

광주지방법원 목포지원 2024. 11. 28 선고 2024가단55083(본소), 2024가단55670(반소) 판결
[소유권이전등기 · 부동산매매계약해지확인등 청구의 반소]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 새천년

담당변호사 김창

피고(반소원고)유한회사 B

피고C

피고(반소원고) 및 피고 소송대리인 법무법인 이노센스

담당변호사 송동근

변론 종결2024. 10. 17.

판결 선고2024. 11. 28.

주 문

- 원고(반소피고에게),
가. 피고 C는 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여,
나. 피고(반소원고) 유한회사 B는 별지 목록 제3, 4항 기재 각 부동산에 관하여
각 2023. 9. 8. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.
- 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고) 유한회사 B의 반소를 각기 각한다.
- 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 90%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) 유한회사 B와 피고 C가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 본소

주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다) 유한회사 B, 피고 C는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 이 사건 본소장 부분 송달일 다음날부터 별지 목록 기재 각 부동산의 인도완료일까지 월 1,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

원고는 피고 유한회사 B에게 별지 목록 제3, 4항 기재 각 부동산에 관한 광주지방법원 무안등기소 2023. 10. 4. 접수 제19481호로 마친 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 이 사건 제1, 2항 부동산에 관한 매매계약

1) 원고는 2023. 9. 8. 피고 C와 사이에, 원고가 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제1, 2항 부동산'이라고 하고, 같은 목록 제3, 4항 기재 부동산도 같은 형식으로 약칭한다)을 매매대금 43,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

2) 한편, 원고는 매매대금에 관하여 피고 C에게 계약 당일 계약금으로 4,000,000원을, 2023. 9. 15. 중도금으로 1,000,000원을 각 지급하였고, 나머지 잔금 38,000,000원은 2024. 5. 31.까지 지급하기로 하였다. 피고 C는 위 잔금지급일까지 이 사건 제1, 2항 부동산에 설정된 근저당권 등 부담을 말소하여 주기로 하였다(매매계약서 제4항).

나. 이 사건 제3, 4항 부동산에 관한 매매계약

1) 원고는 2023. 9. 8. 피고 유한회사 B와 사이에, 원고가 이 사건 제3, 4항 부동산을 매매대금 407,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

2) 한편, 원고는 피고 유한회사 B에게 계약 당일 계약금으로 36,000,000원을, 2023. 9. 15. 중도금으로 9,000,000원을 각 지급하였고, 나머지 잔금 362,000,000원은 2024. 5. 31.까지 지급하기로 하였다. 피고 유한회사 B는 위 잔금지급일까지 이 사건 제3, 4항 부동산에 설정된 근저당권 등 부담을 말소하여 주기로 하였다(매매계약서 제4항).

다. 이 사건 가등기의 경로

피고 유한회사 B는 원고에게 2023. 9. 8.자 매매계약의 특약에 따라 이 사건 제3, 4항 부동산에 관하여 광주지방법원 무안등기소 2023. 10. 4. 접수 제19481호로 2023. 9. 15. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권가등기를 마쳐주었다(이하 '이 사건 가등기'라고 한다).

라. 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권설정등기

이 사건 각 부동산에는 광주지방법원 무안등기소 2018. 5. 30. 접수 제11472호로 2018. 5. 30. 설정계약을 원인으로 한 채권최고액 240,000,000원, 채무자 피고 유한회사 B, 근저당권 주식회사 D인 각 근저당권설등등기가 경로되어 있다(이하 '이 사건 근저당권등기'라고 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대하여

가. 청구원인에 대한 판단

1) 소유권이전등기 청구에 관하여 위 인정 사실에 의하면, 원고는 2023. 9. 8. 피고 C로부터 이 사건 제1, 2항 부동산을, 피고 유한회사 B로부터 이 사건 제3, 4항 부동산을 각 매수하였으므로, 피고들이 동시이행항변을 행사하는 등의 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 피고 C는 이 사건 제1, 2항 부동산에 관하여, 피고 유한회사 B는 이 사건 제3, 4항 부동산에 관하여 각 2023. 9. 8. 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 임료 상당 손해배상 청구에 관하여 가) 주장의 요지

피고들은 매매 잔금을 수령함에 동시에 원고에게 이 사건 각 부동산에 대한 소유권을 이전하여 줄 의무가 있는바, 이 사건 각 부동산의 인도 완료일까지 월 1,000,000원의 비율로 계산한 손해배상을 지급할 의무가 있다.

