

인천지방법원 2022. 12. 9 선고 2022가단220525 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 광장 담당변호사 한지수, 류기현

피 고 1. B영농조합법인

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 한별 담당변호사 임호현

변 론 종 결 2022. 11. 11.

판 결 선 고 2022. 12. 9.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 모두 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 각 1/2지분에 관하여 인천지방법원 등기국 2022. 3. 7. 접수 제70925호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 사실 관계

가. 임대차계약

원고는 2011. 10. 5. 중소기업은행에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 이 사건 부동산이라 한다)에 관하여 채권최고액 12억 4,000만 원의 근저당권설정등기를 마쳐준 상태에서 2013. 3. 12.

피고들에게 이 사건 부동산을 보증금 6,500만 원, 차임 월 650만 원(부가가치세 별도), 기간 2013. 6. 1.부터 2016. 5. 31.까지로 하여 임대하였다. 위 계약에서 원고와 피고들은 ‘임대차 존속기간 중 임대차 물건을 매각할 경우는 피고들에게 17억 원에 매각하기로 한다’는 약정을 하였다.

나. 1차 판결

피고들은 원고를 상대로 위 약정에 따른 매매예약완결권을 행사한다고 주장하면서 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기청구를 하였다(이 법원 2013가합35906). 그 사건에서 법원은 2014. 7. 18. “원고는 피고들로부터 17억 원을 지급받음과 동시에 피고들에게 이 사건 부동산에 관하여 2014. 1. 10. 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라”는 판결(이하 ‘1차 판결’이라 하고, 1차 판결에서 인정된 원고와 피고들 사이의 매매(예약완결)계약을 ‘이 사건 매매’라 한다)을 선고하였다. 1차 판결에 관한 항소가 2015. 6. 18. 기각되고, 그 상고도 2016. 12. 29. 기각되어 1차 판결이 확정되었다.

다. 2차 소송과 조정갈음결정

1) 피고들은 1차 판결에 기초한 소유권이전등기를 하지 않고 있는 상태에서 위 임대차계약을 유지해 오다가 2018. 1.경 중소기업은행과 원고를 상대로 하여, 중소기업은행에 대해서는 위 근저당권의 말소를, 원고에 대해서는 2014. 1. 10. 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기를 각 청구하였고(이 법원 2018가합50535), 이에 대하여 원고는 위 매매예약을 원인으로 한

소유권이전등기 의무의 부존재확인 청구를 하였다(이 법원 2018가합59495 반소).

제1심 법원은 2018. 12. 6. 중소기업은행에 대해서는 피고들로부터 12억 4000만 원을 지급받은 다음 원고에게 위 근저당권을 말소하라는, 원고에 대해서는 피고들로부터 4억 6,000만 원을 지급받음과 동시에 피고들에게 이 사건 부동산에 관하여 2014. 1. 10. 매매예약 완결을 원인으로 한 각 소유권이전등기를 하라는 판결을 선고하였다.

2) 이에 대하여 원고가 항소를 하였고[서울고등법원 2019나2004395(본소), 2019나2004401(반소)], 항소심 법원은 중소기업은행을 조정참가하게 한 다음 2019. 5. 28. 조정을 갈음하여, ① 중소기업은행은 피고들로부터 10억 원을 지급받은 다음 원고에게 위 근저당권설정등기를 말소하고(제1항), ② 원고는 피고들로부터 7억 원을 지급받음과 동시에 피고들에게 이 사건 부동산에 관하여 2014. 1. 10. 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고(제2항), ③ 피고들은 위 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고에게 7억 원을 지급한다(제3항)는 내용의 결정을 하였고, 위 결정이 확정되었다(이하 ‘조정갈음결정’이라 한다).

