

의정부지방법원 고양지원 2021. 12. 10 선고 2020가단102924(본소), 2021가단70444(반소)
판결 [계약무효 확인 청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 원용선

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 화민

담당변호사 최철호

변론 종결2021. 11. 5.

판결 선고2021. 12. 10.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 185,000,000원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 10. 25. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 사이의 2020. 10.

25. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 체결한 아파트 매매계약은 무효임을 확인한다.

반소: 주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2020. 10. 25. 원고와 원고 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금을 305,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

2. 계약내용

제1조 위 아파트의 매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

계약금: 30,000,000원은 계약시 지불하고 영수함

중도금: 90,000,000원은 2020. 12. 21.에 지불하며,

잔금: 185,000,000원은 2021. 1. 29.에 지불하기로 함

제2조 매도인은 매수인으로부터 매매대금의 잔금을 수령함과 동시에 매수인에게 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 이전등기에 협력하며, 위 아파트의 인도는 2021. 1. 29.자로 한다.

제5조 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

[특약사항]

5. 잔금일은 상호협의하여 앞당길 수 있다.

나. 피고는 같은 날 원고에게 이 사건 매매계약의 계약금 3,000만 원을 지급하였고, 2020. 11. 23. 1,000만 원을 송금하였다.

다. 원고는 2020. 11. 25.경 원고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용증명을 발송하였고(이하 '이 사건 해제통지'라 한다), 2020. 12. 1. 피고를 피공탁자로하여 이 법원 2020년 금 제4766호로

이 사건 매매계약의 계약금의 배액인 6,000만 원과 피고가 송금한 위 1,000만 원 합계 7,000만 원을 공탁하였다.

라. 피고는 2020. 12. 21. 이 법원 2020년 금 제5430호로 이 사건 매매계약의 중도금 8,000만 원을 공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 내지 5호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약에서 잔금에 관해서만 상호 협의하여 앞당길 수 있다고 정하고 있는바, 중도금은 잔금과 달리 앞당길 수 없고, 원고는 2020. 11. 23. 피고에게 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금의 배액을 상환하겠다는 의사를 표시하였는바, 중도금의 기한의 이익은 매도인인 원고에게 있어 매수인이 이행기 전에 이행에 착수할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우에 해당하므로, 피고가 1,000만 원을 송금한 것은 이행의 착수로 볼 수 없다.

원고는 2020. 11. 25. 피고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하고, 2020. 12. 1. 계약금의 배액 및 피고가 송금한 1,000만 원을 합한 7,000만 원을 공탁하였으므로, 이 사건 매매계약은 해제되었다.

그럼에도 피고는 이 사건 매매계약의 효력에 대하여 다투고 있는바, 원고는 이 사건 매매계약의 무효 확인을 구한다.

나. 피고의 주장

이 사건 매매계약에서 중도금 지급과 관련하여 이행기 전에 착수하지 아니하기로 정한 바 없으므로, 중도금 지급기일 전이라도 피고는 중도금의 이행을 착수할 수 있는데, 피고는 2020. 11. 23. 중도금 일부인 1,000만 원을 지급하여 이 사건 매매계약의 이행에 착수한 이상 원고는 계약금 배액상환으로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다.

따라서 원고는 피고로부터 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 관련 법리

민법 제565조가 해제권 행사의 시기를 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지로 제한한 것은 당사자의 일방이 이미 이행에 착수한 때에는 그 당사자는 그에 필요한 비용을 지출하였을 것이고, 또 그 당사자는 계약이 이행될 것으로 기대하고 있는데 만일 이러한 단계에서 상대방으로부터 계약이 해제된다면 예측하지 못한 손해를 입게 될 우려가 있으므로 이를 방지하고자 함에 있고, 이행기의 약정이 있는 경우라 하더라도 당사자가 채무의 이행기 전에는 착수하지 아니하기로 하는 특약을 하는 등 특별한 사정이 없는 한 이행기 전에 이행에 착수할 수 있다(대법원 2006. 2. 10. 선고 2004다11599 판결 등 참조).

