

서울동부지방법원 2020. 12. 11 선고 2020나22645 판결 [소유권이전등기인수등 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 세하

담당변호사 권성민, 오재원

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 이종학

변론 종결 2020. 11. 13.

판결 선고 2020. 12. 11.

제 1 심 판결 서울동부지방법원 2020. 2. 19. 선고 2018가단106624 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 별지 부동산 목록 기재 각 부동산에 관하여, 1) 원고로부터 2014. 7. 9.자 매매를 원인으로 한

소유권이전등기절차를 인수하고, 2) 주식회사 C에 별지 근저당권 목록 기재 각 근저당권의
피담보채무에 대하여 채무인수의 의사표시를 하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2014. 7. 9. 피고의 대리인인 F과 사이에 별지 부동산 목록 기재 각 부동산(이하 합쳐서
'이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관하여 매매대금을 5억 3500만 원으로 정하여 매매계약을
체결하면서 '계약금 2000만 원은 계약 당일 지급받고, 잔금 5억 1500만 원은 2014. 10. 8.
지급받되, 이 사건 각 부동산에 마쳐져 있던 별지 근저당권 목록 기재 각 근저당권(이하 '이 사건
근저당권'이라 한다)의 피담보채무인 주식회사 C(이하 'C은행'이라고 한다)에 대한 대출금채무를
매매대금에서 공제하는 대신 피고가 그 채무를 대위변제하거나 승계하고, 그 나머지 돈을 지급하기'로
약정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다).

나. 피고는 원고를 상대로 하여 서울북부지방법원 2015가합2359호로 이 사건 각 부동산에 관한
소유권이전등기절차 이행청구 및 부당이득 반환청구의 소(이하 '이 사건선행소송'이라 한다)를
제기하여, 2016. 7. 14. 위 법원으로부터 '원고는 피고에게, 이 사건 각 부동산에 관하여 2014. 7.
9.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 5000만 원 및 이에 대한 지연손해금을
지급하라'는 판결(이하 '이 사건 선행판결'이라 한다)을 선고받았고, 원고가 이에 불복하여
서울고등법원 2016나2051635호로 항소하였으나, 항소가 기각되어 위 판결은 2017. 9. 30. 그대로
확정되었다.

다. 원고는 2017. 9. 27., 2017. 11. 30. 및 2017. 12. 11. 피고에게 이 사건 선행판결에 따라 이
사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행제공을 완료하였으니 소유권이전등기절차를

인수하라는 취지의 내용증명우편을 반복하여 보냈고, 그 무렵 위내용증명우편이 피고에게 각 도달되었다.

[인정 근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 11 내지 14호증의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면 피고는, 특별한 사정이 없는 한, 원고로부터 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수할 의무가 있고, C은행에 대하여 이 사건 근저당권의 피담보채무에 대한 채무인수의 의사표시를 할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 대한 판단

1) 피고의 항변

원고가 이 사건 매매계약 체결 이후 제3자에게 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 4억 원의 근저당권설정등기를 마쳐주었으므로, 피고의 위 각 의무는 위 근저당권설정등기의 말소와 동시이행의 관계에 있다.

2) 판 단

갑 제2, 3호증의 각 기재에 의하면 이 사건 매매계약 체결 이후인 2014. 12. 3. 이 사건 각 부동산에 관하여 채권자 D, 채무자 E 주식회사(이하 '소외회사'라고 한다), 채권최고액 4억 원으로 된 근저당권설정등기(이하 '이 사건 별도 근저당권등기'라고 한다)가 마쳐진 사실은 인정된다.

