

부산지방법원 2024. 5. 16 선고 2023나47633(본소), 2023나47817(반소) 판결 [매매계약해제
확인 청구 · 소유권이전등기]

재판경과

부산지방법원 2024. 5. 16 선고 2023나47633(본소), 2023나47817(반소) 판결

부산지방법원 2023. 3. 21 선고 2022가단338409 판결

전문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 법무법인 상지

담당변호사 문상윤

피고(반소원고), 피항소인

주식회사 B

소송대리인 변호사 신익철

변론종결 2024. 4. 25.

판결선고 2024. 5. 16.

제1심판결 부산지방법원 2023. 3. 21. 선고 2022가단338409(본소), 2022가단 351747(반소)

판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

원고(반소피고, 이하 원고라 한다)와 피고(반소원고, 이하 피고라 한다) 사이의 부산 남구 C 대 100㎡에 관한 2021. 6. 11.자 매매계약은, 주위적으로 해제되었음을 확인하고, 예비적으로 취소되었음을 확인한다.

나. 반소

원고는 피고에게 위 가.항 기재 부동산에 관하여 2021. 6. 11.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 본소 청구취지와 같다. 피고의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 기초 사실 및 본소의 적법 여부

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 내용은 제1심판결 이유 부분 제1, 2항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 반소 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대하여

원고와 피고가 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 원고의 주장에 대하여

1) 원고의 주장 요지

가) 피고는 이 사건 매매계약상 잔금지급기일인 2021. 9. 30.까지 잔금을 지급하지 아니하였고, 이 사건 매매계약 제7조 제1항 전단(이하 ‘이 사건 실효조항’이라 한다)은 ‘피고가 잔금지급일까지 매매잔금을 지급하지 못할 경우에는 본 계약은 무효로 한다’고 규정하고 있는바, 이 사건 매매계약은 피고의 잔금 미지급으로 인해 자동으로 실효되었거나 또는 그 해제의 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분의 송달로서 해제되었다.

나) 피고가 시행하는 사업으로 건설될 공동주택과 관련하여 관련 법령에 따르지 않은 임의적인 분양이 불가능함에도 D는 피고의 대리인 또는 이행보조자로서 원고에게 위 공동주택의 분양권을 보장하였고, 이로 인해 원고는 분양권을 보장받을 수 있는 것으로 오인하고 이 사건 매매계약을 체결하게 되었으므로, 착오 또는 기망에 의하여 체결된 이 사건 매매계약을 취소한다.

2) 이 사건 매매계약의 자동실효 또는 해제 주장에 대하여

부동산매매계약에 있어서 매수인이 잔대금지급기일까지 그 대금을 지급하지 못하면 그 계약이 자동적으로 해제된다는 취지의 약정이 있더라도 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금지급의무와 매도인의 소유권이전등기의무는 동시이행의 관계에 있으므로 매도인이 잔대금지급기일에 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하여 매수인에게 알리는 등 이행의 제공을 하여 매수인으로 하여금 이행지체에 빠지게 하였을 때에 비로소 자동적으로 매매계약이 해제된다고 보아야 하고 매수인이 그 약정기한을 도과하였더라도 이행지체에 빠진 것이 아니라면 대금미지급으로 계약이 자동해제된 것으로 볼 수 없다. 다만, 매도인이 소유권이전등기 소요서류를 갖추었는지 여부를 묻지

않고 매수인의 지급기일 도과사실 자체만으로 계약을 실효시키기로 특약을 하였다고 볼 특별한 사정이 있는 경우에는 매수인이 잔금지급기일까지 잔금을 지급하지 아니함으로써 매매계약은 자동으로 실효된다 할 것이다(대법원 1994. 9. 9. 선고 94다8600 판결 등 참조).

