

서울북부지방법원 2016. 6. 1 선고 2016가합20811 판결 [소유권이전등기말소등기 등 청구의 소]

전 문

원고A

피고B주택재건축정비사업조합

변론 종결2016. 4. 27.

판결 선고2016. 6. 1.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 북부등기소 2015. 12. 21. 접수 제169812호로 마친 소유권이전등기에 대하여 2015. 8. 17. 매매계약 해제를 원인으로 한 말소등기절차를 이행하라. 피고의 원고에 대한 서울북부지방법원 2011. 6. 30. 선고 2009가합12263호 소유권이전등기 등 판결에 기한 강제집행을 불허한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 서울 노원구 C 일대 43,303㎡ 내의 건축물을 철거하고 새로운 아파트를 건축하는 사업을 시행하기 위하여 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 서울특별시 노원구청장으로부터 조합설립인가를 받아 2008. 8. 27. 조합설립등기를 마친 주택재건축정비사업조합이고, 원고는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)의 소유자였다.

나. 피고는 원고를 상대로 이 법원 2009가합12263호로 사업시행구역 내의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 및 인도를 구하는 소를 제기하였는데, 위 법원은 피고의 매도청구권의 행사에 따라 원고와 피고 사이에 2010. 3. 6. 이 사건 부동산에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)이 체결된 것으로 의제하여, 2011. 6. 30. '원고는 피고로부터 793,315,480원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 권리제한등기가 없는 상태로 2010. 3. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.'는 판결(이하 '선행 판결'이라고 한다)을 선고하였다. 이에 원고는 서울고등법원 2011나64562호로 항소하였으나 2012. 10. 31. 항소기각 판결을 선고받고, 대법원 2012다118457호로 상고하였으나 2013. 4. 11. 상고기각 판결을 선고받아 선행 판결이 그대로 확정되었다.

다. 원고는 2015. 8. 4. 피고에게 '선행 판결에 따라 2015. 8. 3. 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 위한 관련 서류 일체를 서울 관악구 D 소재 법무사 E 사무실에 맡겨 두어 피고가 언제든지 소유권이전등기를 받아갈 수 있도록 조치하였다. 피고 역시 2015. 8. 17.까지 선행 판결이 정하고 있는 매매대금을 지급함과 동시에 위 법무사 사무실에 보관된 이전등기 서류를 수령하여 소유권이전등기절차가 진행될 수 있도록 하기 바란다. 만일 피고가 위 이 기간이 경과하도록 매매대금을 지급하지 아니할 경우 이 사건 매매계약을 즉시 해제할 예정임을 통보한다.'는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 이는 그 무렵 피고에게 도달하였다.

라. 원고가 위 통지를 발송한 무렵 이 사건 부동산에는 채권최고액 7,200만 원의 북서울농업협동조합 명의의 근저당권설정등기가 경료되어 있었다.

마. 피고는 2015. 12. 10. 원고를 피공탁자로 하여 선행 판결에서 정한 매매대금 793,315,480원을 변제공탁하였고, 2015. 12. 21. 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한

소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제4, 5, 6, 7호증(가지번호가 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 이 사건 매매계약은 다음과 같은 이유로 피고의 이행지체 또는 이행거절을 이유로 해제되었다.

가) 원고는 2015. 8. 3. 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기를 마치는데 필요한 서류 등을 이행제공하면서 피고에게 매매대금 지급의무의 이행을 최고하였으나, 피고가 매매대금 지급의무를 이행하지 않아 원고는 2015. 9. 30. 피고의 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였다.

나) 부동산 인도의무와 근저당권설정등기 말소의무의 이행제공과 관련하여, 소유권이전등기에 필요한 서류를 제공하였다는 표현에 부동산을 인도해주겠다는 의미도 포함된 것이고, 피고는 대금지급시 피담보채권액을 제외하고 지급할 수 있으므로 피고로부터 지급받을 매매대금 외에 별다른 재산이 없는 원고에게 근저당권설정등기 말소의무의 이행제공을 요구하는 것은 형평에 반한다.

다) 피고가 2015. 5. 8.경 원고에게 '재건축사업의 시공사가 정해지지 않아서 매매대금 지급이 늦어진다'는 내용의 내용증명을 보내 매매대금 지급의무의 이행을 거절하였으므로, 원고가 이 사건 매매계약을 해제하는 데 매매계약상 의무의 이행제공이 불필요하다.

2) 따라서 매매계약 해제 이후 이 사건 매매계약에 기하여 경료된 피고 명의의 소유권이전등기는 말소되어야 하고, 선행 판결에 기한 강제집행 역시 불허되어야 한다.

나. 피고의 주장

원고들은 이 사건 부동산의 인도 및 권리제한 없는 소유권이전등기의무와 관련한 적법한 이행제공을 하지 않았고, 피고는 선행 판결에 따라 원고를 피공탁자로 하여 매매대금을 변제공탁하였다. 따라서 피고의 이행지체를 이유로 한 원고의 계약해제는 적법하지 않다.

3. 판단

가. 피고의 이행거절 여부

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. 8. 24. 선고 93다7204 판결 등).

갑 제5호증의 기재에 의하면, 피고가 조합원인 F에게 '하루속히 매매대금을 지급하여 드려야 도리인줄 알면서도 그간 우리 조합에서 추진 중인 시공사가 정해지지 않아서 일이 늦어진 점 대단히 죄송하게 생각합니다.'라는 내용이 기재된 내용증명을 발송한 사실은 인정되나, 위 인정사실만으로 피고가 이 사건 매매계약의 매매대금 지급의무를 이행하지 않을 의사를 미리 표시하였거나 피고가 그 채무를 이행하지 아니할 것이 객관적으로 명백하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고가 피고의 이행거절을 이유로 자신의 의무를 이행제공하지 않은 채로 이 사건 매매계약을 해제할 수는 없다.

나. 피고의 이행지체 여부

근저당권설정등기가 되어 있는 부동산을 매매하는 경우 매수인이 근저당권의 피담보채무를 인수하여 그 채무금 상당을 매매잔대금에서 공제하기로 하는 특약을 하는 등 특별한 사정이 없는 한 매도인의 근저당권말소의무, 소유권이전등기의무 및 인도의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행의 관계에 있다(대법원 1992. 7. 14. 선고 92다5713 판결, 대법원 1991. 11. 26. 선고 91다23103 판결 등 참조). 또한 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 판결 등 참조).

피고의 매매대금 지급의무와 원고의 피고에 대한 이 사건 부동산에 관한 권리제한등기 없는 상태의 소유권이전등기의무 및 위 부동산의 인도의무는 동시이행관계에 있으므로, 원고가 피고의 매매대금 지급의무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하기 위해서는 그와 동시이행관계에 있는 소유권이전의무 및 인도의무의 적법한 이행제공을 하였어야 한다.

앞서 인정한 사실에 의하면, 원고가 피고에게 이 사건 부동산의 소유권이전등기신청에 필요한 서류를 이행제공한 것으로 볼 수는 있으나, 이를 이 사건 부동산에 설정된 근저당권설정등기의 말소의무 및 위 부동산의 인도의무를 이행제공한 것으로 보기는 어렵고, 달리 원고가 위 각 의무에 대한 준비를 마친 후 그 뜻을 피고에게 통지하여 수령을 최고하였음을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고가 매매대금 지급의무의 이행을 지체하였다고 볼 수 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 계약 해제 주장 및 이를 원인으로 한 소유권이전등기말소등기청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조양희

판사하승우

판사노승욱

별지