그러나 갑 제4, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 33호증의 각 기재, 당심증인 H의 증언과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래의 각 사실 및 사정을 종합하면, 이 사건 별도 근저당권등기는 원고, 피고 및 소외회사 사이의 중간생략등기합의에 따라 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기가 원고에서 소외회사 앞으로 곧바로 경로될 것을 전제로 피고의 묵시적인 동의하에 피고 및 소외회사의 매매잔대금조달 등을 위하여 마쳐진 것이고, 이 사건 선행소송에서 위 근저당권자인 D이 원고에 게 원고가 지급받을 매매잔대금을 초과하여 1억 5900만 원을 입금하였던

연유로 원,피고 사이에 위 돈까지 합쳐서 정산되었는바, 이 사건 별도 근저당권등기의 부담은 매수인인 피고에게 이전되었다가 전매수인인 소외회사에 다시 이전될 성질의 것이어서 원고에게 이를 말소할 의무가 있다고 볼 수는 없으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 동시이행항변은 이유 없다.

① 피고는 잔금지급기일인 2014. 10. 8. 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하지 못하였고, 이에 피고의 대리인인 F은 2014. 10. 10. 원고에게 추가 계약금3000만 원을 지급하면서 원고와 사이에 '대출금 4억 3500만 원에 대한 이자 및 주기별원금상환 조건부와 매매대금 미납금 5000만 원에 대한 이자 월 50만 원 등 지불 조건부로 잔금지급기한을 무한 연장하되, 나머지 사항은 이 사건 매매계약의 내용을 유지하기'로 합의하였다.

② 한편 원고는 피고의 대리인인 F으로부터 소외회사의 사주인 H을 소개받았고,소외회사의 대표인 G과 사이에 양도소득세 절감을 위하여 이 사건 각 부동산을 9억5000만 원(2014. 11. 10.까지 잔금이 입금되지 않을 시에는 계약 무효)에 매매하기로 하는 매매계약서(갑 제16호증)를 작성하였으며, 소외회사와 사이에 이 사건 각 부동산의 가액을 대출금 4억 2600만 원을 포함하여 9억 5000만 원으로 평가하고, 반대급부가 되는 부동산(천안시 동남구 I 소재 J의 봉안증 부부단 52개 및 개인단 2개)의 가액을 5억 2400만 원으로 평가하여 교환계약서(갑 제20호증)를 작성하였다.

③ 원고는 2014. 11. 18. 피고에게 '이 사건 매매계약 및 위 2014. 10. 10.자 약정 위반을 이유로 2014. 11. 11.부터 이 사건 각 부동산을 반환 없이 무단사용하면 손해배상청구소송을 제기할 예정이다'라는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 2014. 11.19. G에게 매매계약 불이행을 이유로 해제통보를 한다는 내용증명우편을 발송하였다.

④ 이에 피고는 2014. 11. 28.경 원고에게 이 사건 매매계약을 존속시킬 의도로 매매대금 중 일부조로 500만 원을 지급하였고, 이후 2014. 12. 1. G에게 이 사건 각부동산을 5억 8500만 원에 매도하는 매매계약(이하 '이 사건 전매계약'이라 한다)을 체결하면서 용자금 4억 3500만 원을 제외한 나머지 1억 5000만 원을 2014. 12. 2. G으로부터 지급받기로 하였으며, 한편 피고의 대리인인 F은 2014. 12. 2. 원고와 이 사건매매계약이 유효함을 확인하는 확인서(갑 제21호증)를 작성하였다.

⑤ G은 양도소득세 절세를 하는 것이 어려워지자 양도소득세 및 이 사건 근저당권의 대출금채무를

부담하지 아니하였고, 이에 원고는 2014. 12. 5. G에게 이 점을 지적하며 원고와 소외회사 사이의 매매계약 내지 교환계약의 해제를 통보하였다.

⑥ G를 대리한 D은 2014. 12. 2. 소외회사 명의로 원고에게 1억 5900만 원¹⁾을 송금하였고, 원고는 2014. 12. 10. 피고의 대리인인 F과 사이에 '피고(F)에게 5500만원²⁾을 지급하기'로 약정하였으며, F은 2014. 12. 20. 이를 지급받았다는 영수증(갑 제26호증)을 발행하였다.

