

서울중앙지방법원 2022. 10. 6 선고 2021가합534452(본소), 2022가합536585(반소) 판결
[명도청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 정운

담당변호사 차상열

피고(반소원고)1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 효성

담당변호사 신제영, 이예슬, 박종진

변론 종결2022. 7. 14.

판결 선고2022. 10. 6.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들로부터 100,000,000원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)들에게 별지 목록 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2020. 9. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들은 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)로부터 520,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 부동산을 원고에게 인도하라. 피고들은 원고에게 14,532,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지변경 신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고들 사이의 부동산 매매계약 등 체결

1) 원고와 피고들은 2020. 9. 8. 원고가 그 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 피고들에게 매매대금 620,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

2. 계약내용

제1조 [목적] 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금 금 육억이천만(₩620,000,000)원정

계약금 금 삼천만(₩30,000,000)원정은 계약시에 지불하고 영수함

중도금 금 칠천만(₩70,000,000)원정은 2020년 9월 30.일에 지불한다.

잔금 금 오억이천만(₩520,000,000)원정은 2021년 5월 10.일에 지불한다.

제2조 [소유권 이전 등] 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하여야 하며, 위 부동산의 인도일은 2021년 5월 10.일로 한다.

[특약사항]

- 매수인 현지 방문하였으며, 현 시설 상태에서 매매계약한다.
 - 2020. 10. 22. "전세보증금 ₩520,000,000, 기간 2021. 5. 10."의 내용으로 계약, 선입주하기로 하며 전세보증금을 2021. 5. 10.에 잔금 일부금으로 전환하며, 소유권이전등기하기로 한다(선입주일은 협의하여 조정할 수 있다).
 - 매도인, 매수인은 2021. 5. 3.에 "매매대금 ₩620,000,000 / 잔금 ₩520,000,000 / (실제 잔여잔금은 1억 원이다) / 잔금일 2021. 5. 10.의 내용으로 매매계약서를 재작성하기로 한다.
- 2) 원고와 피고들은 2020. 10. 22. 이 사건 매매계약의 특약사항이 정한대로 원고가 이 사건 부동산을 피고들에게 임대보증금을 520,000,000원, 임차기간을 2020. 10. 22.부터 2021. 10. 21.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 다음과 같다.

2. 계약내용

제1조 [목적] 위 부동산의 임대차에 한하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금 금 오억이천만(₩520,000,000)원정

계약금 금 일억(₩100,000,000)원정은 계약시에 지불하고 영수함

잔금 금 사억이천만(₩420,000,000)원정은 2020년 10월 22.일에 지불한다.

제2조 [존속기간] 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 2020년 10월 22.일까지 임차인에게 인도하며, 임대차기간은 인도일로부터 2021년 10월 21.일(12개월)까지로 한다.

3) 피고들은 원고에게 2020. 9. 8. 30,000,000원, 2020. 9. 25. 70,000,000원, 2020. 10. 22. 420,000,000원을 각 지급하였고, 원고는 그 무렵 이 사건 부동산을 피고들에게 인도하였다.

나. 이 사건 부동산에 관한 이행강제금 부과

이 사건 부동산에는 복층으로 시설되어 있는 불법건축물이 있는데, 서울특별시 동작구청장은 2022. 2. 10. 원고에게 불법건축물에 대한 위반사항이 시정되지 않았다는 이유로 이행강제금

14,532,000원을 부과하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 이 사건 부동산에 있는 불법건축물이 발각되어 이행강제금이 부과됨에 따라 원고와 피고들은 이 사건 매매계약을 해지하기로 합의하였고, 위 합의해지가 인정되지 않는다고 하더라도 피고들의 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급의무 불이행으로 인하여 이 사건 매매계약은 해제되었으며, 이 사건 매매계약이 위와 같이 합의해지 또는 해제됨에 따라 그 종된 계약인 이 사건 임대차계약의 효력 역시 소멸하였다. 피고들은 원고로부터 520,000,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

2) 피고들은 이 사건 부동산에 복층으로 시설된 불법건축물이 있다는 점을 알고 있었으므로 위와 같이 이 사건 매매계약이 합의해지 또는 해제된 이상 이행강제금이 부과되지 않도록 이 사건 부동산을 인도하는 등 협조할 의무가 있음에도 이를 위반하였다. 설령 피고들이 이 사건 부동산에 복층으로 시설된 불법건축물이 있다는 점을 몰랐다고 하더라도 민법 제624조에 따라 불법건축물을 해체하기 위한 원고의 보존행위에 협조할 의무가 있음에도 이를 위반하였다. 이에 따라 원고는 이행강제금 14,532,000원이 부과되어 그 금액 상당의 손해를 입었는데, 피고들은 이에 대한 손해배상책임을 부담한다.

