

광주지방법원 목포지원 2021. 1. 27 선고 2020가단53133 판결 [소유권이전등기말소청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 지원

담당변호사 윤성웅

피 고 B

소송대리인 변호사 임윤희

변 론 종 결 2020. 12. 23.

판 결 선 고 2021. 1. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 광주지방법원 목포지원 2016. 10. 7.접수 제40646호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 부동산 매매계약

원고는 매도인, 피고는 매수인으로서 2016. 10. 6. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금 4억 5,500만 원, 계약금 5,000만 원, 잔금 4억 500만 원으로 기재한 매매계약서를 작성하였다.

나. 소유권이전등기

원고는 잔금을 지급받기 전인 2016. 10. 7. 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 근저당권 설정 및 이행각서 작성

1) 피고가 2018. 4.경까지 원고에게 매매 잔대금을 지급하지 않자, 원고와 피고는 2018. 5. 3. 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액을 ‘5억 5,000만 원’, 근저당권자를 원고로 한 근저당권 설정등기를 마쳤다.

2) 한편, 원고는 피고 측(피고의 아내 소외 C를 포함한다, 이하 같다)에게 “2020. 5. 3.까지 매매 잔대금 5억 원을 지급하되, 피고가 이를 이행하지 못할 경우 이 사건 매매계약을 해제하고 소유권이전등기를 말소한다”는 내용의 2018. 5. 3.자 이행각서(갑 제3호증, 이하 ‘이 사건 이행각서’라 한다) 작성을 요구하였고, 피고의 아내 C는 이 사건 이행각서에 피고의 인장을 날인하였다.

라. 이행최고 등

1) 피고가 이 사건 이행각서상 지급기일인 2020. 5. 3.까지 매매대금을 지급하지 않자, 원고는 피고에게 매매 잔대금 5억 원을 2020. 5. 27.까지 변제할 것을 최고하는 2020. 5. 13.자 내용증명 우편(갑 제4호증) 및 이 사건 매매계약의 해제 의사표시가 기재된 2020. 5. 28.자 내용증명 우편(갑 제5호증)을 각 발송하였고, 위 각 내용증명 우편은 각 그 무렵 피고에게 도달하였다.

2) 원고는 2020. 8. 5.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서로 재차 매매계약 해제 의사표시를 하였고, 이는 2020. 8. 14. 피고에게 도달하였다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같음), 을 제1 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

이 사건 매매계약은 피고의 매매대금 지급의무 이행지체를 원인으로 해제되었으므로 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고

1) 갑 제1호증 매매계약서상 잔금지급기일이 '2017. 3. 30.'로 기재되어 있는 것과 달리 원고와 피고는 잔금 지급기한을 약정한 바 없고, 이 사건 이행각서는 소외 신용보증기금이 원고와 피고 등을 상대로 제기한 사해행위취소소송에 대응하고자 작성한 것일 뿐이어서, 그 내용 중 잔금 지급기일 기재 부분이나 작성일자도 허위표시일 뿐이며, 피고의 아내 C가 피고의 허락 없이 위조한 것이다.

2) 원고가 피고의 이행지체를 원인으로 이 사건 매매계약을 해제하려면 먼저 '상당한 기간을 정하여' 의무이행을 최고하여야 하는데(민법 제544조), 원고는 상당한 기간을 정해 의무이행을 최고한 바 없다.

3. 판 단

가. 관련 법리

1) 이행지체를 이유로 계약을 해제함에 있어서 그 전제조건인 이행의 최고는 반드시 미리 일정기간을 명시하여 최고하여야 하는 것은 아니며 최고한 때로부터 상당한 기간이 경과하면 해제권이 발생한다(대법원 1994. 11. 25. 선고 94다35930 판결 등 참조).

2) 매도인이 매수인에게 이행을 최고한 잔대금채무의 액수가 매수인이 급부하여야 할 정당한 금액이라면 당사자 사이에 그 액수에 관한 다툼이 있어 항소심에 소송계속 중이었다는 이유만으로 매수인이 본래 급부하여야 할 정당한 잔대금지급채무의 이행을 최고한 것을 가리켜 부적법한 이행최고라고 할 수는 없고, 다만 그 소송의 경과나 당사자의 태도 등 제반 사정에 비추어 보아 매수인이 최고기간 내에 이행하지 아니한 데에 정당한 사유가 있다고 여겨질 경우에는 신의칙상 그 최고기간 내에 이행 또는 이행의 제공이 없다는 이유로 해제권을 행사하는 것이 제한될 여지가 있다(대법원 2001. 4. 10. 선고 2000다64403 판결 등 참조).