⑦ F은 이 사건 선행소송 제1심에서, '피고는 이 사건 각 부동산을 원고로부터 매수한 후 이를 소외회사에 전매함으로써 5000만 원 상당의 전매차익을 얻고자 하였는데, 원고와 소외회사(또는 G) 사이에 매매대금 9억 5000만 원으로 한 매매계약서가 작성된 것은 피고에 대한 등기를 생략한 채 곧바로 소외회사 앞으로 소유권이전등기를 경료하기 위한 것이었고, D이 2014. 12. 2. 원고에게 지급한 1억 5900만 원은 본래 소외회사에 입금되어야 하나 착오로 원고에게 입금된 것이다'라고 증언하였다.

⑧ 이 사건 선행소송에서 법원은 이 사건 매매계약, 이 사건 전매계약 및 금원지급 경과 등에 대한 심리를 거쳐 이 사건 매매계약이 여전히 유효하다고 판단한 후 '원고는 피고에게, 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 원고가 소외회사로부터 지급받은 위 1억 5900만 원에서 이 사건 매매계약 잔대금 5400만 원과 기지급금 5500만 원을 공제한 나머지 금액을 5000만 원으로 정산하여 피고에게 이를 지급하라'는 이 사건 선행판결을 선고하였고, 피고는 위 소송에서도 이 사건 별도 근저당권등기의 말소를 주장한 바 없다.

⑨ 당심 증인 H은 이 법원에서 '이 사건 각 부동산의 소유권이전등기는 피고를 빼고 직접 원고에서 소외회사로 경료하기로 약정하였고, 이 사건 별도 근저당권등기는 소외회사가 이 사건 각 부동산을 최종적으로 취득할 계획이었기 때문에 원고의 동의를 받아 설정한 것이며, 피고 또는 F 역시 이 사건 별도 근저당권등기가 경료된 것에 관하여 이의를 제기한 적이 없고, 피고가 이 사건 선행소송을 제기한 것은 증인이 수감생활을 하고 있었기에 피고로 하여금 이를 제기하도록 하게 한 것이었다.'라고 증언하였다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여

정당하므로 피고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 이일엽, 판사 신상렬, 판사 권 희

별지

부동산 목록

1. 포천시 K 잡종지 1,599㎡

2. 포천시 K

[도로명 주소] 포천시 L

철근콘크리트조 슬래브 지붕 5층 숙박시설, 근린생활시설 및 보일러실

1층 232.90㎡(숙박시설 및 근린생활시설)

2층 내지 4층 각 232.34㎡(숙박시설)

5층 43.38㎡(숙박시설)

지층 57.38㎡(보일러실) 끝.

근저당권 목록

별지 부동산 목록 기재 각 부동산에 관하여,

1. 의정부지방법원 포천등기소 2007. 8. 9. 접수 제31921호로 마친 근저당권설정등기의

피담보채무

채권자: C은행

채무자: 원고

채무원금: 316,669,545원(2018. 1. 15. 기준)

상품명: M대출

계좌번호: N

2. 같은 등기소 2007. 8. 23. 접수 제33393호로 마친 근저당권설정등기의 피담보채무

채권자: C은행

채무자: 원고

채무원금: 100,000,000원(2018. 1. 15. 기준)

상품명: O대출

계좌번호: P 끝.

1) 이 사건 매매계약이 체결된 후 원고가 이 사건 각 부동산의 담보대출금 중 900만 원을 추가상환함에 따라 매매대금에서 공제되어야 할 대출금도 그만큼 감소한 것으로 보인다.

2) 원고가 위 1억 5900만 원을 지급받음에 따라, 피고로부터 지급받은 2000만 원(2014. 7. 9.) +

3000만 원(2014. 10. 10.) +500만 원(2014. 11. 28.)의 합계 5500만 원을 반환하기로 합의한 것으로 보인다.