

서울남부지방법원

판 결

사 건 2019가단213447 소유권이전등기말소 등
원 고 A
소송대리인 법무법인 태일
담당변호사 최덕순, 배한빈
피 고 B
소송대리인 법무법인(유한) 바른
담당변호사 김준규, 설재선
변 론 종 결 2019. 12. 19.
판 결 선 고 2020. 1. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 안산지원 광명등기소 2017. 10. 12. 접수 제40501호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

○ 주위적 청구취지 : 주문과 같다.

○ 예비적 청구취지 : 피고는 원고에게 29,824,682원 및 그 중 29,579,760원에 대하여 2019. 9. 26.부터 이 사건 판결 선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실관계

가. 원고는 2017. 8. 15. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물')을 매매대금 1억 5,900만 원으로 정하여 매도하였는데, 위 매매대금의 지급조건은 계약금 2,000만 원은 계약 시에, 잔금 5,600만 원은 2017. 10. 11.까지 피고가 원고에게 각 지급하기로 하고, 대출금채무 4,800만 원과 임대차보증금반환채무 3,500만 원은 피고가 채무자 지위를 승계하기로 하는 내용이었다(이하 '이 사건 매매계약').

나. 원고는 피고 또는 피고의 위임을 받은 것으로 보이는 공인중개사 C로부터 ① 2017. 8. 12. 500만 원, ② 2017. 8. 15. 1,500만 원, ③ 2017. 10. 10. 5,100만 원, ④ 2017. 10. 11. 500만 원을 각 송금받았다.

다. 이 사건 건물에 관하여 2017. 10. 12. 주문 제1항 기재와 같이 이 사건 매매계약을 등기원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기')가 마쳐졌다.

라. 원고는 위와 같이 소유권이전등기를 마쳐주었음에도 피고가 위 가.항 기재 대출금채무 4,800만 원을 승계하지 않고 있다고 주장하면서 피고를 상대로 위 금액 상당의 손해배상채권을 피보전권리로 한 부동산가압류신청을 하여 2017. 12. 26. 이 사건 건물에 관하여 가압류결정을 받았다.

마. 이 사건 가압류결정 이후 원고는 피고로부터 ⑤ 2018. 1. 19. 500만 원, ⑥ 2018. 1. 22. 300만 원, ⑦ 2018. 1. 23. 200만 원, ⑧ 2018. 1. 29. 300만 원, ⑨ 2018. 1. 30. 200만 원, ⑩ 2018. 2. 5. 500만 원, ⑪ 2018. 2. 5. 300만 원을 각 송금받았다.

바. 원고는 2018. 5. 4. 위 라.항의 가압류결정에 이은 가압류취소 사건(수원지방법원 안산지원 2018카단633)에 제출한 준비서면에서 '피고가 이 사건 매매계약상 승계하기로 한 4,800만 원의 대출금채무 중 2,000만 원만 변제하고 나머지 2,800만 원은 이를 변제하지도 채무자 지위를 승계하지도 않고 있으므로 이 준비서면을 송달받고 7일 이내에 대출금채무를 변제하거나 채무를 승계하지 않을 경우 위 매매계약을 해제한다'는 취지로 주장하였다.

한편 위 준비서면 부분은 2018. 5. 10. 피고에게 도달되었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주위적 청구에 관한 주장

피고는 제1의 나.항 ①~④(이하 원문자 표시는 위 제1의 나. 마.항 또는 아래 나.항의 해당 문자를 가리킨다)와 같이 이 사건 매매계약 계약금 2,000만 원 및 잔금 5,600만 원은 모두 지급하였으나, 승계하기로 한 대출금채무 4,800만 원에 관하여는 ⑤~⑩과 같이 합계 2,000만 원만 지급하였으며, 한편 ⑪의 300만 원은 위 가압류 사건의 실비변상 명목으로 지급받은 것이므로 이 사건 매매대금과는 무관하다.

결국 피고는 원고에게 위 대출금채무 잔액 2,800만 원에 관하여는 이를 변제하거나 채무자 지위를 승계하지 않고 있으므로, 원고는 피고의 위 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하는바, 피고는 위 해제에 따른 원상회복으로 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다(임대차보증금반환채무 3,500만 원에 관하여는 이 사건에서 쌍방 문제 삼고 있지 않으므로 언급하지 않기로 한다).

나. 피고의 주장

원고가 이 사건 매매대금으로 수령하였다는 돈 중 ②는 원고의 주장과 달리 2,000만 원으로서 차액 500만 원은 위 대출금채무를 변제하기 위한 일부금이고, ⑪의 300만 원 또한 위 대출금채무와 관련한 일부 변제금이며, 그 외에 피고는 ⑫ 2018. 2. 5. 원고에게 추가로 2,000만 원을 현금 지급하였으므로, 결국 피고는 원고에게 위 대출금채무 4,800만 원을 모두 변제한 셈이 된다(= 원고가 자인하는 2,000만 원 + ② 관련 차액 500만 원 + ⑪ 300만 원 + ⑫ 2,000만 원). 따라서 원고는 이 사건 매매계약에 관하여 해제권을 취득하지 못하였다.

3. 쟁점 및 이에 관한 판단

가. 쌍방의 주장을 비교해보면 이 사건의 쟁점은 아래 표와 같이 ②, ⑪, ⑫와 관련된 부분이다.

