

수원지방법원 평택지원 2017. 9. 14 선고 2015가합1811 판결 [소유권이전등기청구권]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김운용, 김선국, 박주명

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 소망 담당변호사 정대홍

변론 종결2017. 8. 24.

판결 선고2017. 9. 14.

주 문

1. 피고는 원고로부터 1,070,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 평택시 C 임야 1,389m²에 관하여,
가. 수원지방법원 송탄등기소 2015. 3. 30. 접수 제9225호로 마친 근저당권설정등기의, 같은 등기소 같은 날 접수 제9226호로 마친 지상권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하고,
나. 2015. 5. 27.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 5. 27. 피고로부터 평택시 C 임야 1,389m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매대대금 1,470,000,000원에 매수하기로 하면서, 계약금 2억 원은 계약 시에, 중도금 2억 원은 2015. 7. 10.에, 잔금 1,070,000,000원은 2015. 8. 27.에 각 지급하기로 약정(이하 '이 사건 계약'이라 한다)하였다. 이 사건 계약서 제3조에서는 "매도인이 이 사건 토지에 설정된 저당권, 지상권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있을 때에는 잔금수수일까지 이를 제거하여 완전한 소유권을 이전한다. 다만 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니한다."는 내용이 기재되어 있었다.

나. 당시 이 사건 토지에는 채권최고액 1,040,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자 D 협동조합으로 하는 근저당권설정등기가, 범위 토지의 전부, 존속기간 2015. 3. 30.부터 만 30년, 지상권자 D협동조합으로 하는 지상권설정등기(주문 제1의 가항 기재 근저당권설정등기, 지상권설정등기이다. 이하 '이 사건 근저당권 및 지상권설정등기'라 한다)가 각 마쳐져 있었다. 한편 이 사건 근저당권의 피담보채무액은 2015. 8. 27. 현재 750,000,000원이었다.

다. 원고는 피고에게 계약금과 중도금 합계 4억 원을 지급하였으나, 약정된 지급일에 잔금을 지급하지 못하였고, 이에 피고는 2015. 9. 2.(1차), 2015. 9. 9.(2차) 2회에 걸쳐 원고에게 2015. 9. 14.까지 잔금을 지급할 것을 최고하는 내용증명을 발송하였다.

라. 원고는 2015. 9. 11. 피고에게 '피고의 이 사건 근저당권설정등기말소 의무는 원고의 잔금 지급의무에 앞서는 선이행의무이므로, 피고가 이 사건 근저당권 및 지상권설정등기를 말소하지 않는 이상, 피고는 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 계약을 해제할 수 없다'는 내용이 담긴 내용증명을 발송하였고, 다항에서 피고가 이행을 최고한 2015. 9. 14.까지도 잔금을 지급하지 않았다(한편 원고는 이 사건 소 제기 이후에는 기존의 선이행의무 주장을 변경하여 피고의 근저당권 및 지상권 말소등기의무와 원고의 잔금 지급의무가 동시이행관계에 있음을 전제로 주장을 전개하고 있다). 이에 피고는 2015. 9. 14.(3차), 2015. 9. 22.(4차) 2회에 걸쳐 원금의 잔금 미지급에 따라 이 사건

계약을 해제한다는 내용증명을 발송하였다.

마. 원고는 2015. 9. 15. 이 법원에 '피고는 원고로부터 3,000만 원(매매대금과 이 사건 근저당권 채권최고액과의 차액(1,070,000,000원 - 1,040,000,000원))을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 토지에 관하여 2015. 5. 27.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라'는 청구취지로 이 사건 소를 제기하였고, 피고는 재판이 계속 중이던 2015. 11. 11. 이 법원에 '2015. 12. 10.까지 원고가 잔금 1,070,000,000원을 지급하지 않을 경우 별도의 최고 절차 없이 이 사건 계약이 해제된 것으로 간주하고, 계약금을 몰취하겠다'는 내용의 다음과 같은 준비서면(이하 '2015. 11. 11.자 피고 준비서면'이라 한다)을 제출하였다.

원고가 계약이행의사를 나타내고 있으므로 원고는 2015. 12. 10. 오전 10시에 E법무사사무소에서 피고에게 잔금 1,070,000,000원을 지급하기를 바랍니다. 피고는 근저당권 및 지상권말소 및 소유권이전에 필요한 일체의 서류와 대출변제금 750,000,000원을 준비하여 참석할 예정입니다. 근저당권 및 지상권자인 D협동조합은 피고가 대출변제만 하면 즉시 말소등기절차에 필요한 서류를 교부하겠다고 하므로 위 법무사사무소에서 만나 관련 서류 및 금전의 지참을 서로 확인하고, 원고와 피고가 함께 D협동조합에 가서 말소서류를 받아올 예정입니다.

