

의정부지방법원 2019. 7. 18 선고 2019나419 판결 [부동산소유권이전등기청구]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 링컨로펌

담당변호사 장인태

변론 종결 2019. 6. 27.

판결 선고 2019. 7. 18.

제 1 심판결 의정부지방법원 2016. 12. 2. 선고 2015가단40340 판결

환송전판결 의정부지방법원 2017. 7. 12. 선고 2017나620 판결

환송 판결 대법원 2018. 12. 28. 선고 2017다25611 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고로부터 2억 원을 지급받음과 동시에 원고에게 남양주시 C 임야 17,653㎡에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2006. 5. 29. 피고와 남양주시 C 임야 17,653㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 2억 6,000만 원에 매수하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 구두로 체결하고, 피고에게 계약금으로 2,500만 원을 지급하였다. 이 사건 매매계약 체결 당시 및 그 이후에도 원고와 피고는 서면으로 매매계약서를 작성하지 않았으며, 중도금 및 잔금의 액수나 지급시기, 소유권이전등기의 이행기에 대하여도 정하지 않았다.

나. 원고는 2006. 8. 8. 피고에게 중도금 명목으로 1,500만 원을 지급하였다.

다. 원고는 피고를 상대로 의정부지방법원 2015카단2158호로 이 사건 토지에 관하여 부동산처분금지가처분신청을 하여 2015. 6. 22. 인용결정을 받았다.

라. 피고는 2015. 7. 3. 원고에게, '피고는 이 사건 매매계약의 매도인으로서 그 이행을 위한 준비를 마쳤으며, 통지 수령일로부터 14일 이내에 매매대금을 지급할 것을 최고한다. 원고가 통지 수령일로부터 14일 이내에 그 의무를 해태할 경우, 피고는 계약을 해제하겠다.'는 취지의 내용증명과 함께 부동산매도용 인감증명서를 첨부하여 보냈고, 위 내용증명은 같은 달 6. 원고에게 송달되었다.

마. 원고는 2015. 7. 13. '경기가 어려운 관계로 잔금 날짜는 8월 말 이내로 지불하도록 하겠다.'라는 내용이 포함된 답변서를 피고에게 보냈으나, 스스로 약속한 2015. 8. 말까지도 잔금을 마련하지 못하였다.

바. 피고는 2015. 7. 20. 원고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 포함된 내용증명을

보냈으나, 원고에게 송달되지 않았다. 피고는 2015. 7. 23. 원고에게 이사건 매매계약을 해제한다는 내용의 문자메시지를 보냈다.

사. 피고는 2015. 7. 20. 원고를 상대로 의정부지방법원 2015카소95호로 위 가처분사건에 관한 제소명령신청을 하였고, 2015. 9. 2. 같은 법원 2015카단3272호로 가처분취소신청을 하였다.

아. 원고는 2015. 7. 23. 피고에게 액면금 2,000만 원의 우편환을 보냈을 뿐, 매매대금을 지급하지 않다가 2015. 11. 13. 피고를 상대로 이 사건 소를 제기하였다.

자. 피고는 2016. 1. 5. 제1심에 제출한 답변서에서 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였고, 이는 그 무렵 원고에게 도달하였다. 피고는 2016. 2. 23. 원고로부터 받은 우편환을 그대로 반환하였다.

차. 원고는 피고를 피공탁자로 하여, 2016. 3. 7. 2,000만 원을, 2016. 9. 20. 2억 원을 각 공탁하였다.

카. 이 사건 토지에는 가압류등기나 근저당권등기 등이 설정되어 있지 않다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 10, 13, 14, 17, 20호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

이 사건 매매계약은 잔금의 지급기한이 정하여지지 않은 계약으로서 원고가 형편이 되는 대로 매매대금을 지급하기로 하였는데, 원고가 잔금을 지급하려 하자 피고가 수령을 거절하여 2016. 9. 20. 잔금 2억 원을 공탁하였다. 따라서 피고는 원고에게 이사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 이행할 의무가 있다.

