

의정부지방법원 고양지원 2021. 8. 19 선고 2021가단84740 판결 [소유권이전등기이행 및
인도청구의 소]

재판경과

의정부지방법원 2022. 6. 30 선고 2021나218121 판결

의정부지방법원 고양지원 2021. 8. 19 선고 2021가단84740 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 따뜻한 변호사들

담당변호사 최준영

피 고 B

소송대리인 법무법인 윤율

담당변호사 안소현

변 론 종 결 2021. 7. 15.

판 결 선 고 2021. 8. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고로부터 1억 7,800만 원을 받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 11. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고와 피고는 2020. 11. 8. 원고가 피고 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)을 매수하는 매매계약을 체결하였는데, 당시 매매대금 지급에 관하여 아래와 같이 정하였다.

① 계약금 3,000만 원 계약 시 지불

② 중도금 1억 원 2021. 2. 2. 지불

③ 잔금 1억 7,800만 원 2021. 4. 30. 지불(쌍방 합의하여 조정할 수 있다)

나. 원고는 피고에게 2020. 11. 8.과 2020. 11. 12.에 계약금으로 합계 3,000만 원을 지급하였다.

다. 이 사건 매매계약을 중개한 C은 2021. 1. 4. 오전 10시경 원고의 남편에게 전화하여 피고가 세입자 문제로 이 사건 매매계약을 해제하고 배액 배상을 하겠다는 취지로 연락을 해왔다고 말하였다.

라. 원고는 2021. 1. 4. 12:25경 피고의 계좌로 3,000만 원을 송금하였다.

마. 피고는 2021. 1. 5. 원고에게 이 사건 매매계약을 해지하니, 계약금 등을 반환받을 계좌번호를 알려달라는 내용의 내용증명 우편을 보냈다.

바. 원고는 2021. 1. 6. 피고의 수령거절을 이유로 피고를 피공탁자로 하여 중도금 중 나머지에 해당하는 7,000만 원을 공탁하였다(의정부지방법원 고양지원 2021년 금 제34호).

사. 피고는 2021. 1. 10. 원고의 수령거절을 이유로 원고를 피공탁자로 하여 8,340만 원을

공탁하였다(의정부지방법원 고양지원 2021년 금 제471호). 위 8,340만 원은 계약금 배액 6,000만 원에 원고가 2021. 1. 4. 송금한 3,000만 원을 더한 금액에서 소득공제 원천징수액 명목으로 660만 원을 뺀 돈이다.

[인정 사실] 갑 제1에서 5호증, 을 제1, 2, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 따르면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고로부터 잔금 1억 7,800만 원을 받음과 동시에 원고에게 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 매매계약 해제 주장에 관한 판단

가. 피고는, 피고가 원고에게 계약해제 의사를 표시하고 2021. 1. 10. 계약금 배액을 공탁하였으므로 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다는 취지로 주장하고, 원고는 계약금 배액 배상에 의한 해제는 이행의 착수 이전까지만 가능한데 원고가 중도금 중 일부를 이미 지급한 이상 그 이후의 계약해제 통지나 공탁으로는 이 사건 매매계약이 해제되었다고 볼 수 없다는 취지로 주장한다.

나. 이행기의 약정이 있는 경우라 하더라도 당사자가 채무의 이행기 전에는 착수하지 아니하기로 하는 특약을 하는 등 특별한 사정이 없는 한, 이행기 전에 이행에 착수할 수 있다고 할 것이나, 매도인이 민법 제565조에 의하여 계약을 해제한다는 의사표시를 하고 해약금의 수령을 최고한 이상 중도금 지급기일은 매도인을 위하여서도 기한의 이익이 있다고 할 것이고, 따라서 이 경우에는 매수인이 이행기 전에 이행에 착수할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우에 해당하여, 매수인으로서 매도인의 의사에 반하여 이행할 수 없다고 할 것이며, 매수인이 이행기 전에 일방적으로 이행에 착수하였다고 하여도 매도인의 계약해제권 행사에 영향을 미칠 수 없다(대법원 1993. 1. 19. 선고 92다31323 판결, 대법원 1997. 6. 27. 선고 97다9369 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약에서 중도금 지급기일은 2021. 2. 2.로 정해져 있고, 피고는 2021. 1. 4. 중개인을 통해 원고 측에 계약금 배액 배상을 통해 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 의사를 전달하였다. 그러한 이상 중도금 지급기일의 기한의 이익은 매도인인 피고를 위해서도 존재한다고 봄이 타당하므로, 원고가 이행기 전에 이행에 착수할 수 없는

특별한 사정이 있는 경우에 해당하고, 원고가 위와 같은 매매계약 해제 의사를 전달받은 뒤 중도금 일부를 송금하는 등 일방적으로 이행에 착수하였더라도 피고의 계약해제권 행사에 영향을 미친다고 볼 수 없다.

다. 결국, 이 사건 매매계약은 피고가 계약금 배액 등을 공탁한 2021. 1. 10. 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정왕현

(별지)

목 록

1. 경기도 고양시 일산서구 [] [] 아파트 []
[] 호

1동의 건물의 표시

[소재지번, 건물명칭 및 번호]

경기도 고양시 일산서구 [] [] 아파트 [] 동

[도로명주소]

경기도 고양시 일산서구 []

[건물내역]

철근콘크리트조 슬래브지붕 16층 아파트 [] 동 지하층 934.80㎡, 1층 954.60㎡, 2층 924.36㎡, 3층 924.36㎡, 4층 924.36㎡, 5층 924.36㎡, 6층 924.36㎡, 7층 924.36㎡, 8층 924.36㎡, 9층 924.36㎡, 10층 924.36㎡, 11층 924.36㎡, 12층 924.36㎡, 13층 924.36㎡, 14층 924.36㎡, 15층 924.36㎡, 16층 924.36㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

경기도 고양시 일산구 [] 대 36809.3㎡

전유부분의 건물의 표시

제6층 [] 호 철근콘크리트벽식조 101.91㎡

대지권의 표시

1 소유권 대지권 36809.3분의 48.912. 끝.

