

서울중앙지방법원 2022. 12. 16 선고 2022가단5265324 판결 [소유권이전등기말소등기청구의소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 기회

담당변호사 장주동

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 무변론

판 결 선 고 2022. 12. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게 [별지 1] 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 포천등기소 2022. 3. 4. 접수 제8138호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다(다만 별지 1 부동산의 표시 중 제5항의 ‘도로’는 ‘임야’의 오기이고, 제6항의 ‘임야’는 ‘도로’의 오기임이 명백하므로 선택하여 본다).

이 유

1. 청구의 표시 : [별지 2] 청구원인 기재와 같다.

2. 적용법조 : 무변론 판결 (민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조)

판사 이세창

[별지 1]

부동산의 표시

1. 포천시 C 임야 140,231㎡
2. D 임야 3,669㎡
3. E 임야 75,819㎡ 중 175140분의 155306지분(원고의 지분)
4. F 임야 136,174㎡
5. G 임야 397㎡
6. H 도로 29㎡
7. I 도로 412㎡, 끝.

[별지 2]

청 구 원 인

1. 원고와 피고의 매매계약 체결과 진행경위

가. 이 사건 매매계약의 체결

원고는 2021. 6. 28. 피고회사와 사이에 별지목록 기재 토지 7필지(이하 ‘이 사건 토지’ 이라 한다)에 대하여 총 매매대금 37억 58,640,000원(계약금 751,728,000원, 중도금 2,631,048,000원, 잔금 375,864,000원)에 매도하기로 하는 매매계약을 체결하였습니다(갑 제1호증 부동산매매계약서 참조).

이 사건 매매계약에 의하면, 피고가 원고에게 계약금은 계약과 동시에 지급하고, 중도금은 2021. 7. 19. 까지, 잔금은 같은 해. 7. 30. 까지 각 완납하기로 하였고, 피고가 토지의 잔금을 모두 입금하면, 원고가 피고에게 이 사건 토지의 소유권이전에 필요한 등기 관련 서류 일체를 넘겨주기로 약정하였습니다(갑 제1호증 매매계약서 제4조 제3, 4항 참조).

나. 피고의 이행각서의 작성 및 불이행

- (1) 그러나, 피고는 이 사건 매매계약에서 약정한 지급기일에 매매대금을 전혀 지급하지 못하였고, 이후 피고 회사 대표이사 J는 피고의 회장 K, L과 공동으로 2022. 2. 25. 원고에게 ‘이 사건 토지에 대하여 우선 피고 명의로 그 소유권이전등기를 마쳐주면 소유권 이전 후 2022. 3. 18. 3억원을 지급하고, 3. 25. 2억원을 지급하고, 같은 해 4. 5. 까지 15억원을 지급하고, 토지에 대한 근저당 설정 예정금액 31억원을 소유권이전일로부터 2개월 이내에 지급한다’ 고 약정하는 이행합의각서를 작성하였습니다(갑 제2호증 이행합의각서 참조).

이에 원고는 피고회사와 피고회사 회장이 작성한 위 이행각서를 신뢰하여 2022. 3. 7. 이 사건 토지에 대하여 피고에게 소유권이전등기를 먼저 마쳐주었으나(첨부서류 각 부동산등기부등본 참조), 피고는 매매대금을 지급한다는 약속을 전혀 지키지 않았습니다.

- (2) 이후에도 피고회사의 회장 K와 피고회사의 대표이사 J는 2022. 5. 10. 자 이행각서를 통해서 이 사건 토지를 2022. 3. 7. 소유권이전받았으나, 그에 따른 매매대금 지급을 이행하지 못하였다고 자인하면서 ‘자신들이 소유한 BBC 코인 등을 2022. 5. 26. 까지 Block sale 등을 통해 우선 처분하여 토지 매매대금을 모두 완납한다. 만약 2022. 5. 26. 까지 토지대금을 지급하지 않을 경우에는 위 부동산을 위법적으로 인수하였음을 시인하고 원 소유자(원고)에게 토지의 소유권을 반환한다’고 분명히 각서(약정)하였으나(갑 제3호증 이행각서 참조), 이 또한 전혀 이행하지 않으면서 원고를 기만하였고, 현재까지도 피고회사의 대표이사 및 회장은 아무런 의사 연락이 없는 상태입니다.