나. 이 사건의 경우

인정사실 및 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 이 사건 매매계약은 원고의 2020. 5. 28.자 내용증명 우편에 포함된 해제 의사표시가 피고에게 도달한 2020. 5. 29. 해제되었고 봄이 타당하다.

1) 피고의 주장과 같이 이 사건 매매계약상 잔금 지급기일은 정해진 바 없고, 이 사건 이행각서 중 새로운 잔금지급기일을 정한 부분이 통정허위표시라거나 소위 C가 이를 위조한 것이라고 가정하더라도, 피고는 이행청구를 받은 다음날부터 지체책임을 부담한다(민법 제387조 제2항).

2) 이 사건 매매계약상 피고가 원고에게 지급하여야 할 매매 잔대금이 5억 원으로 증액된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고(피고의 2020. 7. 21.자 답변서 제1면), 원고와 피고는 위 증액된 잔대금 지급을 담보하기 위하여 2018. 5. 3. 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액을 '5억 5,000만 원', 근저당권자를 원고로 한 근저당권 설정등기를 마친 것으로 보인다.

3) 원고는 2020. 5. 13.자 내용증명 우편을 통해 매매 잔대금 5억 원을 2020. 5. 27.까지 지급할 것을 최고하였다. 당시는 이 사건 매매계약이 체결된 지 4년이 경과된 상황이었고, 피고의 매매 잔대금 미지급을 이유로 이 사건 각 부동산에 근저당권 설정등기가 경료된 날로부터도 2년이 경과된 시점이다. 피고가 위 2020. 5. 27.까지 매매 잔대금 5억 원을 지급하지 않자 도과하자, 원고는 2020. 5. 28.자 내용증명 우편으로 해제 의사표시를 하였고, 이 의사표시는 2020. 5. 29. 피고에게 도달하였다.

4) 이와 같은 이 사건 매매계약 체결 및 소유권이전등기의 선이행 경위, 피고의 이 사건 부동산 무상 사용·수익 기간 및 그에 따른 매매대금 증액과 근저당권 설정 경위 등 이 사건 소송 전·후의 경과를 모두 감안하면, 피고는 매수인으로서 사회통념상 매매대금을 지급하기에 필요한 상당한 기간을 모두 도과하였다고 봄이 타당하다.

5) 피고가 2020. 10. 23.경 수원지방법원 안산지원 2020년 금 제3817호로 매매 잔대금 5억 원에서 피고가 인수하기로 한 근저당권의 피담보채무액을 공제한 금원 명목으로 2억 8,300만 원 상당을 변제공탁하였으나, 이는 이미 이 사건 매매계약이 해제된 후로서 그 공탁이 전부 공탁인지 여부를 불문하고 변제로서의 효력을 인정하기 어렵다.

그러므로 이 사건 매매계약은 위 2020. 5. 29. 적법하게 해제되었다.

다. 소결론

따라서 피고는 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 원고에게 이 사건 부동산에 관한 주문 기재 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 한편, 위와 같이 원고의 주장 중 법정해제(민법 제544조) 주장을 받아들이는 이상, 이 사건 매매계약상 잔금 지급기일의 특정의 여부나 당연 해제 문언이 포함된 이 사건 이행각서의 효력 등에 관한 원·피고의 각 나머지 주장에 관하여는 더 나아가 판단하지 않는다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강지성

부동산목록

1. 전라남도 목포시 대 396㎡

2. 전라남도 목포시 동 [도로명주소] 전라남도 목포

시 경량철골구조 조립식판넬지붕 2층 창고시설

1층 96㎡

2층 122.4㎡

3. 전라남도 목포시 동 [도로명주소] 전라남도 목포

시 경량철골구조 조립식판넬지붕 단층 제2종근린생활

시설 38㎡ 끝.