나) 판단

쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는 것이며, 이와 같은 효과는 이행지체의 책임이 없다고 주장하는 자가 반드시 동시이행의 항변권을 행사하여야만 발생하는 것은 아니다(대법원 2001. 7. 10. 선고 2001다3764 판결).

살피건대, 갑 제1, 2호증의 1, 2의 각 기재, 변론전체의 취지에 의하면, 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약에서 피고들은 원고에게 잔금지급일인 2024. 5. 31.까지 이 사건 각 부동산을 인도하여 주기로 약정하였으나, 원고도 2024. 5. 31.까지 피고들에게 매매계약에서 정한 잔금을 지급하기로 하였음에도 현재까지 이를 지급하지 않고 있는 사실이 인정된다. 그런데 피고들이 원고에게 이 사건 각 부동산을 인도하여 줄 의무와 원고가 피고들에게 매매 잔금을 지급할 의무는 동시이행 관계에 있는바, 원고가 자신의 잔금지급 의무에 관하여 적법한 이행제공을 한 사실을 인정할 아무런 근거가 없으므로, 피고들은 이 사건 각 부동산의 인도 의무에 관하여 이행지체의 책임을 지지 않고, 그 밖에 피고들이 원고에게 이 사건 각 부동산의 월 임료 상당의 손해를 배상하여 줄 의무가 있다고 인정할 만한 아무런 근거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 월 임료의 금액 등에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

나. 피고들의 해제 항변에 관하여

1) 주장의 요지 원고는 매매 잔금의 지급일인 2024. 5. 31. 이전에 피고들에게 잔금지급일의 연장을 요구하였으나, 피고들은 이를 거절하였다. 피고들은 원고에게 잔금지급을 최고하면서 지급하지 않을 경우 매매계약을 해제한다는 의사를 표시하였고, 그 후 소유권이전등기에 필요한 적법한 이행제공을 하였다. 그럼에도 원고는 매매 잔금을 지급하지 아니하였는바, 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약은 원고의 채무불이행을 원인으로 한 피고들의 해제 의사표시에 따라 해제되었다. 결국, 피고들은 원고에게 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전하여 줄 의무가 없다.

2) 관련 법리 가) 근저당권설정등기가 되어 있는 부동산을 매매하는 경우 매수인이 근저당권의 피담보채무를 인수하여 그 채무금 상당을 매매잔대금에서 공제하기로 하는 특약을 하는 등 특별한 사정이 없는 한 매도인의 근저당권말소 및 소유권이전등기의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행의 관계에 있다(대법원 1991. 11. 26. 선고 91다23103 판결 참조). 그리고 이 경우

근저당권설정등기의 말소의무에 관한 이행제공은 그 근저당채무가 변제되었다는 것만으로는 부족하고 근저당권설정등기의 말소에 필요한 서류까지도 준비함이 필요하다(대법원 1979. 11. 13. 선고 79다1562 판결 참조).

나) 매매계약에서 대가적 의미가 있는 매도인의 소유권이전의무와 매수인의 대금지급의무는 다른 약정이 없는 한 동시이행의 관계에 있으며, 또한 설령 어느 의무가 선이행의무라고 하더라도 이행기가 도과된 경우에는 이행기 도과에 불구하고 여전히 선이행하기로 약정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 의무를 포함하여 매도인과 매수인 쌍방의 의무는 동시이행 관계에 놓이게 된다(대법원 2013. 6. 13. 선고 2011다73472 판결, 대법원 2021. 7. 29. 선고 2017다3222, 3239 판결 등 참조).

다) 동시이행의 관계에 있는 쌍무계약에 있어서 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려고 하는 자는 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행을 제공하여야 하고, 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있는 것이며 단순히 이행의 준비태세를 갖추고 있는 것만으로는 안 된다[대법원 1992. 7. 24. 선고 91다38723, 38730(반소) 판결, 대법원 1994. 10. 11. 선고 94다24565 판결 등 참조].

