

서울남부지방법원 2021. 4. 9 선고 2020가합477 판결 [소유권이전등기말소등기]

전 문

원 고 A

피 고 1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 선화

담당변호사 이효재

변 론 종 결 2021. 3. 12.

판 결 선 고 2021. 4. 9.

주 문

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

청 구 취 지

별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고 주식회사 C(이하 ‘피고 C’이라 한다)은 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 B’이라 한다)에게 서울남부지방법원 2019. 10. 8. 접수 제182867호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 B은 원고에게 같은 법원 2019. 10. 8. 접수 제182866호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초적 사실관계

아래 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 10, 14, 15호증, 을 제1 내지 4, 6, 7, 13호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 이 사건 매매계약의 체결

- 1) 원고는 2019. 6. 7. 피고 B에게 원고 소유의 별지 1, ② 목록 기재 각 부동산(이하 별지 1 목록 기재 각 부동산은 ‘이 사건 제1 부동산’, 별지 2 목록 기재 각 부동산은 ‘이 사건 제2 부동산’이라 하고, 이를 통틀어 ‘이 사건 제1, ② 부동산’이라 한다)을 대금 280억 원에 매도하면서, 계약금 28억 원은 계약 당일, 잔금 252억 원은 2019. 12. 31. 지급받기로 하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).
- 2) 피고 B은 원고에게 이 사건 매매계약 체결 전인 2019. 3. 12. 10억 원, 2019. 4. 12. 15억 원, 2019. 4. 17. 3억 원 합계 28억 원을 위 계약금 명목으로 미리 지급하였다.

나. 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기 및 신탁등기

- 1) 피고 B은 2019. 6.경 서울시에 이 사건 제1, 2부동산 일대의 역세권 청년주택사업 공급촉진지구 지정 및 건축허가신청을 하였는데, 서울시는 피고 B에게 2019. 10. 8.까지 사업부지의 50% 이상의 소유권을 확보할 것을 요구하였다.
- 2) 이에 피고 B은 원고에게 ‘이 사건 매매계약의 잔금 252억 원 중 75억 원을 지급받음과 동시에 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 먼저 이행하여 달라’고 요청하였다.
- 3) 원고와 피고 B은 위와 같이 이 사건 매매계약을 일부 이행하기 위하여 2019. 9. 20. 이 사건 제1 부동산에 관한 매매계약서를 별도로 작성하였다. 위 계약서에는 ‘원고가 피고 B에게 이 사건 제1

부동산을 대금 120억 원에 매도하되, 계약금 12억 원은 계약 당일, 잔금 108억 원(잔금대출 75억 원 포함)은 2019. 10. 7. 지급받기로 한다'는 내용이 기재되었고, 위 계약금은 이미 지급된 것으로 합의되었다.

4) 피고 B은 2019. 10. 8. 원고에게 75억 원을 지급함과 동시에 이 사건 제1 부동산에 관하여 2019. 9. 20.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 피고 C과 위 부동산에 관한 신탁계약을 체결한 후 피고 C에게 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 매매계약의 대금 증액합의 및 잔금 지급기일 연기

1) 이후 원고와 피고 B은 이 사건 매매계약의 대금 280억 원을 290억 원으로 증액하기로 합의하고, 2019. 12. 6. 이를 반영하여 이 사건 제2 부동산에 관한 매매계약서를 별도로 작성하였다. 위 계약서에는 '원고가 피고 B에게 이 사건 제2 부동산을 대금 170억 원에 매도하되, 계약금 16억 원은 계약 당일, 잔금 154억 원은 2020. 1. 31. 지급받기로 한다'는 내용이 기재되었다. 마찬가지로 위 계약금은 이미 지급된 것으로 합의되었다.

2) 피고 B이 2020. 1. 31.까지 이 사건 제1, ② 부동산에 관한 잔금 총 187억 원(= 33억 원 + 154억 원)을 지급하지 못하자, 원고와 피고 B은 2020. 1. 31. '피고 B이 2020. 3. 31. 이전에 잔금을 지급완료하기로 한다. 피고 B은 원고에게 2020. 1. 31. 이후 잔금지연에 따른 보상으로 잔금지급일까지 매일 100만 원을 계상하여, 건물임대관리 명목으로 원고에게 매매대금 잔금지급일에 정산하여 지급하기로 한다'는 내용의 합의서를 작성하였다.

라. 잔금 지급기일 추가 연기 및 원고의 해제통지

1) 원고는 2020. 5. 4.경 피고 B에게 2020. 5. 7. 오후 3시까지 서울 강서구 D에 있는 E건물 관리실로 와서 잔금 187억 원 등을 지급할 것을 최고하였다. 피고 B의 대표이사인 피고 F는 2020. 5. 7. 원고가 통지한 장소에 왔으나 잔금 등을 지급하지 못하였다.

2) 원고와 피고 B은 다음날인 2020. 5. 8. 이 사건 제2 부동산에 관한 매매계약서를 새로 작성하면서, 기존 계약서 내용 중 잔금 154억 원의 지급기일을 '2020. 5. 29.'로 변경하고, '이 사건

제1 부동산의 매매대금 중 미지급금 33억 원은 잔금일자에 지급하기로 한다'는 문구를 추가하였다.