라. 피고들의 강제집행

피고들은 2022. 1. 4. 원고를 상대로 조정갈음결정 제2, 3항의 대금 7억 원을 공탁하고(인천지방법원 2022년 금 제3호) 2022. 3. 3. 조정갈음결정 제2항(위 ② 부분)에 관한 집행문을 부여받아 2022. 3. 7. 이 사건 부동산에 관하여 피고들 앞으로 2014. 1. 10. 매매예약완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증, 을 제4호증, 을 제5호증의 2, 을 제8호증의 1, 2, 을 제12호증의 1, 2, 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

1) 위 조정갈음결정은 원고와 피고들의 법률관계를 간편명확하게 하기 위한 것으로, 피고들이 1차

판결에 따라 당초 원고에게 부담하는 것으로 확정된 총 매매대금 17억 원 중 7억 원은 원고에게, 나머지 10억 원은 중소기업은행에게 직접 지급하고, 그 지급과 동시에 원고는 피고들에게 소유권이전등기를 할 의무가 있게 되었다.

2) 이에 원고는 중소기업은행에게 피고들이 10억 원을 지급할 경우 근저당권 말소를 차질 없이 이행할 수 있도록 요청하고 피고들에게 이를 알렸음에도 피고들이 그 이행을 지체하고, 오히려 원고에게 협박성 통지를 하거나 부가가치세를 부담하지 않겠다고 하는 등 조정갈음결정에 따른 이행을 계속 미루어, 원고와 피고들이 2019. 12. 17. 새로운 합의서를 작성하여, 매매대금 17억 원과 부가가치세를 피고들이 부담하고, 원고는 소유권이전에 필요한 제반 서류를, 피고들은 매매대금을 각 준비하여 2020. 1. 20.까지 각 이행하기로 약정하였다. 따라서 피고들은 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 최종적인 위 합의에 기초하여 마쳐야 하는데, 피고들이 그 이행을 지체하여 원고가 위 합의를 해제하였으므로 피고들이 위 합의에 기초한 소유권이전등기를 할 수 없게 되었다. 그럼에도 불구하고 피고들이 임의로 소유권이전등기를 마쳤으므로 그 소유권이전등기는 원인이 없는 것으로서 말소되어야 한다.

3) 그렇지 않고, 조정갈음결정을 기준으로 원고와 피고들의 권리의무관계를 보더라도, 원고와 피고들이 위 1)항의 의무를 상호 부담하는데, 원고가 피고들에게 2021. 12. 15.경 소유권이전등기 이행을 위해 필요한 서류를 법무사 사무소에 보관하고 있으니 2021. 12. 20. 매매대금 17억 원 및 위 합의서에 따라 납부하기로 한 부가가치세 15,997,600원을 준비해 오면 즉시 소유권이전을 해주겠다고 통지하였으나, 피고들이 변호사에게 일체를 위임하였으니 방문하여 계약서를 작성하라고만 할 뿐이어서, 원고가 2021. 12. 20. 마지막으로 2021. 12. 31.까지 매매대금을 준비해 오면 소유권이전등기를 즉시 해 주겠다고 통지하였다. 이에 피고들이 2021. 12. 28. 일방적으로 원고에게 7억 원을 입금하고 소유권이전등기를 요구하면서 부가가치세와 대출금이자를 부담하지 않겠다고 하여, 원고가 조정갈음결정 및 위 새로운 합의서를 무시한 일방적 요구는 명백한 채무불이행에 해당하여 이 사건 매매가 해제되었다고 통보하면서 피고들이 입금한 7억 원을 반환해 주었다. 이와 같이 피고들이 매매대금의 부가가치세를 지급하지 않을 것이고 매매대금 10억 원에 대한 이자를 책임질 수 없다고 하면서 원고에게 이전등기를 요구하는 것은 사실상 이행거절에 해당한다. 따라서

2021. 12. 31.까지 총 17억 원의 매매대금 지급이 없으면 이 사건 매매를 해제하겠다고 한 원고의 정지조건부 해제통지에 따라 이 사건 매매는 2022. 1. 5.경 해제되었다.