원고가 피고에게 위 기일까지 잔금 1,070,000,000원을 지급하지 않을 경우 별도의 최고절차 없이 계약이 해제된 것으로 간주하고, 계약금을 몰취하겠습니다.

바. 2015. 11. 11.자 피고 준비서면은 2015. 11. 12. 당시 원고 소송대리인에게 송달되었다.

사. 이후 원고는 2015. 12. 8. 이 법원에 피고의 위와 같은 이행최고에는 응할 수 없다고 하며 당사자 본인이 직접 작성한 다음과 같은 취지의 준비서면을 이 법원에 제출하였다.

원고는 다음과 같은 이유로 피고의 라항 기재 최고에 응할 수 없습니다.

가. 부동산 사무실 등에서 이 사건 계약 문제가 해결되지 않아 원고가 이 사건 소를 제기한 것이므로, 이 사건 계약은 부동산이나 법무사 사무실에서 해결될 가능성이 없습니다.

나. 피고는 자신의 의무는 전혀 이행하려는 노력을 하지 않고, 일방적으로 원고에게만 잔금 지급을 요구한 후 계약금 몰수 및 계약 해제를 통지하였는데, 이후 다시 이를 반복하여 이번에는 피고가 근저당권설정등기말소에 필요한 피담보채무액을 준비한 상태에서 원고가 잔금을 지급하지 않으면

계약을 자동해제하고 계약금을 몰취한다고 고지하였으니 원고는 피고의 말과 행동을 더 이상 신뢰할 수 없으며 12. 20.(12. 10.의 오기인 것으로 보임)에도 마찬가지로, 이 사건 계약은 법원의 판결에 따라 처리하는 것이 최선의 방법입니다.

다. 피고는 계약을 일방적으로 해제한다고 최고하다가 다시 이를 번복하여 잔금 지급을 구하였고, 이에 따라 원고의 자금 계획에 차질이 발생하여 다액의 금융비용이 드는 등 원고는 많은 손해를 입었습니다.

라. 원고는 우선 3억 원의 손해액에 대해 법원에 소를 제기하였습니다. 이제는 등기문제 뿐만 아니라 손해배상 문제까지 한꺼번에 해결해야 하므로, 법원의 재판을 통해 해결하는 것이 유일한 방법입니다.

아. 원고는 사항 기재 준비서면 제출일보다 하루 앞선 2015. 12. 7. 피고에게 '2015. 12. 10. 잔금 지급의사가 없고, 피고는 원고에게 3억 원의 손해배상액을 지급하라'는 취지로 위 준비서면과 유사한 내용의 내용증명(이하 '원고의 2015. 12. 7.자 내용증명'이라 한다)을 발송하였다.

자. 한편 피고는 피고 명의의 F은행 계좌(계좌번호 G)에 2015. 12. 10. H, I, J, K, L 등 8인으로부터 합계 750,000,000원을 입금받았다(그 무렵 위 계좌의 통장 잔액은 757,388,282원), 원고가 법무사 E 사무소에 나타나지 않자, 같은 날 위 계좌에서 합계 500,000,000원을 H, I, J, K 등에게 송금하였다(2015. 12. 10. 최종 잔액 257,386,782원). 당시 피고는 이 사건 토지의 소유권이전등기에 필요한 서류로써 '이 사건 계약서, 매도용 인감증명서, 법인 등기사항전부증명서, 등기위임장 및 소유자 인감도장, 이 사건 토지에 관한 등기필증, 이 사건 근저당권의 피담보채무액에 관한 금융거래확인서, 2015. 12. 10.자 통장사본(잔고 757,388,282)'을 준비하여 위 법무사 사무소에 임하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3호증, 을 제1, 3, 4, 5, 10호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고로부터 잔금 1,070,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 근저당권 및 지상권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 이

사건 토지에 관하여 이 사건 계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐줄 의무가 있다.

한편 피고는, 당초 이 사건 계약 당시 원고가 이 사건 부동산의 근저당권을 인수하고, 나머지 잔액을 잔금으로 지급하기로 약정하였다고 주장하나, 을 제8, 9호증의 기재만으로는 이러한 주장사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 이 사건 계약 당시 피고는 원고에게 잔금지급일까지 저당권, 지상권 등을 말소한 완전한 소유권을 이전하기로 약정해 준 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 부분 피고 주장은 이유 없다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 피고 항변의 요지 가) 원고는 잔금 지급일에 잔금을 지급하지 않았고, 이후 2015. 9. 14.까지 잔금 지급을 요구한 피고의 이행최고에도 응하지 아니하였으므로, 피고는 원고의 이행지체를 이유로 2015. 9. 14.과 같은 달 22. 2회에 걸친 내용증명을 통해 이 사건 계약을 해제하였다.