다만, 매도인이 민법 제565조에 의하여 계약을 해제한다는 의사표시를 하고 일정한 기한까지 해약금의 수령을 최고하며 기한을 넘기면 공탁하겠다고 통지를 한 이상 중도금 지급기일은 매도인을 위하여서도 기한의 이익이 있다고 보는 것이 옳고, 따라서 이 경우에는 매수인이 이행기 전에 이행에 착수할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우에 해당하여 매수인은 매도인의 의사에 반하여 이행할 수 없다고 보는 것이 옳으며, 매수인이 이행기 전에, 더욱이 매도인이 정한 해약금 수령기한 이전에 일방적으로 이행에 착수하였다고 하여도 매도인의 계약해제권 행사에 영향을 미칠 수 없다(대법원 1993. 1. 19. 선고 92다31323 판결 등 참조).

나. 판단

1) 이 사건 매매계약에서 중도금의 지급기일을 2020. 12. 21.까지로 정하였음은 앞서 본 바와 같으나, 달리 위 중도금의 지급기일 전에는 그 이행을 착수하지 아니하기로 하는 특약이 있었다고 볼만한 증거가 없다. 비록 이 사건 매매계약의 특약에서 잔금일은 상호협의하여 앞당길 수 있다고 정하고 있기는 하나, 이는 잔금일을 상호 협의하여 앞당길 수 있다는 의미에 불과할 뿐, 중도금을 지급일 이전에 이행할 수 없다고 약정한 것으로 볼 수도 없다.

따라서 매수인인 피고는 중도금 지급일 전이라도 중도금의 이행에 착수할 수 있다고 보아야 한다.

2) 비록 갑 제6호증의 기재, 증인 C의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2020. 11. 23. 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사무소를 통하여 이 사건 매매계약을 담당한 원고의 남편 연락처를 알게 된 후 원고의 남편에게 전화로 연락한 사실, 피고가 그 연락 직후 원고에게 1,000만 원을 송금한 사실을 인정할 수 있으나, 을 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과

같은 사정, 즉 ① 매매계약의 해제와 같이 중요한 사항에 관한 통보는 문자메시지나 문서 등을 통하거나, 매매계약을 중개한 공인중개사를 통하여 진행되는 것이 일반적임에도 그와 같은 절차가 진행되지 아니한 점, ② 원고는 피고가 1,000만 원을 송금한 다음날인 2020. 11. 24. 피고에게 "부동산과 통화했어요~ 제허락없이 입금하는 것은 무효입니다. 어떤 의도로 돈을 보냈는지는 알고 있습니다. 계좌번호주시면 입금해드리겠습니다. 부동산 때문에 너무 싸게 팔아서 다시 한번 생각해보겠습니다. 앞으로 이런 식으로 입금하는 일 없으면 합니다"라고 문자메시지를 보냈는데, 위 문자메시지 내용에 의하더라도 위 1,000만 원 송금 당시 원고는 계약 해제를 고민하고 있었을 뿐 계약해제를 결정한 상태로 보이지 않는 점 등을 종합하여 볼 때, 앞서 인정한 사실만으로 원고가 2020. 11. 23.에 피고의 남편과 전화통화를 하며 민법 제565조에 의하여 계약을 해제한다는 의사표시를 하고 일정한 기한까지 해약금의 수령을 최고하며 기한을 넘기면 공탁하겠다고 통지하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 중도금 지급기일이 매도인을 위하여 기한의 이익이 있다고 볼 수도 없다.

3) 그런데 피고는 2020. 11. 23. 원고에게 1,000만 원을 송금하였음은 앞서 본 바와 같고, 이는 중도금의 일부를 지급함으로써 이 사건 매매계약의 이행에 착수한 것으로 판단되므로, 원고가 그 후 2020. 11. 25. 피고에게 이 사건 해제통지를 하고 2020. 12. 1. 계약금의 배액과 피고가 송금한 1,000만 원을 합한 7,000만 원을 해약금으로 공탁하였다고 하더라도, 이는 피고가 이 사건 매매계약의 이행에 착수한 이후에 이루어진 것으로 그 효력이 없으므로, 이 사건 매매계약이 해제되었다고 볼 수 없다.

따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

4. 반소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고가 구하는 바에 따라 피고로부터 이 사건 매매계약의 잔금 185,000,000원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 원고의 항변에 관한 판단

원고는 이 사건 해제통지 및 계약금 배액 공탁으로 이 사건 매매계약이 해제되었다고 항변하나, 이 사건 매매계약이 해제되었다고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 위 항변은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이근철

별지