위 법리를 토대로 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제3호증의 기재에 의하면 이 사건 매매계약은 잔금 231,300,000원의 지급기일을 2021. 9. 30.로 정하고 있는 사실, 이 사건 실효조항은 ‘피고가 잔금지급일까지 매매잔금을 지급하지 못할 경우에는 본 계약은 무효로 한다’고 정하고 있는 사실이 인정되고, 피고가 위 지급기일까지 잔금을 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약 제2조에서는 ‘원고는 매매대금의 잔금 수령과 동시에 피고에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하여야 한다’고 정하고 있고, 이 사건 실효조항에서는 위 제2조의 적용을 배제하고 있지 않은 점, ② 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산은 원고 소유로 등기되어 있지 않았던바, 그와 같은 상황에서 피고의 잔금지급의무를 원고의 소유권이전등기의무보다 더 선이행의무인 것으로 정하거나 또는 소유권이전등기의무의 이행제공 여부를 불문하고 잔금 미지급으로 인해 계약이 자동실효 되도록 정하는 것은 경험칙에 반하는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고의 잔금지급의무가 원고의 소유권이전등기의무보다 선이행의무라거나 또는 원 · 피고가 소유권이전등기의무의 이행제공 여부를 불문하고 잔금지급기일이 도과되는 경우 이 사건 매매계약을 실효시키기로 특약하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고가 잔금지급기일에 잔금을 지급하지 않았음에도 불구하고 피고의 잔금지급의무와 원고의 소유권이전등기의무는 여전히 동시이행관계에 있다고 할 것이고, 원고가 피고에게 위 소유권이전등기의무를 이행제공 하였음을 인정할 증거가 없으므로, 피고가 잔금지급의무를 지체하였음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 착오 또는 기망을 이유로 한 계약취소 주장에 대하여

앞서 든 증거들과 제1심 증인 D의 증언, 이 법원의 주식회사 F에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건

매매계약의 체결과 관련하여 원고가 법률행위 내용의 중요 부분을 착오하였다거나 또는 피고 측의 기망에 의하여 이 사건 매매계약이 체결되었음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

① D가 원고에게 작성하여 준 확약서(이하 ‘이 사건 확약서’라고 한다)의 내용은 ‘D가 원고에게 분양권을 보장함을 확약하되, 이를 어길 시에는 시세차액 상당의 손해를 배상한다’는 것인바, 위 확약서의 문언 자체에서도 원고가 분양권을 보장받지 못하게 되는 상황을 예정하고 있다.

② D는 제1심법정에서 ‘피고의 동의나 승낙을 받고 원고에게 이 사건 확약서를 작성하여 준 것은 아니다’, ‘원고에게 반드시 분양권을 준다는 것이 아니라 분양권을 주도록 노력하고 안되면 자신이 시세차익에 해당하는 손해를 배상하기로 한 것이다’라는 등의 취지로 증언하였다.

③ D는 피고로부터 공동주택 분양사업에 관한 부동산 컨설팅 용역업무를 위탁받은 주식회사 F로부터 토지 매입업무를 일부 재위탁받은 사람일 뿐, 피고의 대리인 또는 이행보조자의 지위에 있지 않다. 따라서 이 사건 매매계약 체결에 있어 D로 인해 원고의 착오가 유발되었거나 또는 D가 원고를 기망한 내용이 있다고 가정하여 보더라도, 이를 피고에 의해서 착오가 유발되었다거나 또는 피고가 원고를 기망한 것으로 볼 수는 없다. 나아가 법률행위의 당사자가 아닌 제3자가 기망을 한 경우 상대방이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 그 의사표시를 취소할 수 있는 것인데(민법 제110조 제2항 참조), D의 기망행위를 피고가 알았거나 알 수 있었다고 볼만한 증거도 없다.

④ 원고가 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 향후 피고로부터 공동주택 분양권을 부여받는다라는 계획이 법률행위의 동기가 되었을 수는 있으나, 이와 관련하여 이 사건 확약서는 원고와 D 사이에서 작성된 것에 불과하여 이 사건 매매계약의 내용으로 되었다고 볼 수 없고, 그 밖에 위와 같은 원고의 동기가 이 사건 매매계약의 내용으로 되었다고 볼만한 증거는 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소는 부적법하여 이를 각하하고, 피고의 이 사건 반소 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김윤영, 판사 양철순, 판사 차민우