

수원지방법원 여주지원 2020. 12. 23 선고 2020가합10441 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이상국

피 고 B

소송대리인 변호사 조건한

변 론 종 결 2020. 11. 25.

판 결 선 고 2020. 12. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 경기 양평군 C 임야 108,496㎡(이하 ‘이 사건 임야’라고 한다)에 관하여
수원지방법원 양평등기소 2020. 1. 3. 접수 제226호로 마친 소유권이전등기(이하 ‘이 사건
소유권이전등기’라고 한다)의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 매매계약의 체결

원고는 2019. 10. 10. 피고에게 이 사건 임야를 12억 5,000만 원에 매각하기로 하는 다음과 같은 내용의 부동산매매계약(이하 ‘이 사건 부동산 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다.

○ 이 사건 부동산 매매계약서

1. 부동산의 표시: 이 사건 임야

2. 계약내용

제1조(목적) 위 부동산의 매매에 있어 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금: 1,250,000,000원

계약금: 125,000,000원은 계약시에 지불하고 영수함

잔금: 1,125,000,000원은 2019. 12. 2.에 지불한다.

[특약사항]

1. 현 상태에서의 계약임

2. 을구 5번 근저당권설정(D조합) 채권최고액 700,000,000원은 매수인이 승계하기로 한다.

3. 을구 9번 근저당권설정(E)과 10번 근저당권설정(F) 각각 채권최고액 110,000,000원은 각각 50,000,000원으로 감액등기하기로 한다.

나. 소유권이전등기 등

1) 피고는 2020. 1. 3. 이 사건 임야에 관하여 2019. 10. 10.자 이 사건 매매계약을 원인으로 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고는 2020. 1. 3. 이 사건 임야에 관하여 채권최고액 525,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자

원고로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

다. 이 사건 매매대금의 지급

피고는 원고에게 2019. 7. 12. 125,000,000원, 2019. 12. 2. 잔금 중 일부로 200,000,000원을 각 지급하였고, 이 사건 소송 계속 중인 2020. 10. 27. 나머지 잔금 425,000,000원(이 사건 매매대금 1,250,000,000원 - 피고가 지급한 합계 325,000,000원 - 이 사건 매매계약 특약사항 2.에 따라 피고가 채무를 승계하기로 한 D조합의 근저당권 피담보채무 500,000,000원)을 원고가 대표이사로 있는 주식회사 G의 계좌로 이체하였다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1~4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

다음과 같은 사정으로 이 사건 매매계약이 해제되었으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

가. 잔금미지급

피고는 이 사건 매매계약의 잔금일인 2019. 12. 2. 잔금을 모두 지급하지 않았고, 이 사건 임야에 관한 소유권이전등기를 마친 2020. 1. 3. 이후로도 잔금을 지급하지 않았다. 원고가 2020. 1. 15. 피고에게 2020. 1. 31.까지 잔금을 지급하지 않으면 이 사건 매매계약을 해제하겠다고 최고하였음에도, 피고가 2020. 1. 31.까지 잔금을 지급하지 않았고, 원고는 2020. 2. 1. 이 사건 매매계약을 해제하였다.

나. 특약사항 미이행

피고는 이 사건 매매계약 특약사항에 따른 의무(① 근저당권자 D조합, 채권최고액 7억 원인 근저당권의 피담보채무 승계, ② 근저당권자 E, 채권최고액 110,000,000원인 근저당권의 채권최고액을 50,000,000원으로 감액, ③ 근저당권자 F, 채권최고액 110,000,000원인 근저당권의 채권최고액을 50,000,000원으로 감액)를 이행하지 않았으므로, 이 사건 매매계약이 해제되었다.

3. 판단

가. 잔금 미지급으로 인한 해제 여부

살피건대, 원고가 2020. 1. 15. 피고에게 2020. 1. 31.까지 잔금을 지급할 것을 최고하였다거나, 2020. 2. 1. 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하여 피고에게 송달되었다는 사실을 인정할 증거가 없다. 따라서 잔금미지급을 원인으로 이 사건 매매계약이 해제되었다는 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

(원고가 2020. 12. 8.자 참고서면에서 이 사건 소장 부분의 송달로써 해제의 의사표시를 하였다는 취지로 주장한다. 그러나 원고가 이 사건 소장 부분 송달 이전에 잔금 지급을 최고하였다는 사실을 인정할 증거가 없는 것은 마찬가지이다)

나. 특약사항 미이행으로 인한 해제 여부

설령 피고에게 원고가 주장하는 특약사항에 따른 의무가 있고, 피고가 그러한 의무를 다하지 않았다고 하더라도, 원고가 피고에게 특약사항 이행을 최고하거나 특약사항 미이행을 이유로 한 해제의 의사표시를 하지 않았는바, 위와 같은 사정만으로 당연히 이 사건 매매계약이 해제된다고 볼 수 없다. 따라서 특약사항 미이행을 원인으로 이 사건 매매계약이 해제되었다는 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김승곤, 판사 허준기, 판사 정철희