나. 피고들의 주장

원고와 피고들은 이 사건 매매계약을 해지하기로 합의한 사실이 없고, 피고들의 잔금지급의무 불이행으로 인하여 이 사건 매매계약이 해제된 사실도 없다. 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고들로부터 나머지 잔금 100,000,000원을 지급받음과 동시에 피고들에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 이 사건 부동산 인도 청구에 관한 판단

1) 이 사건 매매계약의 합의해지 여부 가) 관련법리

계약의 합의해지는 계속적 채권채무관계에서 당사자가 이미 체결한 계약의 효력을 장래에 향하여 소멸시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 이를 인정하기 위해서는 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 기존 계약의 효력을 장래에 향하여 소멸시키기로 하는 내용의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 요건으로 한다. 계약의 합의해지는 묵시적으로 이루어질 수도 있으나, 계약에 따른 채무의 이행이 시작된 다음에 당사자 쌍방이 계약실현 의사의 결여 또는 포기로 계약을 실현하지 않을 의사가 일치되어야만 한다(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다70884 판결 참조). 한편 당사자 사이에 계약을 종료시킬 의사가 일치되었더라도 계약 종료에 따른 법률관계가 당사자들에게 중요한 관심사가 되고 있는 경우 그러한 법률관계에 관하여 아무런 약정 없이 계약을 종료시키는 합의만 하는 것은 경험칙에 비추어 이례적이고, 이 경우 합의해지가 성립하였다고 보기 어렵다(대법원 1994. 9. 13. 선고 94다17093 판결, 대법원 2004. 6. 11. 선고 2004다11506 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

갑 제5호증의 영상, 갑 제14호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 원고와 피고들이 2021. 5. 3. 이 사건 매매계약의 해지에 관하여 논의한 사실이 인정되기는 하나, 을 제8, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 피고들은 원고가 제시한 이 사건 매매계약의 해제에 관한 각서에 대하여 피고들이 생각하는 계약 해제에 관한 추가 조건이 있다는 이유를 들어 날인하지 않은 점, 원고 주장에 따르더라도 이 사건 부동산에서의 피고들의 퇴거일, 피고들이 원고로부터 지급받을 이사 비용 등에 관한 원고와 피고들 사이의 합의가 이루어지지 못한 점 등을 종합해보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고들이 이 사건 매매계약을 해지하기로 합의하였다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이 부분 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

2) 이 사건 매매계약의 채무불이행 해제 여부 가) 관련법리

쌍무계약인 부동산매매계약에 있어서는 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 잔대금채무이행을 최고한 후 매수인이 이에 응하지 아니한 사실이 있어야 하는 것이며, 매도인이 제공하여야 할 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류라 함은 등기권리증, 위임장 및 부동산매도용 인감증명서 등 등기신청행위에 필요한 모든 구비서류를 말한다(대법원 1992. 7. 14. 선고 92다5713 판결 참조).

나) 구체적 판단

갑 제13 내지 15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 원고가 2021. 4. 28. 피고들에게 2021. 5. 10.까지 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급을 요청하는 내용증명 우편을 발송하고 2021. 5. 6. 부동산매도용 인감증명서를 발급받은 사실이 인정되기는 하나, 원고가 부동산매도용 인감증명서 외에 등기권리증 등 등기신청행위에 필요한 모든 구비서류를 갖추고 그 뜻을 피고들에게 통지하면서 상당한 기간을 정하여 잔금지급채무의 이행을 최고하였다는 사실을 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급채무가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없다. 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

3) 따라서 이 사건 매매계약이 합의해지 또는 해제되었음을 전제로 하는 원고의 이 사건 부동산 인도 청구는 이유 없다.

나. 손해배상청구에 관한 판단

1) 이 사건 매매계약의 합의해지 또는 해제에 따른 협조의무 위반여부 이 사건 매매계약이 합의해지 또는 해제되었다고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

2) 민법 제624조에 따른 협조의무 위반여부 민법 제624조는 임대인이 임대물의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인은 이를 거절하지 못한다고 규정하고 있는데, 이 때 임대물의 보존에 필요한 행위라 함은 임차인의 사용·수익에 필요한 상태를 유지하기 위하여 필요한 행위를 의미한다. 앞서 본 바에 따르면 이 사건 부동산에 복층으로 시설되어 있는 불법건축물은 이 사건 임대차계약의 목적물인 사실이 인정되는바, 위 불법건축물 등을 철거하기 위한 원고의 행위가 피고들의 사용·수익에 필요한 상태를 유지하기 위한 행위에 해당한다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이와

다른 전제에 선 원고의 주장도 받아들이지 않는다.

3) 따라서 피고들에게 협조의무가 있음을 전제로 하는 원고의 손해배상청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 반소 청구에 관한 판단

이 사건 매매계약이 합의해지 또는 해제되지 않고 효력을 유지하고 있음은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 매매계약의 매도인인 원고는 피고들로부터 이 사건 매매계약에 따른 나머지 잔금

100,000,000원을 지급받음과 동시에 피고들에게 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 피고들의 반소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 본소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사허준서

판사김진하

판사염정원

별지