피고들의 이행거절이 인정되지 않는다 하더라도, 원고는 조정갈음결정에 따른 의무를 이행하기 위하여 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 준비하여 법무사 사무실에 보관하여 두었고 근저당권을 말소하기 위하여 중소기업은행에 필요한 서류를 제공하고 성실한 이행을 해 줄 것을 거듭 부탁까지 함으로써 피고들의 이행지체에 따른 계약해제를 위한 이행제공을 모두 하였으므로 이 사건 매매는 원고의 위 정지조건부 해제통지로 인하여 해제되었다.

4) 이와 같이 피고들이 소유권이전등기 의무와 동시이행의 관계에 있는 17억 원의 매매대금 지급의무를 다한 사실이 없고 오히려 이 사건 매매는 피고들의 이행거절 내지 이행지체를 이유로 해제되었음에도 피고들이 이 사건 부동산에 관하여 임의로 또는 불법적으로 마친 소유권이전등기는 원인무효이므로 말소되어야 한다.

나. 피고

1) 1차 판결과 조정갈음결정으로 원고와 피고들에게 매매에 따른 권리와 의무가 발생하였지만 그 이행을 위한 상호 협의 과정에 부가가치세, 종합부동산세, 건물의 용도변경 등 문제가 발생하여 서로 이행이 되지 않았던 것이고 피고들이 이행지체나 이행거절을 하지 않았다.

2) 원고가 매매대금 17억 원을 전액 지급받고도 근저당권을 말소하지 않을 우려 때문에 피고들이 원고에게 지급할 대금과 중소기업은행에 지급할 대금을 나누어 소송을 제기하여 1차 판결을 받았고, 조정갈음결정에서도 그렇게 되었던 것이다.

3) 원고가 주장하는 2019. 12. 17. 자 합의는 최종적인 합의가 아니다. 피고들이 등기공무원을 기망한 것이 아니라 원고에게 조정갈음결정에 따른 7억 원을 지급하여 동시이행의무를 이행하고 그 집행문을 부여받아 적법하게 이전등기를 마친 것이다.

3. 판단

가. 원고의 2019. 12. 17. 자 합의와 관련한 주장 부분

1) 원고와 피고 B영농조합법인(이하 피고 법인이라고만 한다)이 2019. 12. 17. 별지 합의서를 작성하였는데, 그 주요 내용은 부가가치세를 세무사들이 상호 협의하여 결정하고 그 부가가치세를 피고 법인이 지급하며, 정상적인 매매계약서를 체결하고 원고가 소유권이전서류를 제공하며, 이들을 2020. 1. 20.까지 이행한다는 것 등이다(별지 합의서, 갑 제16호증).

2) 확정된 조정을 갈음하는 결정은 재판상의 화해와 동일한 효력이 있고(민사조정법 제34조 제4항 참조), 화해 조서는 확정판결과 같은 효력을 가지므로(민사소송법 제220조 참조), 위 조정갈음결정은 확정판결과 동일한 기판력과 집행력을 가진다.

원고가 새로운 합의라고 주장하는 별지 합의서는 원고와 피고 법인이 당사자로 되어 있고 피고 C은 포함되어 있지 않은 점, 그 내용 역시 2020. 1. 20.까지 부가가치세를 피고 법인이 부담하고 상호 매매계약서를 작성하며 원고가 소유권이전서류를 제공한다는 것일 뿐, 피고들의 매매대금지급이나 원고의 근저당권 말소, 조정갈음결정의 효력 소멸 또는 집행력 배제 등에 관한 내용이 없는 점 등을 감안할 때 별지 합의서가 작성되었다는 사실만으로 조정갈음결정으로 확정된 원고와 피고들 사이의 권리의무관계가 당연히 소멸한다거나 위 합의에 포함되어 새로운 계약 또는 권리의무관계로 전환되었다고 보기는 부족하다. 따라서 원고가 위 합의를 해제하였다고 하더라도 조정갈음결정의 효력이 없어진다고 볼 수는 없으므로 원고의 이 부분 주장은 이유 없거니와, 뒤에서 보는 바와 같은 이유로 원고의 위 해제 주장 역시 이유 없다.

