

춘천지방법원 강릉지원 2021. 10. 19 선고 2021가단34168 판결 [소유권이전등기절차이행청구 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 이데아 담당변호사 권태형

소송복대리인 변호사 조상희

피 고 B

소송대리인 법무법인 율곡 담당변호사 이재형

변 론 종 결 2021. 9. 14.

판 결 선 고 2021. 10. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 건물 및 지분에 관하여 2021. 5. 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 6. 30. 피고의 모 C으로부터 별지 목록 제1항 기재 건물을 임대차보증금 500만 원, 임대차기간 24개월로 정하여 임차하였고, 이후 위 임대차기간은 2021. 6. 30.까지로 갱신되었다.

나. 원고는 2021. 5. 1. 피고로부터 별지 목록 기재 각 건물 및 지분(이하 통틀어 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 매매대금 5,000만 원에 매수하였는데, 당시 계약금 500만 원은 위 임대차보증금으로 갈음하기로 하면서, 잔금 4,500만 원은 갱신된 임대차의 만료일인 2021. 6. 30.에 일괄 지급하기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 매매’라 한다).

다. 그러던 중 피고는 이 사건 매매계약의 해제 및 계약금 배액의 반환 의사를 표하고자 2021. 5. 25. 원고에게 전화하였으나 통화가 되지 않자 그러한 취지의 음성메시지를 남겼고, 다음날인 2021. 5. 26. 15:18경 및 15:20경에도 원고에게 전화하였으나 통화가 되지 않자 15:22경 ‘어제 말씀드린 D빌라 계약해제 건으로 연락드렸어요. 전화 안 받으시네요. 통화 가능하실 때 연락주세요’라는 내용의 문자메시지를 발송하였다.

라. 그러자 원고는 그 날 16:20경 피고의 계좌로 1,000만 원(이하 ‘이 사건 금원’이라 한다)을 송금하였고, 이에 피고는 그 직후인 16:38경 원고에게 전화하였으나 통화가 되지 않자 16:42경 ‘어제 계약 해제한다고 말씀드렸는데 돈을 보내셨네요. 다시 되돌려드리려 합니다. 계좌번호 알려주세요. 계속 전화를 안 받으셔서 문자 남깁니다’라는 내용의 문자메시지를, 16:54경에는 ‘계좌 알려주시면 위약금도 바로 보내드리겠습니다. 연락주세요’라는 내용의 문자메시지를, 이어 17:33경 및 17:40경에도 ‘위약금과 오늘 송금하신 돈 보내드리려고 합니다. 계좌 알려주시면 바로 보내드리겠습니다’ 및 ‘그리고 임대계약기간 만료되면 집 비워주세요. 다시 한 번 말씀드립니다. 오늘 보내신 돈은 저희가 받을 돈이 아니니 계좌번호 알려주시면 바로 돌려드리겠습니다’라는 내용의 각 문자메시지를 각 발송하였다.

마. 피고는 다음날인 2021. 5. 27. 원고에게 ‘이 사건 매매계약을 해제한다. 계약금 배액인 1,000만 원을 송금받을 수 있는 계좌를 2021. 6. 4.까지 알려주시기 바라며, 그 수령을 계속 거부하는 경우 위

돈을 공탁하겠다'라는 취지의 내용증명우편을 발송한 다음, 2021. 5. 28. 원고에게 '연락을 계속 무시하셔서 어제 내용증명 보내드렸습니다'라는 문자메시지를 발송하였고, 위 내용증명우편은 2021. 5. 31. 원고에게 도달하였다.

바. 그 후 피고는 2021. 6. 9. 원고 앞으로 계약금 배액 1,000만 원 및 이 사건 금원 1,000만 원의 합계액인 2,000만 원과 이자 4,880원을 공탁하였고, 한편 원고는 2021. 7. 1. 피고 앞으로 3,500만 원을 잔금 명목으로 공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 현저한 사실, 갑 제1, 2, 3, 6, 7호증, 을 제1 내지 6호증의 각 기재(각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 쌍방의 주장

가. 원고의 주장 요지

이 사건 매매계약 당시 원고는 피고와 사이에 잔금 4,500만 원을 2021. 6. 30.에 지급하기로 약정함과 동시에, '되는 대로 일부씩을 중도금으로 지급하고, 그러한 경우 그 지급액을 뺀 나머지를 잔금으로 한다'라는 취지의 구두약정도 체결하였다. 그리고 원고는 그러한 중도금 수시지급약정에 따라 2021. 5. 26. 피고에게 중도금 명목으로 이 사건 금원 1,000만 원을 송금하였는바, 그로써 이 사건 매매계약에 대한 원고의 이행착수까지 이뤄지게 되었다. 그럼에도 피고는 위 이행착수 이후에 일방적으로 이 사건 매매계약을 해제하였는바, 이는 민법 제565조 제1항에 반하는 것으로서 원고에 대하여 아무런 효력이 없다. 따라서 피고는 이 사건 매매계약에 따른 매도인 의무의 이행으로서 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다.

