

서울북부지방법원 2016. 4. 21 선고 2015가합25772 판결 [소유권이전등기말소등기 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

피 고 D주택재건축정비사업조합

변론 종결 2016. 3. 17.

판결 선고 2016. 4. 21.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 2015카정10107 강제집행정지 신청사건에 관하여 이 법원이 2016. 1. 5., 2016. 1. 6.에 한 각 강제집행정지결정을 모두 취소한다.
3. 소송비용은 원고들이 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는, 원고 A에게 별지1 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 북부등기소 2015.10. 7. 접수

제123774-1호로 마친 소유권이전등기에 대하여, 원고 B에게 별지2 기재부동산에 관하여 같은 등기소 2015. 10. 7. 접수 제123775-1호로 마친 소유권이전등기에 대하여, 원고 C에게 별지3 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2015. 10. 7. 접수 제123773-1호로 마친 소유권이전등기에 대하여 각 2015. 5. 14. 매매계약해제를 원인으로 한 말소등기절차를 이행하라. 피고의 원고들에 대한 서울북부지방법원 2011. 2. 25. 선고 2009가합3634 판결에 기한 강제집행을 불허한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 조합은 서울 노원구 E 일대 43,303㎡ 내의 건축물을 철거하고 새로운 아파트를 건축하는 사업을 시행하기 위하여 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 노원구청장으로부터 조합설립인가를 받아 2008. 8. 27. 조합설립등기를 마친 주택재건축정비사업조합이고, 원고 A은 별지1 기재 부동산(이하, '1부동산'이라고 한다), 원고 B은 별지2 기재 부동산(이하, '2부동산'이라고 한다), 원고 C은 별지3기재 부동산(이하, '3부동산'이라고 한다)의 소유자였던 사람들이다.

나. (1) 피고 조합은 원고들 등을 상대로 서울북부지방법원 2009가합3634호로 사업시행구역 안에 있는 부동산에 관한 소유권이전등기 및 인도를 구하는 소를 제기하였는 데, 위 법원은 2011. 2. 25. 피고 조합의 매도청구권의 행사에 따라 원고들과 피고 조합 사이에 2010. 2. 26. 각 해당 부동산에 관한 매매계약 체결을 의제하여(이하, '이 사건 매매계약'이라고 한다) '피고 조합에게, ① 원고 A은 피고 조합으로부터 407,603,630원을 지급받음과 동시에 1부동산에 관하여 서울북부지방법원 2006. 6. 12.접수 제33005호 근저당권설정등기의 권리제한등기가 없는 상태로 2010. 2. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 1부동산을 인도하고, ② 원고 B은 피고조합으로부터 612,567,080원의 지급받음과 동시에 2부동산에 관하여 서울북부지방법원1995 5. 17. 접수 제35200호 근저당권설정등기, 같은 법원 2007. 5. 16. 접수 제61920호

근저당권설정등기의 권리제한등기가 없는 상태로 2010. 2. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 2부동산을 인도하고, ③ 원고 C은 피고 조합으로부터 971,739,000원을 지급받음과 동시에 3부동산에 관한 서울북부지방법원 1992. 11. 5. 접수 제112756호 근저당권설정등기, 같은 법원 1992. 11. 6. 접수 제113103호 근저당권설정등기의 권리제한등기가 없는 상태로 2010. 2. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 3부동산을 인도하라'는 판결(이하 '이 사건 판결'이라 한다)을 선고하였다.

(2) 이 사건 판결에 대하여 원고들은 서울고등법원 2011나32930호로 항소하였으나, 위 항소심법원은 2012. 11. 23. 원고들의 항소를 기각하였고, 이 사건 판결은 그대로 확정되었다.