나. 원고의 이행지체, 이행거절을 이유로 한 해제 주장 부분

1) 동시이행관계에 있는 쌍무계약에서 상대방이 채무를 이행하지 않음을 이유로 하여 계약을 해제하려면 계약을 해제하려고 하는 당사자는 자기 채무의 이행을 제공하여 상대방을 지체에 빠지게 하여야 하고, 다만 당사자의 일방이 자기 채무의 이행을 제공하여도 상대방이 그 채무를 이행하지 않을 의사를 미리 표시한 경우에는 최고나 자기 채무의 이행 제공 없이도 상대방의 이행지체를 이유로 계약을 해제할 수 있고, 채무를 이행할 의사가 없었는지, 그 의사 없음을 미리 표시하였는지는 계약 당시에 계약 후의 여러 사정을 종합하여 판단하여야 한다. 근저당권설정등기가 되어 있는 부동산을 매매하는 경우 매수인이 근저당권의 피담보채무를 인수하여 그 채무금 상당을 매매잔대금에서

공제하기로 하는 특약을 하는 등 특별한 사정이 없는 한 매도인의 근저당권말소 및 소유권이전등기의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행의 관계에 있다(대법원 1991. 11. 26. 선고 91다23103 판결 등 참조).

그리고 매수인의 대금지급의무와 동시이행관계에 있는 근저당권설정등기의 말소의무에 관한 이행제공은 그 근저당채무의 변제만으로는 부족하고 그 근저당권설정등기의 말소에 필요한 서류까지도 준비함이 필요하다(대법원 1979. 11. 13. 선고 79다1562 판결 등 참조).

2) 1차 판결에서 원고와 피고들 사이에 2014. 1. 10. 매매예약의 완결로써 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 17억 원으로 하는 이 사건 매매가 확정되었고, 조정갈음결정에서는 중소기업은행이 피고들로부터 근저당권의 피담보채무 10억 원을 지급받은 다음 원고에게 근저당권을 말소하고(제1항), 원고와 피고들 사이에서는 나머지 대금 7억 원과 소유권이전등기절차를 동시에 이행하기로(제2, 3항) 확정된 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 원고는 매도인으로서 피고들에게 소유권이전등기 및 근저당권말소등기를 이행할 의무를 부담하고, 피고들은 매수인으로서 원고에게 대금지급의무를 부담하며, 각 의무는 동시이행관계에 있다. 그리고 조정갈음결정 제1항은 중소기업은행이 피고들로부터 10억 원을 지급받은 후 원고에게 근저당권을 말소할 의무를 부담하게 되어 있어, 이로써 피고들이 직접 중소기업은행이나 원고에 대하여 10억 원의 지급의무를 부담하게 되는 것은 아니며 원고의 근저당권 말소의무가 소멸하는 것도 아니어서, 원고와 피고들 사이에서는 위 각 의무 모두가 여전히 동시이행관계에 있다 하겠다.

3) 따라서 원고가 피고들의 대금지급의무 불이행을 이유로 피고들을 이행지체 상태에 이르게 하려면 원고가 그 동시이행관계에 있는 소유권이전 및 근저당권말소 의무의 이행을 제공하거나 그 각 서류를 제공하면서 피고들의 의무이행을 최고하였어야 한다. 그럼에도 불구하고 원고는 근저당권 말소와 관련하여, 중소기업은행에 대하여 피고들이 10억 원을 변제하면 근저당권을 말소해 줄 것을 거듭 부탁 또는 요청해 두었다는 주장만 할 뿐 달리 피고들에게 근저당권의 말소의무 이행 또는 그 서류의 제공을 하면서 최고하였다는 주장과 증명을 하지 않고 있으므로, 나아가 원고가 하였다고 주장하는 소유권이전등기의무의 이행제공이 적법하였는지를 살펴볼 필요 없이 원고의 피고들에 대한 각 최고가 적법하다고 할 수 없으므로 피고들이 이행지체 상태임을 이유로 하는 원고의 해제 주장은 모두

이유 없다.