나. 피고

원고는 피고의 이행최고에도 불구하고 잔금을 지급하지 않았고, 피고에게 자신의 인적사항도 알리지

않고 그 이행을 거절하였는바, 이에 피고는 원고의 잔금지급의무이행거절 및 이행지체를 이유로 원고에 대한 2015. 7. 20.자 내용증명우편, 2015. 7.23.자 문자메시지 또는 2016. 1. 5.자 답변서의 송달로 이 사건 매매계약을 적법하게해제하였다. 따라서 피고는 원고의 청구에 응할 수 없다.

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관하여 2006. 5. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 이행지체로 인한 해제 항변에 관한 판단

1) 관련법리

이행지체를 이유로 하는 계약의 해제에서 그 전제조건인 이행의 최고는 반드시일정기간을 명시하여 최고하여야 하는 것은 아니고, 최고한 때로부터 상당한 기간이 경과하면 해제권이 발생한다(대법원 1994. 11. 25. 선고 94다35930 판결 등 참조). 나아가 이행을 최고하면서 당사자 일방이 정한 기간이 상당하지 않더라도 이행최고로서의 효력은 인정되고, 상당하다고 인정되는 기간이 경과하면 해제권이 발생한다.

그리고 쌍무계약에서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로, 일방당사자가 하여야 할 이행제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하고, 따라서 매수인이 잔대금의 지급준비가 되어 있지 아니하여 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 안 한 경우에는 매도인으로서도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다(대법원 1995. 12. 22. 선고 95다40397판결, 대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결 등 참조).

2) 판단

앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고는 이 사건 매매계약이 체결된 때로부터 9년이 경과한 후로서 이

사건 토지에 대한 처분금지가처분 인용결정을 받은 2015. 6.경까지 잔금을 마련하지 못하였을 뿐만 아니라, 피고의 2015. 7. 3.자 이행최고에서 정한 잔금 지급기일은 물론 원고 스스로 약속한 2015. 8. 말까지도 잔금을 마련하지 못하고 있었던 반면, 피고는 소유권이전등기에 필요한 등기권리증이나 인감도장 등은 직접 보관 중인 것으로 보이고, 원고가 매수인으로 기재된 부동산매도용 인감증명서는 2015.7. 3. 이미 발급받아 놓았으며, 매매계약서는 원고가 잔금을 지급하기만 하면 손쉽게작성할 수 있었으므로, 피고로서는 2015. 7. 3.경 원고의 이행 정도에 상응하는 이행의 준비를 하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고가 이 사건 토지에 처분금지가처분신청까지 하여 인용결정을 받은 원고에게 잔금의 이행기간으로 14일의 기간을 정하여 최고하였다고 하더라도 이를 상당한 기간이 아니라고 볼 수 없고, 설령 그렇지 않다고 하더라도 상당한 기간이 경과하면 피고에게 해제권이 발생하므로, 이 사건 매매계약은 늦어도 피고의 계약해제 의사표시가 담긴 2016. 1. 5.자 답변서가 원고에게 송달됨으로써 원고의 잔금지급의무 불이행을 원인으로 해제되었다고 할 것이다.

나아가 앞서 본 이 사건 매매계약 이후의 경과에 비추어 볼 때, 피고가 잔금의 약 10%에 불과한 액면금 2,000만 원의 우편환을 현금으로 교환하지 않은 상태에서 약7개월가량 보관하였다는 것만으로 피고가 계약해제 의사를 철회하였다고 볼 수도 없다

다. 소결론

피고의 이행지체로 인한 해제 항변이 이유 있으므로, 결국 원고의 청구는 받아들일 수 없다(이행지체로 인한 해제 항변을 받아들여 원고의 청구가 이유 없다고 판단하는 이상, 이행거절로 인한 해제 항변에 관하여는 판단하지 않는다).

4. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정동혁, 판사 박기쁨, 판사 지충현