽, 내부 도장공사비용으로 세대당 600,000원씩 부담하는 것으로 결정되었는데 원고가 이를 미납한 사실, 이에 피고가 원고 대신 2018. 1. 19. 이 사건 아파트의 반장인 G에게 위 미납 관리비와 도장공사비를 합한 840,000원을 지급한 사실을 인정할 수 있다. 따라서 피고가 위와 같이 원고 대신 납부한 이 사건 아파트 인도시점일 이전에 부과된 각종 공과금 상당액인 위 840,000원은 매매대금에서 공제되어야 한다.

다) 이 사건 근저당권자에게 지급한 경매비용, 경매취하비용

갑 제2, 13, 16호증, 을 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 중소기업은행에 대한 대출금에 대한 이자를 2017. 4. 7.까지만 지급하고 그 이후의 이자를 지급하지 않은 사실, 이에 중소기업은행은 대출금 이자 연체를 이유로 하여 2017. 4. 17. 이 사건 아파트에 관하여 임의경매를 신청하여 2017. 4. 18. 이 사건 아파트에 관하여 임의경매개시결정등기가 경료된 사실, 피고는 제1심판결 선고 다음날인 2018. 2. 7. 중소기업은행에 원고의 중소기업은행에 대한 대출금원리금을 변제하였고, 이에 더하여 중소기업은행이 위 임의경매절차를 위하여 지출한 경매비용 1,606,100원 및 경매취하비용 70,000원을 지급한 사실, 이에 중소기업은행은 2018. 2. 8. 위 임의경매신청을 취하하였고, 2018. 2. 9. 이 사건 아파트에 관한 임의경매개시결정등기는 말소된 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 아파트 인도시까지의 대출금에 대한 이자지급의무는 원고에게 있음에도 원고가 이자지급의무를 지체함으로써 이 사건 아파트에 관하여 근저당권의 실행으로 임의경매절차가 개시되고, 매수인인 피고가 경매절차의 진행을 막기 위하여 피담보채무를 변제함과 아울러 경매비용 및 경매취하비용을 이 사건 근저당권자인 중소기업은행에 지급한 것임을 알 수 있으므로, 원고는 피고에게 위 경매비용 및 경매취하비용 상당의 손해배상의무를 부담한다고 할 것이다. 따라서 위 1,676,100원은 매매대금에서 공제되어야 한다.

다. 소결론

피고는 원고에게 3,073,730원[= 이 사건 매매대금 38,000,000원 - 공제되어야 하는 금원 합계액 34,926,270원(= 32,410,170원 + 840,000원 + 1,676,100원)] 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 제1심 판결 선고일 다음날인 2018. 2. 7.부터 피고가 그이행의무의 존재여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2018. 10. 2.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 주위적 청구는 이유 없어 기각하고, 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 예비적 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결 중 주위적 청구 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 주위적 청구에 관한 항소를 기각하고, 예비적 청구 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 예비적 청구 부분을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김정곤, 판사 이하림, 판사 윤영수

[별지]

부 동 산 표 시

1. 1동의 건물의 표시

강원도 강릉시 , 아파트[도로명주소] 강원도 강릉시

전유부분의 건물의 표시

건물번호 : 제1층 제108호

건물내역 : 철근콘크리트 51.00㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 강원도 강릉시

대 394㎡

2.

대 1637㎡

대지권의 종류 : 1, 2. 소유권

대지권의 비율 : 1, 2. 2,031분의 51

-이상-

1) 피고의 공제 주장에 대하여 원고 또한, 1 2016. 9.부터 2018. 1.까지의 전기료 체납금 333,160원, 2 2016. 9.부터 2017. 12.까지 상하수도 사용료 미납분 146,800원, 3 2016. 9. 27.부터 2017. 4. 7.까지 원고가 부담한 중소기업은행에 대한 대출금이 자 1,190,389원의 합계액

1,670,349원이 추가로 지급되어야 한다고 주장한다. 그러나 원고가 이 사건 아파트 인도시점까지의 대출금에 대한 이자 및 이 사건 아파트에 부과된 각종 공과금을 부담하기로 약정하였음은 앞서 본 바와 같고, 원고 주장의 위 각 항목은 모두 이 사건 아파트 인도시점 이전에 지출된 것으로서 원래부터 원고가 부담해야 하는 부분이므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.