

대구지방법원 의성지원 2016. 5. 4 선고 2015가단1316 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

변론 종결2016. 4. 6.

판결 선고2016. 5. 4.

주 문

1. 피고들은 원고로부터 166,000,000원을 지급받음과 동시에 피고 B는 별지 목록 순번 7 기재 부동산에 관하여, 피고 C은 별지 목록 순번2, 4, 6 기재 각 부동산에 관하여, 피고 D은 별지 목록 순번1, 3, 5 기재 각 부동산에 관하여 각 2015. 6. 18.자 매매를 원인으로 하는 각 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다(다만, 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서에는 "2015. 6. 26.자 매매를 원인으로 하는"으로 기재되어 있으나, 오키로 본다).

이 유

1. 인정 사실

가. 피고 B는 별지 목록 순번7 기재 부동산을, 피고 C은 별지 목록 순번2, 4, 6 기재 각 부동산을, 피고 D은 별지 목록 순번1, 3, 5 기재 각 부동산을 각 소유하고 있다.

나. 원고는 2015. 6. 18. 피고 C, D의 위임을 받은 피고 B와 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하면서 "매매대금 4억 1,000만 원" 중 "계약금 2,000만 원을 계약시 수수"하였고, "잔금 3억 9,000만 원을 2015. 7. 5.에 지급"하기로 하는 내용의 계약서(갑 제2호증)를 작성하였다.

다. 원고는 피고들에게 위 계약 당시 계약금 2,100만 원을 지급하였고, 2015. 6. 26. 2,000만 원을 송금하였으며, 피고들과 사이에 위 각 부동산에 설정된 근저당권 피담보채무 1억 6,300만 원 및 임대차 보증금채무 4,000만 원 합계 2억 300만 원을 인수함으로써 같은 금액 상당의 잔금 일부 지급에 갈음하기로 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제8호증의 각 기재, 증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 원고는 2015. 6. 18. 피고들로부터 별지 목록 기재 각 부동산을 대금 410,000,000원에 매수하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고가 구하는 바에 따라 원고로부터 166,000,000원(= 410,000,000원 - 기지급액 41,000,000원 - 인수채무액 203,000,000원)을 지급받음과 동시에 피고 B는 별지 목록 순번7 기재 부동산에 관하여, 피고 C은 별지 목록 순번2, 4, 6 기재 각 부동산에 관하여, 피고 D은 별지 목록 순번1, 3, 5 기재 각 부동산에 관하여 각 2015. 6. 18.자 매매를 원인으로 하는 각 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 피고들의 주장

1) 이 사건 매매계약의 잔금지급일은 2015. 6. 26.인데, 원고가 위 잔금지급일에 잔금을 지급하지

아니하였으므로, 이 사건 답변서 부분 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다.

2) 이 사건 매매계약의 매매대금은 490,000,000원이므로, 원고로부터 위 금액에서 인수채무액 163,000,000원을 공제한 287,000,000원을 지급받지 않는 한 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 이행지체로 인한 계약해제 주장에 관하여

1) 우선 이 사건 매매계약의 잔금지급일에 관하여 본다.

계약당사자 간에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우, 그 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 그 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 할 것이지만, 그 문언의 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 당사자의 내심의 의사 여하에 관계없이 그 문언의 내용과 그 계약이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 그 계약에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 당사자 사이의 계약의 내용을 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2014. 6. 26. 선고 2014다14115 판결, 대법원 1993. 10. 26. 선고 93다3103 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 을 제1 내지 5, 9호증의 각 기재, 증인 F의 증언에 의하면 피고 B가 2015. 4. 26. G와 사이에 별건 매매계약을 체결하면서 중도금 1억 원을 2015. 6. 30.까지 지급하기로 한 사실, 이에 피고 B는 원고의 처남인 E에게 위 별건 중도금 지급기일인 2015. 6. 30.까지 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급해 줄 것을 요구하였고, 2015. 6. 26. 원고, E 등과 함께 H 법무사 사무실을 찾아가 소유권이전등기절차를 위한 서류 대부분을 맡긴 사실, 당시 위 사무실 직원 F가 작성한 메모에는 "2015. 6. 26. 일시불 280,000,000원"이라고 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있으나, 위 증거들과 증인 E의 증언에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면 위 증거들만으로는 잔금지급일이 앞서 본 계약서의 기재와 달리 2015. 6. 26. 이라거나 원고와 피고들 사이에 잔금지급일을 2015. 6. 26.로 수정하는 합의를 하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

① 2015. 6. 18. 작성된 이 사건 매매계약서에는 잔금지급기일이 2015. 7. 5.로 명시되어 있다. 피고 B는 나머지 피고들의 위임을 받아 위 매매계약서를 작성하였고(2015. 6. 26. 위 법무사 사무실에

피고들 명의의 위임장 및 부동산매도용 인감증명서를 함께 맡겼다), 그에 앞서 2015. 4. 26. 별건 매매계약서를 작성하였으므로 별건 매매의 중도금 지급기일이 2015. 6. 30.임을 이미 알고 있었다.