나. 피고의 주장 요지

이 사건 매매계약 당시 원고와 피고는 계약금 500만 원을 뺀 나머지 4,500만 원 전액을 잔금으로 특정하면서 그 지급기일을 임대차 종료일인 2021. 6. 30.로 약정하였을 뿐, 원고가 주장하는 바와 같은 중도금 수시지급약정은 체결한 바가 없고, 그러한 이상 이 사건 금원 1,000만 원을 중도금으로 볼 수는 없으며, 그 송금으로써 원고가 이 사건 매매계약의 이행에 착수하였다고 볼 수도 없다. 더욱이

피고는 이 사건 금원의 송금 이전에 이미 음성메시지 및 문자메시지를 통해 피고에게 계약해제 통보를 하였는바 그로써 이 사건 매매계약은 실효된 것이고, 설령 그렇지 않다 하더라도 원고의 잔금 공탁 이전에 계약해제 통보 및 계약금 배액의 상환을 마쳤으므로 적어도 그 무렵에는 이 사건 매매계약은 적법하게 실효되었다. 따라서 그와 달리 이 사건 매매계약이 여전히 유효함을 전제로 한 채 피고를 상대로 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 원고의 이 사건 청구는 배척되어야 한다.

3. 판단

가. 중도금 수시지급약정의 존부 및 원고의 이행착수 여부

우선 이 사건 매매계약 당시 원고와 피고 사이에 원고가 주장하는 바와 같은 중도금 수시지급약정이 체결되었는지에 관하여 보건대, 갑 제4, 5, 8호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(따라서 이 사건 매매계약 당시 이 사건 매매대금의 지급에 관하여 쌍방 간에 약정된 내용은, 앞서 본 바와 같이 ‘계약금 500만 원은 기존 임대차보증금으로 갈음하고, 나머지 4,500만 원은 그 전액을 잔금으로 정하되 그 지급기일은 갱신된 임대차기간 만료일인 2021. 6. 30.로 정한다’라는 내용으로 확정할 수 있다).

나아가 위와 같이 중도금 수시지급약정의 존재를 인정할 수 없는 이상 이 사건 금원의 송금으로써 중도금이 지급된 것이라고 볼 수는 없고, 다만 경우에 따라 이를 잔금채무 이행기 전에 그 잔금의 일부가 지급된 것으로 볼 여지는 있으나, 이러한 경우에도 매도인인 피고가 이의 없이 이를 수령하거나 그 금액이 잔금 총액과 거의 유사하다는 등의 특별한 사정이 없는 한 잔금 지급으로서의 효력을 인정할 수는 없는바(앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 금원이 송금되기 이전에 이미 계약해제의 의사를 표시하였을 뿐만 아니라 이 사건 금원의 송금 직후 그 반환 의사를 명백히 하였고, 이 사건 금원의 액수는 잔금 총액에 비하여 턱없이 부족한 금액이다), 이 사건 금원의 송금에 의하여 원고가 이 사건 매매계약의 이행에 착수하였다고 볼 수도 없다.

나. 피고의 계약해제의 적법 여부

더 나아가 이 사건 매매계약이 원고의 잔금 공탁 이전에 피고에 의해 적법하게 해제되었는지에 관하여

보건대, 앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 금원의 송금 이전에 이미 원고에게 이 사건 매매계약의 해제 및 계약금 배액의 반환 의사를 표시한 데 이어, 이 사건 금원의 송금 직후에도 계약금 배액 및 이 사건 금원의 반환 의사를 표시하면서 일정한 기한까지 원고의 계좌번호를 알려줄 것을 촉구함과 아울러 그 기한을 넘기면 이를 공탁하겠다는 취지의 통지를 하였으며, 그 기한이 도과하자 실제로 원고 앞으로 계약금 배액 1,000만 원 및 이 사건 금원 1,000만 원의 합계액인 2,000만 원과 그 이자를 공탁하였는바, 이 사건 매매계약은 적어도 그 공탁일인 2021. 6. 9.경에 이르러서는 민법 제565조 제1항1)에 따른 피고의 계약해제권 행사에 의해 적법하게 해제되었다 할 것이다.

다. 소결

결국 이 사건 매매계약은 피고의 계약해제에 의하여 이미 실효되었는바, 그와 달리 이 사건 매매계약이 여전히 유효함을 전제로 하는 원고의 이 사건 청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

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

판사 강완수

별 지

1. 강원도 강릉시 , 호

벽돌조 스라브층 3층 연립주택

1층 130.0㎡

2층 130.0㎡

3층 130.0㎡

지하실 68.6.㎡ 내

1층 호 76.43㎡

2. 강원도 강릉시 대 598㎡ 중 공유자 지분 12분의1

3. 강원도 강릉시 잡종지 208㎡ 중 공유자 지분 12분의1

1) 제565조(해약금)

① 매매의 당사자 일방이 계약 당시에 금전 기타 물건을 계약금, 보증금 등의 명목으로 상대방에게 교부한 때에는, 당사자 간에 다른 약정이 없는 한 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다.