3) 한편 원고는 2020. 5. 11. 피고들을 상대로 이 사건 소를 제기하였고, 원고가 피고 B의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2020. 5. 21. 피고 B에게 도달하였다.

4) 피고 B이 2020. 5. 29.에도 잔금을 지급하지 못하자, 원고는 2020. 6. 1. 피고 B에게 다시 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용증명우편을 발송하여 위 내용증명우편이 그 무렵 피고 B에게 도달하였다.

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 B은 이 사건 매매계약의 잔금 지급의무를 불이행하였고, 원고의 해제의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분 또는 2020. 6. 1.자 내용증명우편의 송달로 이 사건 매매계약이 해제되었으므로, 피고 B은 원고에게 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

우선 원고의 각 해제의 의사표시에 의하여 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었는지 여부에 대하여 본다.

1) 이 사건 소장 부분 송달에 의한 해제 여부

가) 관련 법리

쌍무계약인 부동산매매계약에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금지급의무와 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무는 동시이행관계에 있다고 할 것이고, 이러한 경우에 매도인이 매수인에게 지체책임을 지워 매매계약을 해제하려면 매수인이 이행기일에 잔대금을 지급하지 아니한 사실만으로는 부족하고, 매도인이 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류를 수리할 수 있을 정도로 준비하여 그 뜻을 상대방에게 통지하여 수령을 최고함으로써 이를 제공하여야 하는 것이 원칙이며, 또 상당한 기간을 정하여 상대방의 잔대금채무이행을 최고한 후 매수인이 이에 응하지

아니한 사실이 있어야 한다. 여기서 매도인이 제공하여야 할 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류란 등기권리증, 위임장 및 부동산매도용 인감증명서 등 등기신청행위에 필요한 모든 구비서류를 말한다(대법원 1987. 9. 8. 선고 86다카1379 판결, 대법원 1992. 7. 14. 선고 92다5713 판결 등 참조).

나) 원고의 이 사건 제2 부동산에 관한 소유권 이전 및 제한물권 말소의무와 피고 B의 이 사건 제1, ② 부동산에 관한 잔금 지급의무의 관계

이 사건 제1 부동산과 이 사건 제2 부동산에 관하여 분리하여 작성된 각 매매계약서가 존재하고, 원고가 피고 B에게 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 위 각 매매계약서가 이 사건 제1, ② 부동산에 관하여 최초로 체결된 이 사건 매매계약의 일부 이행, 대금 증액 및 잔금 지급기일 연기 등의 과정에서 작성된 사실, 이 사건 제2 부동산에 관한 2020. 5. 8.자 매매계약서에 ‘이 사건 제1 부동산의 매매대금 중 미지급금 33억 원은 잔금일자에 지급하기로 한다’는 문구가 기재된 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제4호증의 2, 갑 제14호증, 을 제4, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고와 피고 B 사이에 2020. 1. 31. 작성된 특약사항에 ‘원고와 피고 B은 이 사건 제1, ② 부동산에 관하여 합계 290억 원에 계약을 체결하였음에도 피고 B이 서울시 인허가를 위하여 필요하다고 하여 원고는 290억 원이 완납되지 않은 상태에서 이 사건 제1 부동산의 소유권을 이전하여 주었다. 이 계약은 인허가 때문에 토지를 분리하여 계약서를 작성한 것일 뿐 290억 원으로 작성된 매매계약서가 최우선한다’는 취지로 기재된 사실, 이 사건 제2 부동산에 관한 각 매매계약서의 제2조에는 ‘매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력한다’, 제3조에는 ‘매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권, 명도 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나 조세 공과 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다’고 기재된 사실, 2020. 5. 7. 당시 이 사건 제2 부동산 중 건물에 G 명의의 전세금 80,000,000원 상당의 전세권등기와 신용보증기금 명의의 청구금액 100,000,000원 상당의 전세권가압류등기가 존재한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실을 종합하여 보면, 원고의 이 사건 제2 부동산에 관한 소유권 이전 및 위 전세권 등의

말소 의무와 피고 B의 이 사건 제1, ② 부동산에 관한 잔금 지급 의무는 동시 이행의 관계에 있다고 봄이 타당하다.

다) 피고 B의 이행지체 여부

피고 B이 원고가 잔금 지급을 요구한 2020. 5. 7. 잔금을 지급하지 못한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제16호증의 영상에 의하면 원고가 2020. 5. 7. 부동산매도용 인감증명서를 발급받고 인감도장을 준비한 사실이 인정된다.