순번	일자	원고 주장 수령액	피고 주장 지급액	쟁점
①	2017. 8. 12.	500만 원	500만 원	다툼 없음
②	2017. 8. 15.	1,500만 원	2,000만 원	피고 : 별도 지급 주장
③	2017. 10. 10.	5,100만 원	5,100만 원	다툼 없음

④	2017. 10. 11.	500만 원	500만 원	다툼 없음
⑤	2018. 1. 19.	500만 원	500만 원	다툼 없음
⑥	2018. 1. 22.	300만 원	300만 원	다툼 없음
⑦	2018. 1. 23.	200만 원	200만 원	다툼 없음
⑧	2018. 1. 29.	300만 원	300만 원	다툼 없음
⑨	2018. 1. 30.	200만 원	200만 원	다툼 없음
⑩	2018. 2. 5.	500만 원	500만 원	다툼 없음
⑪	2018. 2. 5.	0	300만 원	원고 : 별도 실비변상금 주장
⑫	2018. 2. 5.	0	2,000만 원	피고 : 별도 현금 지급 주장

나. 먼저 피고가 별도로 지급하였다는 ②, ⑫에 관하여 보건대, 피고는 이에 관하여 원고가 작성, 교부하였다는 각 2,000만 원짜리 영수증(갑 제9호증의 1, 3)을 주요 증거로 들고 있으나, 위 증거들은 다음의 점에서 피고의 주장사실을 뒷받침하기에는 부족한 증거들이라고 할 것이고, 이는 을 제7호증의 각 기재를 보태어 보아도 마찬가지이다.

○ 피고는 이 사건 매매대금 또는 대출채무금을 지급할 때 위 ②, ⑫를 제외하고는 모두 원고 명의의 예금계좌에 송금하는 방법을 택하였는데, 유독 위 ②, ⑫ 경우만 현금 등 다른 방법으로 지급할 이유가 없다.

○ 피고의 주장에 의하면 피고가 별도로 2,000만 원(② 관련)을 지급하였다는 2017. 8. 15. 원고에게 1,500만 원이 송금된 사실을 설명하기 어렵다. 피고는 당초 위 2,000만 원을 현금으로 지급하였다는 취지로 주장하다가 원고로부터 위와 같은 난점을 지적받자 나중에는 위 돈을 원고에게 직접 지급한 것이 아니고 중개사 C에 지급하였으며 위 C가 원고에게 얼마를 송금하였는지는 알지 못한다는 설명을 덧붙였으나, 위 추가된 설명에 의하면 원고가 당일 2,000만 원을 변제받았다

고 단정하기 어렵게 된다.

- 이 사건 매매계약상 계약금은 2,000만 원으로 정해져 있는데 2017. 8. 15. 피고가 이를 초과하여 합계 2,500만 원(피고 주장에 의한 ①+②)을 지급할 이유가 없다.
- 피고의 주장에 의하면 2018. 2. 5. 위 ⑫의 돈을 현금으로 지급함으로써 대출금 채무에 상당하는 돈을 모두 원고에게 지급하였다는 것인바, 피고는 위 지급 장소가 위 대출금채무의 근저당권자인 주식회사 D의 영업소였다고 주장하면서도 당시 위 은행 측으로부터 채무변제확인서 등을 교부받지 아니하였다고 하니 이 점 또한 이해하기 어렵다.
- 이상의 각 점을 종합하면 위 각 영수증 중 2017. 8. 15.자 2,000만 원짜리 영수증(갑 제9호증의 3)은 당일까지 이 사건 매매대금의 계약금 합계 2,000만 원을 지급받은 것(①+②)에 대한 확인의 의미로, 2018. 2. 5.자 2,000만 원짜리 영수증(갑 제9호증의 1)은 당일까지 대출금채무와 관련하여 총 2,000만 원을 지급받은 것(⑤~⑩ 합계)에 대한 확인의 의미로 각 발행하였다는 원고의 설명이 타당한 것으로 판단된다.

다. 다음으로 ⑪에 관하여 보건대, 갑 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 이는 피고가 원고에게 제1의 라.항 가압류신청 사건과 관련한 비용을 변상하는 명목으로 송금한 돈인 사실을 인정할 수 있으므로, 위 돈은 이 사건 매매대금 또는 대출채무금의 변제와는 무관하다(피고로서는 당시 위 대출금채무 승계와 관련한 채무를 이행하지 않고 있어 이로 인하여 발생한 비용을 원고에게 변상할 이유가 있었던 점,

위 돈이 같은 날 위 ⑩의 돈과 분리하여 별도로 송금된 점 등도 위와 같은 판단을 뒷받침한다).

라. 결국 각 쟁점에 관한 원고의 주장을 모두 받아들이는바, 이에 의하면 피고는 자신이 승계하기로 한 위 대출금채무 중 2,800만 원 부분에 관한 이행을 지체하였다 할 것이므로, 이 사건 매매계약은 원고의 최고 및 조건부 해제 의사표시가 담긴 제1의 바.항 기재 준비서면의 송달로 적법하게 해제되었다.

따라서 피고는 그 원상회복으로 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 주위적 청구는 정당하므로 이를 인용하기로 한다(원고의 주위적 청구를 받아들이므로 예비적 청구는 별도로 판단하지 아니한다).

판사 윤상도

별지

부동산의 표시

(1동 건물의 표시)

광명시 E

[도로명주소]

광명시 F

철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브, 3층 다세대주택

1층 98.85m²

2층 102.48m²

3층 102.48m²

4층 98.85m²

내역 : 지층, 1층 철근콘크리트조 2층, 3층 벽돌조

(대지권의 목적인 토지의 표시)

광명시 E 대 184.5m²

(전유부분의 건물의 표시)

제지하층 G호 철근콘크리트조 42.57m²

(대지권의 표시)

소유권대지권 184.5분의 21.68. 끝.