

광주지방법원 2015. 2. 25 선고 2014가단8467 판결 [소유권이전등기절차이행청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2015. 1. 21.

판결 선고 2015. 2. 25.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2006. 1. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 2호증의 각 1, 2, 3, 갑 제3,4, 8, 9호증, 갑 제5호증의 1 내지 12, 갑 제6호증의 1 내지 87, 갑 제7호증의 1 내지 6, 을 제1호증의 1 내지 11의 각 기재, 증인 C의 일부 증언, 피고에 대한 일부 본인신문 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고는 2006. 1. 19. 피고로부터 피고 소유의 별지 1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 대금 2억 원에 매수하면서(이하 '이 사건 매매'라 한다), 피고에게, 계약금 400만 원은 계약 당일에, 잔금 1억 9,600만 원은 2006. 2. 28. 지급하되, 위 잔금 중 1억 5,000만 원은 금융기관으로부터 이 사건 각 부동산을 담보로 대출을 받아 지급하기로 약정하였다.

나. 원고는 피고에게, 2006. 1. 19. 계약금 400만 원을, 2006. 2. 23. 잔금 중 1,900만 원을 각 지급하였다.

다. 그러나 원고는 금융기관으로부터 이 사건 각 부동산의 담보 가치가 1억 5,000만 원에 미치지 못한다는 이유로 대출을 받지 못하였다. 그러자 원고는 2006. 3.경 피고와 사이에, 2006. 3. 11. 잔금 중 1,200만 원을, 2006. 7. 31. 잔금 중 1,500만 원을 각 지급하고, 나머지 잔금 1억 5,000만 원에 대하여는 그 지급기일을 30개월 동안 유예하되, 그 동안 이자 명목으로 월 45만 원씩 지급하기로 약정하였다(이하 '이 사건 약정'이라 한다).

라. 원고는 피고에게, 2006. 3. 11. 잔금 중 1,200만 원을, 2006. 7. 31. 잔금 중 1,500만 원을 각 지급하였다.

마. 별지 2 기재와 같이, 원고는 피고에게, 2006. 4. 11.부터 2008. 8. 11.까지 30회에 걸쳐 위 남은 잔금 1억 5,000만 원에 대한 이자 명목으로 매월 45만 원씩을, 2008. 9. 10.부터 2013. 9. 10.까지 11회에 걸쳐 잔금의 원금 명목으로 매 6개월마다 1,000만 원씩을, 2014. 2. 27. 잔금의 원금 명목으로 4,000만 원을, 2008. 9. 11.부터 2014. 2. 27.까지 67회에 걸쳐 잔금의 이자 명목으로 남은 원금에 대한 연 3.6%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하는 등 위 잔금에 관하여 원금 명목으로 합계 1억 5,000만 원을, 이자 명목으로 합계 3,045만 원을 각 지급하였다.

2. 당사자들의 주장 및 이에 대한 판단

가. 원고의 주장 요지

원고와 피고는 이 사건 약정에 따른 유예기간 30개월이 지난 다음에는 매 6개월마다 원금으로 1,000만 원씩을 분할하여 지급하고, 그 동안 연 3.6%의 비율로 계산한 이자를 지급하기로 약정하였다. 원고는 이 사건 약정에 따라 피고에게 이 사건 매매대금을 모두 지급하였다. 그러므로 원고는 피고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 줄 의무가 있다.¹⁾

나. 피고의 주장 요지

- 1) 피고는 원고와 사이에 잔금 중 1억 5,000만 원의 지급기일을 30개월 유예하고, 그 동안 이자 명목으로 월 45만 원을 받기로 한 사실은 있으나, 위 유예기간이 지나면 1억 5,000만 원을 전부 지급받기로 약정하였다. 그러나 원고는 위 잔금의 지급을 지체하였고, 그에 따라 상법이 정한 연 6%의 비율로 계산한 지연손해금이 발생하였으며, 원고가 지급한 돈은 위 지연손해금에 먼저 충당되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 매매대금 중 11,395,700원을 지급하지 아니하였다.
- 2) 원고가 위와 같이 잔금을 모두 지급하지 아니하고 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치지 아니한 이행지체로 인하여, 피고가 이 사건 각 부동산에 관하여 부과된 2009년, 2010년, 2011년, 2012년분 각 재산세 합계 329,010원과 2009년, 2010년, 2011년, 2012년, 2013년분 환경개선부담금 합계 16,450원을 납부한 손해를 입었으므로 이러한 사정이 참작되어야 한다.