나) 설령 위 내용증명을 통해 계약이 해제되지 아니하였더라도, 피고는 2015. 11. 11.자 준비서면을 통해 그로부터 1달 뒤인 2015. 12. 10.을 잔금지급일로 정하여 원고에게 계약이행을 최고하였는데, 오히려 원고는 피고에게 발송한 2015. 12. 7.자 내용증명을 통해 '법원의 판결 외에는 잔금을 지급할 의사가 없고, 오히려 피고가 원고에게 3억 원의 손해배상액을 지급해야 한다'는 의사를 밝힘으로써 계약의 이행거절 의사를 분명히 하였다. 따라서 피고의 이행제공이나 최고 여부에 관계 없이 이 사건 계약은 2015. 12. 10. 원고의 이행거절을 이유로 해제되었다.

2) 잔금 미지급을 이유로 한 해제주장에 관한 판단 가) 관련 법리

근저당권설정등기가 되어 있는 부동산을 매매하는 경우 매수인이 근저당권의 피담보채무를 인수하여 그 채무금상당을 매매잔대금에서 공제하기로 하는 특약을 하는 등 특별한 사정이 없는 한, 매도인의 근저당권말소 및 소유권이전등기의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행의 관계에 있다. 따라서 매도인이 매수인에게 지체책임을 지워 매매계약을 해제하려면 스스로 소유권이전등기 및 근저당권말소등기신청에 필요한 일체의 서류를 수리할 수 있을 정도로 준비하여 그 뜻을 상대방에게 통지하여 수령을 최고함으로써 이를 제공하여야 할 것이다(대법원 1991. 11. 26. 선고 91다23103 판결, 대법원 2000. 11. 28. 선고 2000다8533 판결 등 참조).

또한 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무 이행기가 도래하더라도

상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는다. 동시이행관계에 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 완료하여 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있는 것이며 단순히 이행의 준비태세를 갖추고 있는 것으로는 안 된다(대법원 1992. 7. 24. 선고 91다38723, 38730 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

이러한 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 바와 같이 피고는 소유권이전등기에 필요한 서류와 이 사건 근저당권의 피담보채무액에 관한 금융거래확인서, 2015. 12. 10.자 통장사본(잔고 757,388,282원)만 법무사 사무실에 보관시켜 놓았을 뿐, 피고가 원고의 잔금지급과 동시이행관계에 있는 근저당권, 지상권의 말소등기신청에 필요한 서류에 대한 이행제공을 하였다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 잔금지급과 관련하여 원고들이 이행지체에 빠져 있었다고 볼 수 없다.

다) 결국 피고가 이 사건 근저당권 및 지상권설정등기의 말소 의무를 이행하지 아니한 이상, 매수인인 원고가 피고의 계속되는 이행최고에도 잔금을 지급하지 않았더라도 원고의 잔금 지급의무가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없다. 따라서 이를 이유로 한 피고의 해제 주장은 이유 없다.

3) 이행거절을 이유로 한 해제주장에 관한 판단 가) 관련 법리

채무불이행에 의한 계약해제에서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 '이행거절'로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체 시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있는데, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위하여는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 등 참조). 또한 이행거절이라는 채무불이행이 인정되기 위해서는 채무를 이행하지 아니할 채무자의 명백한 의사표시가 위법한 것으로 평가되어야 한다(대법원 2015.

2. 12. 선고 2014다227225 판결 참조).

나) 구체적 판단

우선 2015. 12. 10.로 잔금 지급일을 정하여 최고한 피고 대리인의 2015. 11. 11.자 준비서면에 대해 원고가 이에 응하지 않겠다는 내용의 2015. 12. 7.자 내용증명을 피고에게 송부하고, 그러한 내용이 포함된 준비서면 역시 이 법원에 제출된 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 을 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 위와 같은 사실 및 원고가 2015. 12. 10.까지 잔금을 전부 지급하지 않았다는 사정만으로는 원고가 이 사건 계약을 이행하지 아니할 의사를 명백하게 표시하였다거나 묵시적으로 이행거절의 의사를 표시하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고는 이 사건 계약 체결 후 계약금, 중도금을 제때 지급하였는데, 잔금의 경우 대출 실행에 차질을 빚으며 약정한 일자에 잔금을 지급하지 못한 것으로 보인다.

② 원고는 피고가 최종 잔금 지급일로 정한 날(2015. 9. 14.)의 바로 다음 날인 2015. 9. 15. 피고를 상대로 이 사건 소를 제기하였는데, 소송을 통해서라도 이 사건 계약 내용대로 부동산의 소유권이전을 받겠다는 의사를 분명하게 나타내고 있었다.