3) 구체적인 판단 가) 해제 의사표시 등에 관하여

살피건대, 원고가 이 사건 변론종결일까지 이 사건 각 부동산에 대한 매매 잔금을 지급하지 아니한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 을 제1 내지 4호증의 각 기재(가지번호포함)의 각 기재에 의하면, 피고들이 2024. 5. 28. 원고에게 2024. 5. 31.까지 매매 잔금을 지급해 줄 것을 최고하고, 만약 잔금을 지급하지 아니하면 계약을 해제하고 계약금을 몰취하겠다는 내용이 기재된 내용증명을 발송하였고, 그 내용증명은 2024. 5. 31. 원고에게 송달된 사실, 피고들은 2024. 5. 31. 목포시 E 소재 법무사 F 사무실에 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기 절차에 필요한 인감증명서, 법인등기부등본, 주민등록초본 등을 맡겨놓은 사실, 그 후 피고들은 2024. 6. 11. 원고에게 잔금지급기일의 연장 요구에 동의할 수 없고, 이 사건 각 부동산의 소유권이전에 필요한 서류 등을 법무사 F 사무소에 맡겨 놓았으므로 2024. 6. 21.까지 매매 잔금을 지급하여 주고, 만약 매매 잔금을 지급하지 않을 경우 매매계약을 해제하겠다는 내용이 기재된 내용증명을 발송한 사실을 인정할 수

있고, 이 사건 소송 계속 중에 피고가 원고의 매매 잔금의 지급 의무 불이행을 원인으로 하여 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 해제하겠다는 의사표시가 기재된 반소장을 제출하였고, 위 반소장이 2024. 6. 28. 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하다.

나) 적법한 이행제공에 관하여

한편, 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약 제4항의 기재 및 앞에서 본 법리 등에 의하면, 원고의 피고들에 대한 매매 잔금 지급의무는 피고들의 이 사건 근저당권등기의 말소의무와 동시이행의 관계에 있다고 할 것이다. 그런데 피고들이 원고에게 이 사건 근저당권등기를 말소하였다거나, 말소를 위한 이행제공을 하였다고 볼 아무런 증거가 없다. 따라서 피고들의 원고에 대한 2024. 5. 28.부터 2024. 6. 28.까지의 이행최고는 동시이행 관계에 있는 피고들의 채무에 대한 적법한 이행 제공 없이 이루어진 것이고, 피고들의 그와 같은 이행 최고의 의사표시만으로는 원고가 이행지체에 빠진다고 인정할 수 없는바, 원고가 이행지체에 빠졌음을 전제로 한 피고들의 계약 해제 항변은 이유 없다.

다) 나머지 피고들의 주장에 관하여

먼저 피고들은, 원고가 피고들에게 명시적으로 이 사건 근저당권등기를 말소하지 않아도 된다고 하였으므로 이 사건 근저당권등기의 말소에 관한 이행제공을 할 필요가 없었다는 취지의 주장을 한다. 살피건대, 갑 제4호증의 기재에 의하면, 원고와 피고들의 대리인이 G가 2024. 5. 17. 전화통화를 하면서 이 사건 근저당권등기의 피담보채무 등에 관하여 대화를 나눈 사실, 원고는 G에게 이 사건 근저당권등기의 피담보채무를 원고가 인수하고, 그 채무액을 공제한 나머지를 지급하는 방법으로 매매 잔금을 지급하는 것도 가능하다는 취지로 설명한 사실은 인정되나, 그와 같은 사실만으로는 원고가 피고들에게 이 사건 근저당권등기의 말소의무를 면제하여 주었다거나, 원고와 피고들 사이에 원고가 근저당권의 피담보채무를 인수하되, 그 채무금 상당을 매매잔대금에서 공제하기로 한 특약이 성립하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

다음으로 피고들은, 원고가 피고들에게 자신의 채무를 이행할 의사가 없음을 표시하는 등으로 이행을 거절하였으므로 피고들의 해제 의사표시는 적법하다는 취지의 주장을 하기도 하나, 을 제1 내지 4호증의 각 기재만으로는 원고가 매매 잔금지급 의무의 이행을 명시적으로 거절하였다는 사실을

인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고들의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 반소 청구에 대하여

가. 피고 유한회사 B의 주장 요지

이 사건 제3, 4항 부동산에 관한 매매계약은 원고의 채무불이행 등을 원인으로 한 피고 유한회사 B의 계약 해제 의사표시에 따라 해제되었으므로, 원고는 피고 유한회사 B에게 이 사건 가등기를 말소하여 줄 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 피고 유한회사 B의 해제 의사표시는 동시이행 관계에 있는 채무에 대한 적법한 이행 제공 없이 이루어진 것으로 부적법하다는 점에 관하여는 위 제2의 나.항 '피고들의 해제 항변에 관하여' 부분에 살펴본 바와 같고, 그 밖에 피고 유한회사 B가 제출한 증거들만으로는 이 사건 제3, 4항 부동산에 관한 매매계약이 해제되었다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 제3, 4항 부동산에 관한 매매계약이 해제되었음을 전제로 한 피고 유한회사 B의 반소 청구는 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고 유한회사 B의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김태준

별지