

대전고등법원 2022. 10. 26 선고 2022나13184 판결 [소유권이전등기청구 등]

재판경과

대전고등법원 2022. 10. 26 선고 2022나13184 판결

대전지방법원 천안지원 2022. 6. 17 선고 2021가합103405 판결

전문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 우송, 담당변호사 장경식

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 한주, 담당변호사 황규한

변론종결 2022. 9. 28.

판결선고 2022. 10. 26.

제1심판결 대전지방법원 천안지원 2022. 6. 17. 선고 2021가합103405 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

1. 피고는 원고로부터 1,995,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게,
가. 별지 목록 기재 각 토지에 관하여 2021. 2. 4.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를
이행하고,
나. 별지 목록 기재 각 토지를 인도하라.
2. 피고는 원고에게 77,000,000원 및 이에 대하여 2021. 7. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지
연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[항소취지]

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 이 법원의 심판 범위

제1심에서 원고는 별지 목록 기재 각 토지에 관한 소유권이전등기 및 인도청구와 손해배상청구를
하였고, 제1심법원은 그 중 위 소유권이전등기 및 인도청구만 인용하고 손해배상청구는 기각하였다.
이에 대하여 피고만 피고 패소 부분에 불복하여 항소하였으므로, 이 법원의 심판대상은 위
소유권이전등기 및 인도청구 부분에 한정된다.

2. 제1심판결의 인용

피고의 항소이유는 아래에서 추가하는 주장 이외에는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 아니하고,
제1심에서 제출된 증거들과 이 법원에 제출된 증거들을 피고의 주장과 대조하여 다시 살펴보더라도
제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다.

이에 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 일부 내용을 수정하고, 피고가 이
법원에서 추가하는 주장에 관하여 아래 제3항과 같이 추가로 판단하는 것 외에는 제1심판결의 해당

부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

- 제1심판결 제4면 제13행의 “20201”을 “2021”로 고친다.
- 제1심판결 제6면 제16행의 “원고측”을 “피고 측”으로 고친다.
- 제1심판결 제6면 제16행의 “이 법정에”를 “제1심 법정에”로 고친다.
- 제1심판결 제7면 제2행부터 제11행까지의 내용을 아래와 같이 바꾸어 쓴다.

『③ 을 제1호증 및 갑 제13호증의2의 각 기재에 의하면, D은 2021. 4. 20. 피고에게 문자메세지로 일반인감증명서 2부의 제공을 요청하면서, ‘건축허가용과 토목허가용으로 필요합니다. 인감증명에 용도는 기재하지 마세요’라고 한 사실, 한편 그 직후 이루어진 전화통화에서는 피고에게 ‘인감증명서 교부 시 피고가 직접 용도를 기재할 수 있고, 미리 “건축 인 · 허가용”이라고 기재해도 된다’고 말한 사실이 인정된다. 이러한 인정사실에 의하면, D은 이 사건 계약에서 정한 이 사건 토지의 형질변경, 건축허가 등에 필요한 피고의 인감증명서를 요청하였고, 피고의 지적이나 요청에 따라 피고가 용도란을 기재하여 교부하도록 하였으므로, 피고의 주장과 같이 원고가 계속하여 용도 미기재의 인감증명서 교부를 요구하였거나, 이로 인하여 피고가 불측의 손해를 입을 위험이 계속되었다고 보기는 어렵다.』

- 제1심판결 제8면 제6행의 “원고측”을 삭제한다.

3. 추가판단

가. 피고 주장의 요지

피고는 이 사건 항소심이 계속 중이던 2022. 9. 14. 원고에게 내용증명을 통하여 계약금 배액을 지급하고 이 사건 계약을 해제하려고 하니 3일 안에 원고의 계좌번호를 알려달라고 요청하였고, 원고의 답변이 없어 계약금의 배액인 440,000,000원을 공탁하였다. 따라서 이 사건 계약은 매매계약서 제5조 및 민법 제565조에 따라 적법하게 해제되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 계약을 이행할 의무가 없다.

나. 판단

1) 매도인이 민법 제565조에 의하여 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제하려면 매수인이 이행에 착수할 때까지 하여야 할 것인바, 여기에서 이행에 착수한다는 것은 객관적으로 외부에서 인식할 수 있는 정도로 채무의 이행행위의 일부를 하거나 또는 이행을 하기 위하여 필요한 전제행위를 하는 경우를 말하는 것으로서, 단순히 이행의 준비를 하는 것만으로는 부족하나 반드시 계약내용에 들어맞는 이행의 제공의 정도에까지 이르러야 하는 것은 아니다(대법원 2002. 11. 26. 선고 2002다46492 판결, 대법원 2006. 2. 10. 선고 2004다11599 판결 등 참조).

2) 갑 제1호증, 을 제8, 9호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 계약 제5조는 ‘매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다’고 정하고 있는 사실, 피고는 2022. 9. 14. 원고에게 ‘피고는 계약금 배액에 해당하는 4억 4천만 원을 지급할 시 계약을 해제할 것을 최고합니다, 본 내용증명을 받은 날로부터 3일 안에 원고의 계좌번호를 알려주고, 3일이 지나도록 알려주지 않을 시 공탁하겠습니다’는 취지의 내용증명우편을 발송한 사실, 피고는 2022. 9. 20. 원고를 피공탁자로 하여 울산지방법원 2022년 금 제3985호로 440,000,000원을 공탁한 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 증거, 갑 제4, 5호증의 각 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 원고 측 공인중개사 J는 2021. 6. 22. 피고에게 이 사건 계약의 잔금을 잔금기일에 천안시 동남구 K에 있는 L조합에서 만나서 지급하겠다는 내용의 문자메세지를 보낸 사실, 원고는 2021. 6. 30. 천안시 M조합이 발행한 액면금 1,995,000,000원의 자기앞수표를 준비하여 위 L조합에 갔고, J는 2021. 6. 30. 피고에게 원고가 잔금지급을 위해 기다리고 있다는 내용의 문자메세지를 보낸 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 더하여 원고는 피고를 상대로 이 사건 소를 제기하여 원고의 위 잔금 지급과 동시에 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기 및 인도청구를 하였고, 피고는 원고의 이 부분 청구를 인용한 제1심판결이 선고된 이후에야 비로소 위와 같이 계약금의 배액을 상환하고 이 사건 계약의 해제를 주장하는 사정을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 매도인인 피고가 그 주장과 같이 계약금의 배액을 공탁하고 이 사건 계약을 해제하기 전에 이미 매수인인 원고는 이 사건 계약에서 정한 매매잔금의 지급을 위해 필요한 행위를 하거나 이행을 하기 위해 필요한 전제행위를 함으로써 이행의 착수에 이르렀다고 봄이 타당하다.

3) 따라서 피고의 위 계약 해제 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 부분 청구는 이유 있으므로 이를 인용할 것인바, 이 부분 청구에 관한 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이준명, 판사 모성준, 판사 이해성

별지