4) 갑 제24호증, 을 제3호증의 각 기재에 의하면, 피고들이 2021. 12. 28. 원고에게 7억 원을 송금하고 2021. 12. 29. 원고에게 조정갈음결정 제2항에 따른 이전등기를 요구하면서 매매대금의 부가가치세, 종합부동산세를 지급할 의사가 없으며, 10억 원의 대출금에 대한 이자를 책임지지 않겠다는 취지의 내용증명우편(갑 제24호증)을 보낸 사실을 인정할 수 있으나, 앞서 본 바와 같이 원고와 피고들 사이에 애초 매매계약이 없는 상태에서 임대차계약의 조항에 기초하여 매매예약 완결 여부에 관한 1차 판결을 받음으로써 매매예약 완결일과 매매대금, 매매목적물만 확정되어 그 대금의 부가가치세 포함 여부, 대출금의 이자 부담자, 매매 목적물과 관련된 공과금 부담자 등에 관한 분쟁이 계속되면서 상호 협의를 지속해 온 점, 그 과정에서 조정갈음결정이 확정되었으나 그 결정사항 역시 피고들의 청구취지를 중심으로 한 것이어서 세부적인 사항에 관하여 추가적인 분쟁과 논의가 있어 온 점, 피고들이 보낸 위 내용증명우편의 취지는 분쟁 대상인 부가가치세, 종합부동산세, 이자 등을 부담하지 않겠다는 취지이지 매매대금을 지급하지 않겠다거나 이 사건 매매를 이행하지 않겠다는 내용은 없는 점 등을 종합하면, 피고들이 원고에게 위 내용증명우편을 보냈다는 사정만으로 이 사건 매매에 따른 피고들의 의무이행을 거절하였다고 보기는 부족하다.

따라서 이를 이유로 하여 이 사건 매매를 해제하였다는 원고의 주장 역시 이유 없다.

다. 소유권이전등기의 적법성

부동산매매계약에서 매수인은 그 부동산에 설정된 근저당권으로 인하여 완전한 소유권이전을 받지 못할 우려가 있으면 특별한 약정이 없는 한, 그 근저당권의 말소등기가 될 때까지 그 등기상의 담보한도금액에 상당한 대금지급을 거절할 수 있으므로(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결 등 참조) 매도인을 상대로 매매대금에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 나머지를 지급받음과 동시에 소유권이전등기절차를 이행할 것을 청구할 수 있다(대법원 2013. 3. 14. 선고 2012다111531 판결 등 참조).

이 사건에서 원고가 중소기업은행에 채권최고액 12억 5,000만 원의 근저당권설정등기를 마친 상태에서 피고들과 임대차계약을 체결하면서 매매예약을 하였고 그 매매예약이 완결된 사실,

조정갈음결정 과정에서 위 근저당권의 피담보채무 원금이 10억 원으로 확인되어 위에서 본 바와 같은 결정사항이 확정된 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고는 피고들이 매매대금 중 10억 원을 중소기업은행에 직접 지급하여 근저당권을 말소해야 한다는 주장만 하고 있을 뿐이므로, 피고들이 원고에게 그 채무액 상당을 공제한 나머지 7억 원을 공탁하여 지급하고 소유권이전등기를 마친 것은 특별한 사정이 없는 한 적법하고, 달리 피고들 앞으로 마친 소유권이전등기나 그 집행문 부여에 어떠한 위법이 있다고 볼 증거는 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

판사 염원섭