2. 피고의 채무불이행으로 인한 원상회복의무

가. 序

이 사건 매매계약에 따르면 피고회사는 원고에게 이 사건 토지의 매매대금 37억 58,640,000원을 지급함과 동시에 원고로부터 이 사건 토지에 대한 소유권이전을 받을 수 있는 것인바(갑 제1호증 제4조 제3항), 원고는 소유권이전등기를 미리 마쳐주면 매매대금을 주겠다는 피고 회사와 피고회사 회장 K 등의 약속을 믿고 2022. 3. 4. 이 사건 토지에 대하여 피고에게 미리 소유권이전등기를 마쳐주었음에도 불구하고 피고는 현재까지 약정한 기일까지 매매대금을 전혀 지급하지 아니하였으므로,

피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 토지에 대하여 2022. 3. 4. 마친 피고 명의의 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다 할 것입니다.

나. 피고의 이행지체 내지 이행거절의 채무불이행

- (1) 원고는 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 후 피고의 요구에 따라 2022. 3. 4. 이 사건 토지에 대하여 미리 소유권이전등기를 마쳐주었으나, 피고는 2022. 2. 25. 이행각서(갑 제2호증)를 통해서 약정한 매매대금을 전혀 지급하지 아니하였고, 이후 2022. 5. 10. 이행각서(갑 제3호증)를 통해서도 '2022. 5. 26. 까지 매매대금을 모두 지급한다' 고 약정하였으나, 이는 전혀 이행하지 않았습니다.

따라서, 이는 피고가 자신의 귀책사유로 이 사건 토지 매매계약에 따른 매매대금 지급의무를 제대로 이행하지 않는 것에 해당합니다.

- (2) 한편, 계약상 채무자가 계약을 이행하지 않을 의사를 명백히 표시한 경우에는 채권자는 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로 손해배상을 청구할 수 있고, 이때 채무자가 계약을 이행하지 않을 의사를 명백히 표시하였는지는 계약 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다 할 것입니다 (대법원 2005. 8. 19. 선고 2004다53173 판결, 대법원 2021. 7. 15. 선고 2018다214210 판결 참조).

이러한 법리에 비추어 볼 때, 본 사건의 경우 원고는 피고의 요구에 따라 매매대금을 지급받기 전에 2022. 3. 4. 이 사건 토지에 대하여 미리 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었고, 당시 피고는 2022. 2. 25. 자 이행각서(갑 제2호증)를 통해서

‘소유권이전 후 2022. 3. 18. 매매대금 3억원을 지급하고, 같은 해 3. 25. 매매대금 2억원을 지급하고, 그리고 같은 해 4. 5. 까지 매매대금 15억원을 지급한다’ 고 약속하였음에도 이를 전혀 이행하지 않았고, 이후 피고는 2022. 5. 10. 자 이행각서(갑 제3호증)를 통해서도 ‘자신이 소유한 BBC 코인 등을 2022. 5. 26. 까지 처분하여 매매대금을 모두 완납한다’ 고 거듭하여 약정하였으나, 이를 전혀 이행하지 않았고, 현재까지도 아무런 의사연락이 없는 바, 그렇다면 이는 피고가 이 사건 계약에 따른 채무를 이행할 의사가 없음을 분명히 표시한 경우로 넉넉히 인정할 수 있다 할 것입니다.

- (3) 결국, 피고가 약정한 기일을 도과하여 현재까지 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 지급의무를 전혀 이행하지 아니하였는 바, 피고는 이행지체 내지 이행거절의 채무불이행으로 인한 계약해제의 원상회복으로서 원고에게 이 사건 각 토지에 대한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다 할 것입니다.

다. 계약해제에 따른 피고의 원상회복의무

이에 원고는 이 사건 소장부분 송달로써 피고의 이 사건 매매대금지급의무 불이행을 원인으로 하여 이 사건 매매계약의 해제를 통보하는 바, 이러한 계약의 해제통보로 인해 피고는 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로서 원고에게 이 사건 토지에 대하여 피고 명의의 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다 할 것입니다(민법 제548조 제1항 참조).

3. 결 론

이상과 같이 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 매매대금지급의무 불이행에 따른 계약해제로 인한 원상회복으로서 이 사건 토지에 대한 각 소유권이전등기의 말소등기

절차를 이행할 의무가 있다 할 것인바, 원고는 피고에게 이를 구하기 위하여 본소에
이른 것입니다. 끝.

