

의정부지방법원 2022. 6. 30 선고 2021나218121 판결 [소유권이전등기이행 및 인도청구의 소]

재판경과

의정부지방법원 2022. 6. 30 선고 2021나218121 판결

의정부지방법원 고양지원 2021. 8. 19 선고 2021가단84740 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 따뜻한 변호사들

담당변호사 조민영

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 윤율

담당변호사 이채원

변론 종결2022. 5. 12.

판결 선고2022. 6. 30.

제1심판결의정부지방법원 고양지원 2021. 8. 19. 선고 2021가단84740 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고로부터 1억 7,800만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 11. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.

2. 항소취지

청구취지와 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 11. 8. 피고로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 대금 3억 800만 원에 매수하는 계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 이 사건 매매계약 중 주요 내용은 아래와 같다.

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

매매대금	3억 800만 원
계약금	3천만 원
중도금	1억 원은 2021. 2. 2.에 지불한다.
잔금	1억 7,800만 원은 2021. 4. 30.에 지불한다.

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

[특약사항]

- 계약금 중 1천만 원은 2020. 11. 8. 입금하고, 2천만 원은 2020. 11. 12. 온라인 송금하기로 한다.
나. 원고는 피고에게 2020. 11. 8. 및 2020. 11. 12. 계약금으로 합계 3천만 원을 지급하였다.

다. 이 사건 매매계약을 중개한 C은 2021. 1. 4. 오전 10시 경 원고의 남편에게 전화하여 '피고가 세입자 문제로 계약금 배액 보상을 하고 이 사건 매매계약을 해제하겠다'고 하였다고 전달하였다. 라. 원고는 2021. 1. 4. 12:25경 피고의 계좌로 3천만 원을 송금하였다.

마. 피고는 2021. 1. 5. 원고에게 '2021. 1. 4. 계약금 배액을 지급하고 계약을 해제하겠다는 의사를 표시하였으니 계약금 등을 반환받을 계좌번호를 알려줄 것을 요청하고, 계좌번호를 알려주지 않으면 이를 공탁하겠다'는 취지의 내용증명을 발송하였으나, 이는 원고의 폐문부재로 원고에게 도달하지 않았다.

바. 원고는 2021. 1. 6. 피고의 수령거절을 이유로 피고를 피공탁자로 하여 중도금 중 나머지에 해당하는 7천만 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 6천만 원 및 원고가 2021. 1. 4. 송금한 3천만 원에서 소득세 및 지방소득세 원천징수액인 660만 원을 공제한 금액이다.

[인정근거] 갑 제1, 3 내지 5, 14호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

피고의 계약금 배액 제공 전에 원고가 중도금의 일부를 지급하여 이행에 착수하였으므로, 피고의 해제는 부적법하다. 따라서 피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고로부터 잔금 1억 7,800만 원을 받음과 동시에 원고에게 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고

피고는 원고가 중도금의 일부를 지급하기 전에 계약금의 배액을 제공하고 계약을 해제하겠다는 의사를 전달하였으므로, 이행기 전에 이행에 착수할 수 없는 특별한 사정이 발생하였다. 위 계약해제의 의사표시와 함께 피고가 2021. 1. 10. 계약금의 배액과 원고가 송금한 금액을 공탁함으로써 이 사건 매매계약은 민법 제565조 제1항에 의하여 적법하게 해제되었다.

3. 판단

가. 이행기 전 이행에 착수할 수 없는 특별한 사정이 존재하는지 여부

1) 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. 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 참조).

2) 이 사건 매매계약에서 중도금의 지급기일을 2021. 2. 2.로 정한 사실, 피고가 2021. 1. 4. 오전 10시 경 공인중개사를 통하여 원고에게 계약금 배액을 상환하고 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 의사를 표시한 사실, 원고가 같은 날 12:25경 피고의 계좌로 중도금 중 일부로서 3천만 원을 송금한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 원고는 피고의 해제 의사표시를 듣고 해제권 행사를 저지하기 위하여 중도금의 일부를 송금한 것으로 보인다.

위 인정사실을 위 법리에 비추어 살피건대, 피고가 원고에게 계약금의 배액 상환을 통하여 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 한 이상 중도금의 지급기일은 매도인인 피고를 위해서도 기한의 이익이 있다고 할 것이고, 이러한 경우에는 매수인인 원고가 이행기 전에 이행에 착수할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우에 해당하여 피고의 의사에 반하여 이를 이행할 수 없다고 할 것이다.

나. 이 사건 매매계약의 해제 여부

원고가 중도금 지급기일 이전인 2021. 1. 4. 12:25경 피고의 계좌로 3천만 원을 송금하고, 2021. 1. 6. 나머지 중도금 7천만 원을 공탁하였다고 하더라도, 피고로부터 계약금 배액을 제공하고

해제하겠다는 의사를 전달받은 이상 이행기 전에 이행에 착수할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우에 해당하므로, 이는 피고의 해제권 행사에 영향을 줄 수 없다.

피고는 2021. 1. 4. 원고에게 계약금 배액을 제공하고 계약을 해제하겠다는 의사를 표시하였고, 2021. 1. 5. 원고에게 내용증명을 보내어 계약금 등을 반환받을 계좌번호를 알려줄 것을 재차 요청하였으나, 원고의 폐문부재로 원고에게 내용증명이 도달하지 않자 2021. 1. 10. 원고를 피공탁자로 하여 9천만 원(= 계약금 배액 6천만 원+원고가 지급한 3천만 원)에서 소득세 및 지방소득세를 공제한 8,340만 원을 공탁한 사실은 앞서 본 바와 같다. 이로써 이 사건 매매계약은 민법 제565조 제1항에 의하여 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약이 유효하게 존속함을 전제로 한 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 항소를 기각한다.

재판장판사심준보

판사김혜령

판사김민지

별지