③ 소송 계속 중 법원의 조정안도 아닌 당사자 일방이 일방적으로 제시한 안에 대하여 다툼이 있는 상대방이 그 제안에 응하지 않았다는 사정만으로, 원고에게 계약 이행의사가 없었다고 단정할 수 없다.

④ 피고가 원고의 잔금지급의무와 동시이행관계에 있는 자신의 의무를 이행하려 시도(뒤에서 보는 바와 같이 실제 채무의 이행제공에 해당하는지 여부는 별론)한 것은 2015. 12. 10.이 최초였다는 점에서, 2015. 12. 7.자 내용증명을 발송할 당시 원고로서는 피고가 2015. 12. 10. 실제 자신의 채무를 이행할 것인지 여부도 분명하게 알 수 없었을 것으로 보인다.

4) 이행지체를 이유로 한 해제주장에 관한 판단 가) 한편 피고의 이행거절 주장을 2015. 12. 10. 이후 이행지체에 따른 계약해제 주장으로 선행하여 보더라도, 쌍무계약에 있어서 상대방이 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우가 아닌 한, 이행지체에 빠져 있는 상대방에게 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에 한하여 계약을 해제할 수 있다는

점에서(대법원 2003. 5. 13. 선고 2000다50688 판결 등 참조), 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 원고에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하였다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 이행지체를 이유로 한 이 부분 피고의 해제 주장 역시 이유 없다. 한편 피고는 2015. 11. 11.자 준비서면에서 2015. 12. 10.까지 잔금 1,070,000,000원을 지급하지 않을 경우 별도의 최고 절차 없이 이 사건 계약이 해제된 것으로 간주한다는 의사를 표시하였는데, 당초 이 사건 계약에는 원고의 잔금 미지급 시 이 사건 계약이 자동으로 해제된다는 내용의 자동해제조항이 포함되어 있지 않았고, 당사자 일방의 일방적인 의사표시만으로 자동해제조항이 계약 내용에 포함되는 것으로 볼 수도 없으므로, 이 부분 의사표시는 계약의 이행을 촉구하는 것 외에 아무런 법률상 의미를 지니지 아니한다.

나) 설령 2015. 12. 10. 이후 제출된 피고의 준비서면(2016. 1. 5.자 준비서면에서도 해제의 의사표시가 포함되어 있음) 중 해제에 관한 일부 내용을 원고에 대한 이행최고로 선택할 수 있는 여지가 있더라도, 피고가 2015. 12. 10. 자신의 채무에 관한 이행제공을 하였는지 여부 및 최고기간 동안 피고의 이행제공이 계속되고 있었는지 여부는 별개의 문제라고 할 것인바, 이에 관해서도 추가로 살펴보기로 한다.

먼저 피고가 2015. 12. 10. 피고 명의의 F 계좌에 750,000,000원을 보유하고 있던 사실은 앞서 인정한 바와 같으나, 근저당권설정등기 있는 부동산의 매매계약에 있어서 매도인의 근저당권설정등기의 말소의무에 관한 이행제공은 그 근저당채무가 변제되었다는 것만으로는 부족하고 근저당권설정등기의 말소에 필요한 서류까지도 준비함이 필요하다(대법원 1979. 11. 13. 선고 79다1562 판결 등 참조)는 점에서, 피고 통장에 피담보채무액만큼의 금액을 보유하고 있었다는 사정만으로는 피고가 적법하게 이행제공을 한 것으로 보기 어렵다.

또한, 위와 같은 판단과 달리 설령 통장에 750,000,000원 이상의 잔액을 확보하고 있었던 것이 적법한 이행제공에 해당된다고 볼 수 있더라도, 쌍무계약의 일방 당사자가 이행기에 한번 이행제공을 하여서 상대방을 이행지체에 빠지게 한 경우, 신의성실의 원칙상 이행을 최고하는 일방 당사자로서는 상대방이 최고기간 내에 이행 또는 이행제공을 하면 계약해제권은 소멸되므로 상대방의 이행을 수령하고 자신의 채무를 이행할 수 있는 정도의 준비는 되어 있어야 한다는 점에서(대법원 1996. 11.

26. 선고 96다35590 판결 등 참조), 피고가 2015. 12. 10. 피고 명의의 계좌에 있던 750,000,000원 중 500,000,000원을 제3자에게 송금한 이상, 2015. 12. 10. 이후에는 피고가 이행할 수 있는 정도의 준비가 되어 있었던 것으로 볼 수 없으므로, 원고는 2015. 12. 10. 이후 이행지체 상태에 빠졌다고도 볼 수 없다. 이행지체에 관한 피고 주장은 어느 경우에도 이유 없다.

5) 결국 피고의 항변은 어느 모로 보나 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 결정한다.

재판장판사박연욱

판사이승재

판사신유리