그러나 위 인정 사실만으로는 원고가 같은 날 위 인감증명서와 인감도장 외에 이 사건 제2 부동산의 소유권이전등기에 필요한 등기권리증, 위임장 등 서류와 전세권 등의 말소등기에 필요한 서류 등을 함께 준비하였다거나, 원고가 위 서류 등을 피고에게 제시 또는 그 준비 완료 사실을 통지하여 수령을 최고한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고 B의 잔금 지급 의무와 동시 이행 관계에 있는 원고의 각 의무의 이행 또는 이행 제공이 있었다고 보기 어려우므로, 피고 B이 2020. 5. 7. 잔금을 지급하지 않았다는 사유만으로는 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없다.

라) 해제 통지의 효력 유무

원고가 2020. 5. 11. 이 사건 소를 제기하여 피고 B의 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2020. 5. 21. 피고 B에게 송달된 사실은 앞서 본 바와 같으나, 피고 B은 이행지체에 빠지지 않았으므로 이 사건 소장 부분의 송달에 의한 해제는 효력이 없다.

나아가 설령 피고 B이 2020. 5. 7. 이행지체에 빠졌다고 가정하더라도, 원고와 피고 B이 2020. 5. 8. 이 사건 제2 부동산에 관한 매매계약을 새로 작성하면서 이 사건 매매계약의 잔금 지급 기일을 2020. 5. 29.로 연기한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제9호증의 1, 2, 을 제12, 16호증의 각 기재에 의하면, 원고와 피고 B은 2020. 5. 11., 2020. 5. 27. 및 2020. 5. 28. 이 사건 매매계약이 존속함을 전제로 논의를 계속하면서 피고 B이 2020. 5. 29. 잔금을 지급할 수 있도록 금융기관 대출 진행을 위한 세부사항을 협의한 사실, 실제로 피고 B이 2020. 5. 14. 및 2020. 5. 28. H 주식회사 등과 각 담보대출 약정을 체결한 사실을 인정할 수 있다. 그렇다면 피고 B의 이행지체를 이유로 한 원고의

해제권은 이 사건 소장 부분의 송달로 행사되기 이전에 이미 소멸하였다고 봄이 상당하다.

2) 2020. 6. 1.자 내용증명우편의 도달에 의한 해제 여부

피고 B이 2020. 5. 29. 원고에게 잔금을 지급하지 않은 사실, 원고가 2020. 6. 1. 이를 이유로 해제의사표시를 기재한 내용증명우편을 피고 B에게 발송하여 위 내용증명우편이 그 무렵 도달한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 원고가 2020. 5. 29. 이 사건 제2 부동산의 소유권이전등기에 필요한 서류 등을 피고 B에게 제공하거나 이를 준비하고 그 수령을 최고하는 등 자신의 의무를 이행 또는 이행제공하였음을 인정할 증거가 없으므로, 피고 B이 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없다.

따라서 원고의 2020. 6. 1.자 내용증명우편의 도달에 의한 해제도 효력이 없다.

3) 소결론

위와 같이 원고의 해제의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분 또는 2020. 6. 1.자 내용증명우편의 송달에 의한 해제는 모두 효력이 없으므로, 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 한 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약이 해제되어 이 사건 제1 부동산의 소유권이 원고에게 소급적으로 복귀하였으므로, 피고 C은 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약이 해제되었다고 볼 수 없는 이상, 이를 전제로 피고 B과의 신탁계약에 기하여 마친 피고 C 명의의 소유권이전등기가 무효라는 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

나아가 설령 이 사건 매매계약이 해제되었다고 하더라도, 피고 B이 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 후 피고 C에게 위 부동산에 관한 신탁등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와

같은바, 피고 C은 이 사건 매매계약으로부터 생긴 법률적 효과를 기초로 하여 새로운 이해관계를 가지게 된 자로서 민법 제548조 제1항 단서에 의하여 보호되는 제3자에 해당하므로, 원고는 이 사건 매매계약의 해제를 이유로 피고 C에 대하여 소유권이전등기의 말소를 구할 수 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김상규, 판사 이효신, 판사 김세이

[별지 1]

목 록

1. 서울 강서구 D 대 1,322㎡
2. 서울 강서구 D 지상 철근콘크리트조 콘크리트슬래브지붕
근린생활 및 업무시설
 - 1층 581.88㎡(근생 559.92㎡, 카리프트 21.96㎡)
 - 2층 559.92㎡(업무시설)
 - 3층 545.48㎡(업무시설)
 - 4층 530.63㎡(업무시설)
 - 옥탑1층 65.60㎡(계단실, 기계실, 창고)
 - 지하1층 935.58㎡(근생 864.70㎡, 기계실 48.92㎡, 카리프트 21.96㎡)
 - 지하2층 859.43㎡(주차장 668.235㎡, 변발전실, 펌프실 기타).

끝.

[별지 2]

목 록

1. 서울 강서구 I 대 774㎡
 2. 서울 강서구 J 대 24㎡
 3. 서울 강서구 K 대 48㎡
 4. 서울 강서구 L 대 2㎡
 5. 서울 강서구 I, J, K 지상 철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층 업무시설 및 근린생활
시설
 - 1층 299.94㎡
 - 2층 328.44㎡
 - 3층 328.44㎡
 - 4층 57.78㎡
 - 지층 155.94㎡.
- 끝.