다. 원고들의 이행최고 및 계약해제 통보

원고들은 2015. 4. 30. 피고 조합에게 '이 사건 판결에 따라 2015. 4. 30. 소유권이전등기를 위한 관련 서류 일체를 서울 서초구 F 소재 법무사 G 사무실에 맡겨두어 피고 조합이 언제든지 소유권이전등기를 받아갈 수 있도록 조치하였다. 피고 조합역시 2015. 5. 14.까지 이 사건 판결이 정하고 있는 매매대금을 지급함과 동시에 위 법무사사무실에 보관된 이전등기 서류를 수령하여 소유권이전등기절차가 진행될 수 있도록 하시기 바란다. 만일 피고 조합이 위 이 기간이 경과하도록 매매대금을 지급하지아니할 경우 원고들과 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약을 즉시 해제할 예정임을 통보한다'는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 그 무렵 위 각 내용증명우편은 피고조합에 도달하였다.

라. 피고 조합의 매매대금 공탁 및 소유권이전등기

피고 조합은 2015. 9. 30. 원고들을 각 피공탁자로 하여 이 사건 판결에 따른 매매대금을 전액 변제공탁 하였고, 2015. 10. 27. 별지1, 2, ③ 기재 각 부동산(이하, '이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑제1호증 내지 갑제3호증(일부 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 주장 및 판단

가. 주장의 요지

(1) 원고들

원고들은 피고 조합은 원고들에게 이 사건 판결에 따라 매매대금을 지급할의무가 있음에도 이를 이행하지 아니하였다. 이에 원고들은 2015. 4. 30. 이 사건 각부동산에 관한 소유권이전등기에 필요한 서류를 법무사사무실에 보관해두면서 2015.5. 14.까지 매매대금을 지급해 줄 것을 최고하고 위 기한까지 매매대금이 지급되지 아니할 경우 별도의 해제 의사표시 없이도 이 사건 각 매매계약은 해제된다고 통보하였다. 그럼에도 피고 조합은 위 2015. 5. 14.까지 원고들에게 매매대금을 지급하지 아니하였으므로 이 사건 각 매매계약은 2015. 5. 14. 피고 조합의 이행지체를 이유로 적법하게 해제되었다. 따라서 매매계약 해제 이후 이 사건 매매계약에 기하여 이 사건 각부동산에 관하여 경료된 피고 조합 명의의 소유권이전등기는 말소되어야 하고, 이 사건 판결에 기한 강제집행 역시 불허되어야 한다.

(2) 피고

원고들은 이 사건 각 부동산의 인도 및 권리제한 없는 소유권이전등기의무와 관련한 적법한 이행제공을 하지 않았고, 피고 조합은 이 사건 판결에 따라 원고들을 피공탁자로 하여 각 해당 매매대금을 변제공탁하였다. 따라서 피고 조합의 이행지체를 이유로 한 원고들의 계약해제는 적법하지 않다.

나. 판단

(1) 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 2008. 4. 24. 선고 2008다3053, 3060 판결등 참조). 한편 부동산의 매매계약이 체결된 경우 매도인의

소유권이전등기의무, 인도의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행의 관계에 있고, 이러한 경우에 매도인이 매수인에게 지체의 책임을 지워 매매계약을 해제하려면 매수인이 이행기일에 잔대금을 지급하지 아니한 사실만으로는 부족하고, 매도인이 부동산을 인도할 준비를 마친 후 그 뜻을 상대방에게 통지하여 수령을 최고함으로써 이를 제공하여야 하는 것이 원칙이다(대법원 1992. 7. 14. 선고 92다5713 판결 등 참조). 다만 쌍무계약에 있어 상대방이 미리 이행을 하지 아니할 의사를 표시하거나 당사자의 일방이 이행을 제공하더라도 상대방이 그 채무를 이행하지 아니할 것이 객관적으로 명백한 경우는 그 일방이 이행을 제공하지 아니하여도 상대방은 이행지체의 책임을 지고 이를 이유로 계약을 해제할 수 있다고 할 것이고, 당사자의 일방이 이행을 제공하더라도 상대방이 상당한 기간 내에 그 채무를 이행할 수 없음이 객관적으로 명백한 경우에도 그 일방은 자신의 채무의 이행을 제공하지 않더라도 상대방의 이행지체를 이유로 계약을 해제할 수 있다고 보아야 한다(대법원 1993.08.24. 선고 93다7204 판결 등).