다. 판단

1) 이 사건 약정의 내용에 대한 판단

이 사건 약정 중 유예기간 30개월이 지난 다음의 지급 방법에 관하여, 원고는 매 6개월마다 원금으로 1,000만 원씩을 분할하여 지급하되, 그 동안 연 3.6%의 비율로 계산한 이자를 지급하기로 약정하였다고 주장하고, 피고는 즉시 1억 5,000만 원을 지급하기로 약정하였다고 주장하므로 이에 관하여 본다.

살피건대, 앞서 든 각 증거에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 이 사건 합의를 한 경위에 관하여 '이 사건 매매대금 중 1억 5,000만 원은 금융기관으로부터 이 사건 각 부동산을 담보로 대출을 받아 지급하기로 약정하였으나, 위 각 부동산의 담보 가치가 1억 5,000만 원에 미치지

못한다는 이유로 금융기관으로부터 대출을 받지 못하여 위 1억 5,000만 원의 지급 유예 등을 합의하였다.'고 주장하는데, 이 사건 매매 계약서에는 잔금 1억 9,600만 원에 대한 지급기일이 2006. 2. 28.로 기재되어 있고, 특약사항으로 '잔대금 중 4,600만 원만 지급하고, 나머지 1억 5,000만 원은 설정등기하기로 함'이라고 기재되어 있으나, 이 사건 각 부동산에 관하여 근저당권설정등기가 마쳐지지 아니하는 등 실제로 대출이 이루어지지 아니하는 등 객관적 관계가 이 사건 약정의 체결 경위에 관한 원고의 위 주장에 부합하는바, 이 사건 각 부동산의 담보가치의 부족으로 인한 대출의 불가능으로 인하여 이 사건 매매계약이 원고에 의하여 적법하게 취소될 수 있던 상황에서(위와 같이 대출을 받아 위 잔금을 지급하기로 한 부분은 이 사건 매매의 중요한 내용이고, 위와 같은 담보가치 부족이 원고의 책임으로 돌릴 사유로 보기도 어렵다) 금융기관의 부동산 담보대출에 갈음하여 이 사건 약정이 이루어진 점, ② 원고가 위 유예기간 30개월 동안 피고에게 월 45만 원씩 지급하기로 한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 위 월 45만 원은 1억 5,000만 원에 대한 연 3.6%의 비율로 계산한 이자인데, 위 연 3.6%의 비율은 일반적인 사인간 거래에서 정해지는 이자율보다 매우 낮을 뿐만 아니라, 이 사건 합의 당시 한국은행 기준금리인 연 4.0%²⁾보다도 낮은 것으로서 원고에게 상당히 유리한 것으로 보이는 점, ③ 이 사건매매 당시 예정되어 있던 부동산 담보대출은 일반적으로 장기로 이루어지는 것이고, 30개월이라는 짧은 기간 거치한 후 일시에 상환하는 것은 흔하지 아니하는데, 앞서 본바와 같은 이 사건 약정의 경우, 이자율 등을 고려하면, 유독 지급시기에 관하여만 최초 매매계약 시의 조건인 부동산 담보대출보다 원고에게 크게 불리하게 약정되었다고 보기 어려운 점, ④ 원고는 이 사건 매매 또는 합의 당시 금융기관으로부터 대출을 받지 아니하고는 위 1억 5,000만 원의 지급을 할 수 없는 경제적 상황이었던 것으로 보이는데, 불과 30개월만에 이 사건 매매대금의 75%에 이르는 1억 5,000만원이라는 큰돈을 전액 일시에 지급할 수 있었다고 보기 어려움에도 그와 같이 약정하였다고 보기어려운 점(앞서 본 바와 같은 이 사건 약정의 경위, 이자율 등을 고려하면, 원고가 위와 같이 불리한 일시 상환 약정을 받아들일 이유가 없어 보인다), ⑤ 증인 C은 이 법정에서 "피고가 이 사건 매매 당시 원고와 C에게 '자신도 이 사건 각 부동산을 매수할때 잔금의 일부만 주고, 나머지는 한동안 분할하여 변제하였으니, 원고에게도 이러한 혜택을 주겠다.'는 취지로 권유하여 잔금 중 1억 5,000만 원의 지급을 유예하고, 이자는 매월 연 3.6% 상당을