② 증인 E은 이 법정에서 '피고 B가 2015. 6. 30.까지 급하게 돈이 필요하다고 하여 잔금지급일인 2015. 7. 5. 이전이라도 등기이전 신청서류가 등기소에 접수되면 잔금 전액을 지급해주기로 하였는데, 그 다음날인 2015. 7. 1. 피고 B의 요구로 등기서류 접수가 중지되었다'고 진술하였고, 실제로 피고 B는 그 무렵 위 법무사 사무소에 전화하여 등기를 신청하지 말 것을 요구하였다.

③ 법무사 사무실 직원인 증인 F는 이 법정에서 "당사자들의 얘기를 듣고 '2015. 6. 26. 일시불 280,000,000원'이라고 메모하였으나, '매매잔금을 2015. 6. 30.까지 지급하기로 한다'는 이야기를 들은 기억은 없고, 실제로 당사자 사이에 대금을 언제 지급하기로 하였는지 전혀 모른다."라고 진술하였다.

2) 다음으로 이 사건 답변서 송달 당시 피고들에게 이행지체로 인한 해제권이 있었는지에 관하여 본다.

쌍무계약인 부동산매매계약에서는 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금지급의무와 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무는 동시이행관계에 있다 할 것이고, 이러한 경우에 매도인이 매수인에게 지체의 책임을 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 원칙이고, 또 상당한 기간을 정하여 상대방의 잔대금채무 이행을 최고한 후 매수인이 이에 응하지 아니한 사실이 있어야 한다(대법원 1992. 7. 14. 선고 92다5713 판결 등 참조). 나아가 쌍무계약의 일방 당사자가 이행기에 한번 이행제공을 하여서 상대방을 이행지체에 빠지게 한 경우 신의성실의 원칙상 이행을 최고하는 일방 당사자로서는 그 채무이행의 제공을 계속할 필요는 없다 하더라도 상대방이 최고기간 내에 이행 또는 이행제공을 하면 계약해제권은 소멸되므로 상대방의 이행을 수령하고 자신의 채무를 이행할 수 있는 정도의 준비가 되어 있어야 한다(대법원 1996. 11. 26. 선고 96다35590, 35606 판결, 대법원 1982. 6. 22. 선고 81다카1283, 1284 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 피고 B가 2015. 6. 29. 오전경에 이르러 비로소 소유권이전등기에 필요한

서류를 모두 갖추어 위 법무사 사무실에 보관한 사실, 그러나 피고 B는 같은 날 오후 위 법무사 사무실에 전화하여 등기서류를 접수하지 말라고 요구하였고, 그 후 다시 전화하여 보관 중인 서류들의 반환을 요구한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다. 그렇다면 피고들이 소유권이전등기에 필요한 서류를 모두 준비하여 원고에게 이행제공한 기간은 몇 시간 내지 며칠에 불과하므로, 설령 피고들의 주장과 같이 이 사건 매매계약의 잔금지급일이 2015. 6. 29.이라고 하더라도, 피고 B가 잔금지급일로부터 상당한 기간 소유권이전등기의무의 이행 제공을 하였다고 인정하기 어렵다.

또한 원고는 2015. 6. 26. 새마을금고에 대출신청을 하여 2015. 7. 6. 자신의 계좌에 227,066,539원을 보유하면서 피고들에게 소유권이전등기절차의 이행을 요구하다가 이 사건 소에 이르렀는바, 설령 원고가 잔금지급의무를 다소 지체하였더라도 상당한 기간 내에 그 이행을 제공함으로써 피고들의 계약해제권 발생이 저지되었다고 봄이 상당하다.

3) 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 166,000,000원을 초과하는 금액에 대한 동시이행 항변에 관한 판단

이 사건 매매계약의 매매대금이 피고들 주장과 같이 410,000,000원이 아닌 490,000,000원이라고 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 피고들의 이 부분 항변은 이유 없다.

4. 결론

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

판사고종완

별지