

춘천지방법원 2016. 11. 11 선고 2016나53 판결 [소유권이전등기청구권가등기말소등]

재판경과

춘천지방법원 2016. 11. 11 선고 2016나53 판결

춘천지방법원 영월지원 2015. 11. 18 선고 2013가단5959 판결

전문

원고, 항소인 1. A

원고보조참가인 1. D

2. E

3. F

4. G

5. H

피고, 피항소인 B

변론 종결 2016. 9. 30.

판결 선고 2016. 11. 11.

제1심판결 춘천지방법원 영월지원 2015. 11. 18. 선고 2013가단5959 판결

주문

1. 제1심 판결 중 소유권이전청구권가등기의 말소등기청구에 관한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고로부터 3억 2,956만 원을 지급받음과 동시에 별지1 목록 기재 각 토지 및 별지2 목록

기재 각 건물에 관하여 춘천지방법원 평창등기소 2013. 3. 8. 접수 제4924호로 마친
소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 원고보조참가인들의 보조참가신청을 기각한다.

3. 소송총비용 중 보조참가로 인한 비용은 원고보조참가인들이 부담하고, 나머지 비용 중 1/3은
원고가, 그 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

피고는 원고에게, 별지1 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다) 및 별지2 목록 기재 각
건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)에 관하여 춘천지방법원 평창등기소 2013. 3. 8. 접수
제4924호로 마친 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)의 말소등기절차를
이행하고, 별지1 목록 제2, 3항 기재 각 토지 및 별지2 목록 제2항 기재 건물을 인도하며, 별지2 목록
제2항 기재 건물 1층 중 별지3 목록 기재 각 시설물(이하 '이 사건 시설물'이라 한다)을 각 철거하라.

[항소취지]

제1심 판결 중 원고 패소부분을 취소한다. 피고는 원고에게 이 사건 각 토지 및 건물에 관하여
춘천지방법원 평창등기소 2013. 3. 8. 접수 제4924호로 마친 소유권이전청구권가등기의
말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 당심에서의 보조참가신청에 관한 판단

민사소송법 제71조는 "소송결과에 이해관계가 있는 제3자는 한 쪽 당사자를 돕기 위하여 법원에 계속 중인 소송에 참가할 수 있다"고 규정하고 있다. 그런데 원고가 이 사건에서, 피고와 사이의 이 사건 각 토지 및 건물 등에 관한 매매계약이 해제되었다고 주장하면서 그 원상회복을 구하는 데에 반하여, 원고 보조참가인들은 위 매매계약의 일부가 해제되지 않았다고 주장하면서 원고에 대한 보조참가신청을 하고 있는바, 그렇다면 원고를 돕기 위한 보조참가의 이유가 있다고 할 수 없다.

2. 이 법원의 심판범위

이 사건 소 중 토지 및 건물의 인도청구와 시설물 철거청구에 대하여, 제1심 판결은 원고의 청구를 모두 인용하는 판결을 선고하였고, 이에 대하여 피고가 항소하지 아니하였으므로 이 부분은 이 법원의 심판범위에서 제외되었다.

나아가 이 사건 소 중 이 사건 가등기 말소청구에 대하여, 제1심 판결은 피고가 원고로부터 3억 9,956만 원을 지급받음과 동시에 이 사건 가등기를 말소하라고 하여 원고의 청구를 일부 인용하는 판결을 선고하였고, 이에 대하여 원고만이 항소하였으므로, 이 법원의 심판대상은 이 사건 가등기 말소청구 중 원고가 패소한 동시이행을 명한 부분에 한정된다.

3. 인정사실 및 청구원인에 대한 판단

이 부분에 적을 판결의 이유는 제1심 판결문 해당부분(1. 인정사실, 2. 청구원인에 대한 판단) 기재와 같다.

4. 피고의 동시이행항변 등에 관한 판단

가. 피고의 동시이행항변

피고는, 원고와 사이의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)이 해제된 이상, 원고에게 지급한 매매대금 3억 7,000만 원, 피고가 매매잔금의 일부 지급에 갈음하여 승계하기로 한 원고의 금융기관 대출금채무에 관한 인수하기로 한 대출금채무에 관한 이자 상당액 2,956만 원을 반환받을 때까지 이 사건 가등기 말소청구에 응할 수 없다고 동시이행의 항변을 한다.

살피건대, 이 사건 매매계약은 피고가 매매잔금의 일부 지급에 갈음하여 승계 내지 인수하기로 한 원고의 봉평신용협동조합에 대한 대출금채무 인수 의무를 불이행하여 이를 이유로 한 원고의 해제 의사표시에 따라 적법하게 해제되었음은 앞서 3.항에서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한

원고는 원상회복의무의 이행으로 피고에게 이미 지급받은 매매대금 3억 7,000만 원 및 원고의 금융기관 대출채무에 대한 잔금지급시기 이후 2013. 3. 8.까지 발생한 이자로서 피고가 지급한 2,956만 원, 합계 3억 9,956만 원을 반환할 의무를 부담하고, 피고의 이 사건 가등기 말소 의무는 원고의 위 3억 9,956만 원의 반환의무와 동시이행관계에 있다.

나. 원고의 재항변

1) 원고의 주장 요지 원고는 피고에 대하여 아래와 같이 손해배상 예정액, 채무불이행 또는 불법행위로 인한 손해배상채권, 부당이득 반환채권 합계 380,335,298원의 채권을 가지고 있으므로, 이를 원고가 피고에게 반환해야 할 위 3억 9,956만 원과 대등액에서 공제 또는 상계한다.