지급하며, 원금은 2008. 9.경부터 6개월마다 1,000만 원씩 갚기로 하였다."는 취지로 증언하였는데, 피고는 1992. 5. 20. 이 사건 각 토지 중 전남영광군 D를 소재지로 하여 사업자등록을 마쳤고, 1993. 5. 3.경 이 사건 각 토지에 관하여 자신을 채무자로 하여 광주석유 주식회사에 근저당권설정등기를 마쳐주기도 하였으나, 소유권이전등기는 사업자등록 이후 약 5년 10개월이 지난 1998. 1. 14.에서야 마치는 등 객관적 사실관계가 위 증언에 부합하는 점, ⑥ 피고는 2008. 10. 말경부터 6개월마다 원고에게 잔금 지급을 촉구하면서 '이를 응하지 아니할 경우 계약 해지 의사로 간주하고 손해배상을 청구하겠다.'는 취지의 각 내용증명우편을 발송하기는 하였으나, 그로부터 5년 4개월이 지날 때까지 별다른 조치를 취하지 아니한 점, ⑦ 원고의 잔금지급 의무와 피고의 소유권이전등기 의무는 동시이행관계에 있다 할 것인데, 원고는 피고로부터 소유권이전등기 의무의 이행 제공을 받았다는 별다른 자료가 없음에도 매달 피고에게 미지급 잔금의 연 3.6% 상당의 이자를 계속하여 지급하여 왔는바, 만약 피고의 주장과 같이 원고가 일방적으로 지급을 지체한 것이라면 위와 같이 매달 이자를 지급할 별다른 이유를 찾기 어려운 점 등을 앞서 본 사실관계에 더하여 보면, 원고는 2006. 3. 10.경 원고와 사이에 이 사건 매매대금 잔금 중 1억 5,000만 원에 대하여 30개월간 지급을 유예하고, 그 다음부터는 매 6개월마다 원금 1,000만 원씩을 변제하되, 지급하지 아니한 잔금에 대하여 연 3.6%의 비율로 계산한 이자를 지급하기로 약정한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 피고에게 위 약정에 따라 이 사건 매매대금을 모두 지급하였다 할 것이다.

2) 원고의 이행지체 여부에 대한 판단

설령 그렇지 아니하더라도, 쌍무계약의 당사자 일방이 먼저 한번 현실의 제공을 하고 상대방을 수령지체에 빠지게 하였다 하더라도 그 이행의 제공이 계속되지 않은 경우는 과거에 이행의 제공이 있었다는 사실만으로 상대방이 가진 동시이행의 항변권이 소멸한다고 볼 수 없고, 이행의 제공이 계속된 사실은 이를 주장하는 당사자가 입증하여야 할 것인바, 앞서 든 각 증거에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 1피고가 이 법정에서 이루어진 본인신문에서 '1억 5,000만 원 못 받고 있는 도중에 등기서류를 법무사한테 맡겨 놓거나, 그런 적은 있어요?'라는 질문에 '그런 적은 없습니다.'라고 대답한 점, ② 피고는 원고에게 미지급 잔금에 대하여 연 12%의 비율로 계산한 이자 내지 지연손해금을 요구하였는데, 위 연 12%의 비율에 관하여는 아무런 근거를 찾을 수

없는바(피고도 이 사건 소에 이르러서는 상법이 정한 연 6%의 비율에 의한 지연손해금을 주장하고 있을 뿐이다), 원고의 잔금 지급 의무 이행이 있었다라도 피고의 소유권이전등기 의무의 이행을 기대하기 어려웠던 것으로 보이는 점 등을 앞서본 사실관계에 더하여 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐줄 의무의 이행 제공을 계속하였다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 잔금 지급 의무가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없으므로, 어느 모로 보나 원고는 피고에게 이 사건 매매대금을 모두 지급하였다 할 것이다.

