

춘천지방법원 원주지원 2020. 12. 3 선고 2018가합6521 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

서울고등법원(춘천) 2021. 11. 12 선고 2021나553(본소), 2021나942(반소) 판결

춘천지방법원 원주지원 2020. 12. 3 선고 2018가합6521 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 원주

담당변호사 박영재, 정지욱

피 고 농업회사법인B주식회사

소송대리인 변호사 김현주

변론종결 2020. 9. 24.

판결선고 2020. 12. 3.

주문

1. 피고는 원고로부터 620,066,572원을 지급받음과 동시에 강원 횡성군 C 대 931.6㎡에 관하여
진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2017. 12. 28. 원고로부터 강원 횡성군 C 대 931.6㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)를 대금 17억 원에 매수하는 계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다), 원고에게 계약금으로 9,000만 원을 지급하였다. 피고는 2017. 12. 29. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 경로 받았고, 같은 날 이 사건 토지를 인도받아 사용, 수익하고 있다.

나. 피고는 이후 잔금 8억 원을 제외한 나머지 매매대금을 지급하였고, 원고에게 8억 원에 관한 2017. 12. 28.자 차용증을 작성하여 주었다.

다. 원고와 원고의 남편 D 명의로 ‘매매 잔금을 피고가 순차적으로 지급해 주는 대로 받을 것이며 절대로 지급 독촉을 하지 않을 것임을 확약한다’는 내용의 2017. 12. 28.자 확약서가 작성되었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지(원고는 을 제1호증에 관하여, 원고의 인장이 날인된 사실은 인정하지만 원고가 아닌 원고의 남편 D이 날인한 것이라는 취지로 주장하나, 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.)

2. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 매매계약의 해제 여부

1) 잔금 지급기한

가) 원고는 이 사건 매매계약 잔금의 지급기한이 계약 체결일로부터 6개월이라고 주장하고, 피고는 계약 체결일로부터 3년이라고 다툰다. 그러나 제출된 증거들만으로는 이 사건 매매계약 잔금의 기한이 6개월 또는 3년이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) 기초사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 매매계약의 잔금 채무는 피고가 확정적으로 부담하는 채무이고, 피고는 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 토지의 소유권이전등기를 이전받았고, 위 토지를 인도받아 사용, 수익하고 있는 점, 원고가 2017. 12. 28.자 확약서로서 '매매 잔금을 피고가 순차적으로 지급해 주는 대로 받을 것이며 절대로 지급 독촉을 하지 않을 것임을 확약한다'는 의사를 표시하기는 하였으나 위 잔금 채무의 성격 및 이 사건 매매계약상 원고의 채무 이행의 정도에 비추어 볼 때, 잔금의 지급 기한을 전적으로 피고의 의사에 맡겨 둔다는 취지로 해석할 수는 없는 점 등을 종합하여 볼 때, 원고와 피고는 이 사건 매매계약의 잔금을 기한의 정함이 없는 채무로 하되 상당한 기간 동안 피고에게 그 이행의 청구를 하지 않기로 정한 것으로 봄이 타당하다.

2) 이 사건 매매계약의 해제

갑 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고가 2018. 8. 16. 피고에게 2018. 8. 24.까지 매매잔금을 지급하여 줄 것을 최고하고, 위 기간 내에 이행이 없으면 별도의 의사표시 없이 이 사건 계약을 해제한다는 내용의 내용증명 우편을 발송하였고, 위 내용증명 우편이 그 무렵 피고에게 도달한 사실을 인정할 수 있다.

피고가 부담하는 잔금 채무의 성격 및 그 액수, 통상 부동산 매매계약에서 잔금 지급 의무와 소유권이전등기 및 인도 의무가 동시이행의 관계에 있는 점, 피고가 매매계약 체결 이후 이 사건 토지의 소유권을 이전받고, 토지를 인도받은 점 등을 고려할 때, 원고가 피고에게 매매잔금 지급의무의 이행을 청구한 2018. 8.경에는 이미 상당한 기간이 경과하여 이행의 최고를 할 수 있었다고 봄이 타당하므로, 원고의 이행청구 및 잔금 지급의 최고는 적법하다. 또한 피고가 원고에게 2018. 8. 24.까지 매매잔금을 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 매매계약은 그 무렵 해제되었다.

나. 피고의 진정명의회복을 위한 소유권이전등기절차이행의무 등

1) 이 사건 매매계약이 해제되었으므로, 피고는 그 원상회복으로서 원고에게 이 사건 토지에 관한 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하고, 이 사건 토지의 사용이익 상당액을 반환할 의무가 있다.

사용이익 상당액에 관하여 보건대, 피고가 2017. 12. 29. 이 사건 토지를 인도받아 그 무렵부터 사용, 수익한 사실은 기초사실에서 본 바와 같고, 감정인 E의 감정결과에 의하면, 이 사건 토지의 임료상당액은 연간 32,028,000원, 월 2,669,000원이다. 따라서 원고가 지급을 구하는 2020. 5. 18.까지 발생한 사용이익은 76,453,935원[= 2,669,000원 × (28개월 + 20일/31일), 소수점 이하 버림]이다.

2) 다만, 원고는 피고의 위 소유권이전등기절차이행 및 사용이익 상당액의 반환 의무와 동시이행관계에 있는 원고의 피고에 대한 기지급 매매대금 및 받은 날로부터의 법정이자 상당액의 반환의무를 자인하면서, 피고에게 기지급 매매대금 및 법정이자 상당액에서 위 사용이익 상당액을 공제한 돈을 수령함과 동시에 위 소유권이전등기절차를 이행할 것을 구하고 있으므로, 피고는 원고가 구하는 바에 따라 원고로부터 620,066,572원을 지급받음과 동시에 이 사건 토지에 관하여 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

[피고는 동시이행의 항변을 하지 않고 원고가 지급 의무를 자인하는 돈의 액수에 관하여도 아무런 주장이 없으므로, 원고가 상환이행을 자인하는 돈의 액수 당부에 관하여는 더 나아가 판단할 필요가 없으나, 부가적으로 보건대, 원고는 피고로부터 지급받은 매매대금 중 계약금 9,000만 원을 제외한 나머지 돈 및 이에 대한 지급받은 날로부터 2020. 5. 18.까지 발생한 민법에서 정한 연 5%의 이자 상당액에서 2020. 5. 18.까지의 이 사건 토지에 관한 피고의 사용이익 상당액을 뺀 돈의 일부(445,767,554원)를 2020. 5. 19.자로 변제공탁하고, 남은 돈에 관하여 위와 같이 상환이행을 구하고 있다. 갑 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 이 사건 매매계약은 피고의 위약 시 피고는 계약금을 포기하고 이를 반환청구 할 수 없다고 정한 사실을 인정할 수 있고, 피고가 잔금 지급의무의 이행을 지체하여 이 사건 매매계약이 해제되었음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 피고는 이 사건 매매계약의 해제에도 불구하고 계약금 상당액의 반환을 구할 수 없는 점을 고려할 때, 원고의 상환금액 계산은 일응 적정해 보인다.]

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신교식, 판사 공민아, 판사 정지원