(2) 원고들에 대한 피고의 매매대금의 지급의무와 원고들의 피고에 대한 이 사건 각 부동산에 관한 권리제한등기 없는 상태의 소유권이전의무 및 위 각 부동산의 인도의무는 동시이행관계에 있으므로, 원고들이 피고의 매매대금 지급의무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하기 위해서는 그와 동시이행관계에 있는 소유권이전의 무 및 인도의무의 적법한 이행제공을 하였어야 한다.

그러므로 원고들이 적법한 이행제공을 하였는지 살피건대, 갑제3호증의 1내지 3의 각 기재에 의하면, 원고들이 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기신청에 필요한 서류를 이행제공한 사실은 인정된다.

그러나 원고들이 이 사건 각 부동산을 인도할 준비를 마친 후 그 뜻을 피고 조합에게 통지하여 수령을 최고하였음을 인정할 아무런 증거가 없다. 또한 갑제4호증, 갑제9호증, 갑제10호증의 1, 2의 각 기재만으로는 피고 조합이 미리 이행거절의 의사를 명백히 표시하였다거나 원고들이 동시이행관계에 있는 자신들의 채무의 이행을 제공하더라도 매매대금을 지급하지 아니하거나, 상당한 기간 내에 그 채무를 이행할 수 없음이 객관적으로 명백한 경우에 해당한다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거도 없으므로, 원고들이 자신의 채무의 이행을 제공하지 않더라도 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는 예외적인 경우에 해당한다고 볼 수도 없다.

(3) 결국 피고 조합은 매매대금 지급의무 이행지체의 책임을 진다고 볼 수 없으므로, 피고 조합의

이행지체를 전제로 한 원고의 이 사건 매매계약 해제 주장은 이유없다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었음을 전제로 한 원고의 이 사건각 청구는 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 각 청구는 모두 이유 없으므로, 이를 모두 기각하고,이 법원이 2015카정10107 강제집행정지 신청사건에 관하여 이 법원이 2016. 1. 5.,2016. 1. 6.에 한 각 강제집행정지결정을 모두 취소하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 도진기, 판사 문성준, 판사 홍은숙

별지 1

부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시

서울 노원구

철근콘크리트조 평층라브지붕6층

근린생활시설 및 연립주택

1층 647.64㎡

2층 621.04㎡

3층 545.28㎡

4층 538.65㎡

5층 534.07㎡

6층 524.20㎡

지층 867.38㎡

옥탑 62.44㎡

전유부분의 건물의 표시

건물번호 : 제1층 101호

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 79.80㎡

대지권의 표시

대지권종류 : 1소유권대지권

대지권비율 : 1084분의 25.07, 끝

별지 2

부동산의 표시

1. 서울특별시 노원구 대지 136㎡

2. 위 지상 건물의 표시

알씨 벽돌조 평슬래브지붕 3층

근생 및 다가구 주택

1층 79.66㎡

2층 80.22㎡

3층 73.32㎡

옥탑 9.24㎡(연면적제외)

지층 66.46㎡, 궤

별지 3

부동산의 표시

1. 서울특별시 노원구 대지 139㎡

2. 위 지상 건물의 표시

철근콘크리트조 평슬래브 지붕

4층근린생활시설 및 주택

1층 62.88㎡

2층 63.96㎡

3층 63.96㎡

4층 43.76㎡

지하1층 65.16㎡

옥탑 5.28㎡

(용도, 지하1층 다방, 1층소매점, 2층 대중음식점, 3층, 4층주택). 끝.