3) 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2006. 1. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 주문과 같이 판결한다.

판사 김승주

(별지 1)

부 동 산 목 록

1. 전남 영광군 주유소용지 852㎡

2. 주유소용지 903㎡

3. , 지상

벽돌조 슬래브지붕 단층 사무실 83.97㎡

부속건물

라멘조 슬래브지붕 단층 캐노피 13.32㎡, 굴.

(별지 2)

잔대금 및 이자 지급내역

연월일	지급내역		잔대금 잔액(원)
	잔대금 (원)	이자 (원)	
2006. 01. 16.			150,000,000
04. 11.		450,000	
05. 11.		450,000	
06. 12.		450,000	
07. 11.		450,000	
08. 11.		450,000	
09. 11.		450,000	
10. 11.		450,000	
11. 13.		450,000	
12. 11.		450,000	
2007. 01. 11.		450,000	
02. 12.		450,000	
03. 12.		450,000	
04. 11.		450,000	
05. 11.		450,000	
06. 11.		450,000	
07. 11.		450,000	
08. 11.		450,000	
09. 12.		450,000	
10. 12.		450,000	
11. 13.		450,000	
12. 11.		450,000	
2008. 01. 14.		450,000	
02. 11.		450,000	
03. 11.		450,000	
04. 14.		450,000	
05. 13.		450,000	
06. 11.		450,000	
07. 14.		450,000	
08. 11.		450,000	
09. 10.	10,000,000		140,000,000
09. 11.		450,000	
10. 14.		420,000	
11. 12.		420,000	
12. 12.		420,000	
2009. 01. 12.		420,000	
02. 11.		420,000	
03. 11.	10,000,000	420,000	130,000,000
04. 13.		390,000	
05. 11.		390,000	

06. 12.		390,000	
07. 13.		390,000	
08. 11.		390,000	
09. 11.	10,000,000	390,000	120,000,000
10. 12.		360,000	
11. 11.		360,000	
12. 14.		360,000	
2010. 01. 11.		360,000	
02. 11.		360,000	
03. 11.	10,000,000	360,000	110,000,000
04. 11.		330,000	
05. 11.		330,000	
06. 11.		330,000	
07. 12.		330,000	
08. 11.		330,000	
09. 11.		330,000	
09. 13.	10,000,000		100,000,000
10. 12.		300,000	
11. 11.		300,000	
12. 13.		300,000	
2011. 01. 12.		300,000	
02. 12.		300,000	
03. 11.		300,000	
03. 14.	10,000,000		90,000,000
04. 11.		270,000	
05. 11.		270,000	
06. 14.		270,000	
07. 11.		270,000	
08. 11.		270,000	
09. 14.	10,000,000	270,000	80,000,000
10. 11.		240,000	
11. 11.		240,000	
12. 12.		240,000	
2012. 01. 11.		240,000	
02. 13.		240,000	
03. 12.	10,000,000	240,000	70,000,000
04. 12.		210,000	
05. 11.		210,000	
06. 12.		210,000	
07. 11.		210,000	
08. 14.		210,000	
09. 11.	10,000,000	210,000	60,000,000
10. 12.		180,000	
11. 12.		180,000	
12. 11.		180,000	
2013. 01. 11.		180,000	
02. 12.		180,000	

03. 11.		180,000	
03. 14.	10,000,000		50,000,000
04. 10.		150,000	
05. 13.		150,000	
06. 11.		150,000	
07. 11.		150,000	
08. 12.		150,000	
09. 10.	10,000,000		40,000,000
09. 15.		150,000	
10. 10.		120,000	
11. 11.		120,000	
12. 10.		120,000	
2014. 01. 10.		120,000	
02. 10.		120,000	
02. 27.	40,000,000	120,000	0
합 계	150,000,000	30,450,000	0

1) 한편, 원고는 2014. 6. 9.자 준비서면에서 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금에 따른 총당 내역을 기재한 바 있으나, 이는 이 법원이 조정을 위하여 한 권고에 따라 계산한 것에 불과하다.

2) 한국은행 웹사이트(<http://www.bok.or.kr/baserate/baserateList.action?menuNavild=33>)

참조