① 이 사건 매매계약에서 정한 계약금 7,000만 원 상당의 손해배상 예정액¹⁾ ② 피고가 이 사건 매매계약에서 잔금의 일부 지급에 갈음하여 승계하기로 한 원고의 봉평신용협동조합에 대한 대출금채무 인수 의무를 불이행함으로써 인하여 원고의 봉평신용협동조합에 대한 대출금채무에 관하여 2013. 3. 9.부터 2015. 10. 5.까지 발생한 이자 합계액 92,772,884원 상당의 손해배상금

③ 피고의 불법점유로 인하여 원고가 제3자에게 이 사건 각 건물 중 저온 냉장고, 펜션, 사무실을 임대하지 못하게 되어 입게 된 임대료 상당 217,562,414원(저온 냉장고 112,666,666원²⁾ +펜션 96,800,000원³⁾ +사무실 8,095,748원⁴⁾)의 손해배상금 또는 부당이득금

2) 손해배상 예정액 주장에 대한 판단 갑 제2호증의 기재에 의하면, 원고와 C 사이에 체결되고, 피고가 C의 계약상 지위를 인수하여 원고와 피고 사이에 유효한 이 사건 매매계약에서 정한 계약금은 7,000만 원이고, 이 사건 매매계약서 제7조에서 '매도인 또는 매수인의 계약상의 채무불이행을 이유로 계약이 해제된 경우 매수인이 위약한 경우에는 계약금을 몰취하고, 매도인이 위약한 경우에는 계약금의 배액을 배상'하기로 하는 손해배상액의 예정을 한 사실을 인정할 수 있으며, 이 사건 매매계약은 피고의 대출금채무 인수 의무 불이행으로 해제된 사실은 위 3.항에서 본 바와 같으므로, 피고가 원고에게 지급한 매매대금 중 계약금 7,000만 원은 위 손해배상액의 예정에 따라 몰취되어 원고가 피고에게 원상회복으로 반환해야 할 매매대금에서 공제된다고 봄이 타당하므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 있다.

3) 대출금채무에 대한 이자 상당 손해배상금 주장에 대한 판단 민법 제398조에서 정하고 있는

손해배상액의 예정은 손해의 발생사실과 손해액에 대한 증명의 곤란을 덜고 분쟁의 발생을 미리 방지하여 법률관계를 쉽게 해결하고자 하는 등의 목적으로 규정된 것이고, 계약 당시 손해배상액을 예정한 경우에는 다른 특약이 없는 한 채무불이행으로 인하여 입은 통상손해는 물론 특별손해까지도 예정액에 포함되고 채권자의 손해가 예정액을 초과한다 하더라도 초과 부분을 따로 청구할 수 없다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다10382 판결).

따라서 원고는 앞서 인정된 손해배상액의 예정액과 별도로 피고의 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 불법점유로 인한 손해배상금 또는 부당이득금 주장에 대한 판단 원고는 피고가 이 사건 각 건물에 무단침입하여 이 사건 각 건물 중 저온 냉장고, 펜션, 사무실을 불법점유하고 있다고 주장하나, 원고의 주장과 같이 피고가 이 사건 각 건물에 무단침입하여 불법적으로 점유하였음을 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 오히려 위 3.항에서 본 사실에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 매매대금 중 대출금채무의 승계로 갈음하기로 한 부분을 제외한 나머지 계약금 및 잔금을 모두 지급하였는바, 피고는 원고로부터 적법하게 이 사건 각 건물의 점유를 이전받았을 것으로 보인다. 나아가 이 사건 매매계약이 피고의 채무불이행을 이유로 한 원고의 해제 의사표시로 해제되었으나, 위에서 본 바와 같이 피고의 이 사건 각 건물의 인도 의무는 원고의 매매대금 반환 의무와 동시이행관계에 있으므로, 피고가 원고로부터 매매대금을 반환받을 때까지 원고에게 이 사건 각 건물의 점유를 이전해주지 않는 것이 위법하다고 볼 수도 없다. 따라서 원고의 불법행위 손해배상 주장은 이유 없다.

나아가 위 3)항에서 본 바와 같이, 원고는 앞서 인정된 손해배상액의 예정액과 별도로 피고의 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없으므로, 채무불이행으로 인한 손해배상 주장 역시 이유 없다.

다음으로 부당이득금 주장에 관하여 보건대, 계약해제로 인하여 계약 당사자가 원상회복의무를 부담함에 있어서 매도인의 반환하는 금액에 법정이자를 부가하는 법의 취지에 비추어 볼 때 매수인이 목적물을 이용한 경우에는 그 사용에 의한 이익을 상대방에게 반환하여야 할 것이나(대법원 2006. 9. 8. 선고 2006다26328 판결), 피고가 원고가 주장하는 저온 냉장고, 펜션, 사무실을 실제로 사용·수익하여 실질적인 이득을 얻었는지 여부에 관하여 보건대, 갑 제3, 7, 18 내지 21호증의 각

기재만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에서 하는 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고로부터 3억 2,956만 원(지급된 매매대금 및 이자 합계 3억 9,956만 원 - 손해배상 예정액 7,000만 원)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 가등기를 말소할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결 중 이 사건 가등기말소 청구 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여 이 부분을 위와 같이 변경하기로 하고, 원고 보조참가인의 보조참가신청은 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박정길

판사허문희

판사정아영

별지

1) 원고는 당심 제1차 변론기일에 진술한 2016. 6. 1.자 항소이유서에서 이 부분 상계 주장을 추가하였다.

2) 2013. 9. 1.부터 2015. 10. 30.까지의 임대료 상당액

3) 겨울철(11월 말경 ~ 3월 초경)에 팬션영업을 하였던 바, 2013년 겨울, 2014년 겨울 2년간의 임대료 상당액

4) 2013. 3. 9.부터 2014. 10. 20.까지의 임대료 상당액