

수원지방법원 2021. 5. 25 선고 2020나75521 판결 [계약금 반환 청구]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 이연량

피고, 항소인 B 주식회사

소송대리인 변호사 조영진

변 론 종 결 2021. 4. 13.

판 결 선 고 2021. 5. 25.

제1 심판결 수원지방법원 안산지원 2020. 7. 9. 선고 2019가소33085 판결

주 문

1. 당심에서 교환적으로 변경된 청구에 따라, 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 6. 8.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송총비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 6. 8.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라(원고는 제1심에서 매매계약 해제에 따른 계약금 반환 청구를 하였다가 당심에서 위와 같이 교환적으로 청구를 변경하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 6. 8. 피고와 사이에 피고로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 분양대금 125,316,000원, 계약금 12,531,600원으로 매수하는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 2018. 6. 7. 6,531,600원, 2018. 6. 11. 6,000,000원 합계 12,531,600원을 계약금으로 지급하였다.

다. 피고로부터 이 사건 오피스텔의 분양에 관한 대리사무를 맡은 C 주식회사는 2019. 6. 25. 이 사건 부동산에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고, 피고는 2019. 12. 10. 이 사건 부동산에 관하여 2019. 12. 9.자 신탁재산귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

살피건대, 위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 항변에 대한 판단

가. 피고의 주장

피고는 2019. 10. 21.경 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 적법하게 해지하였으므로, 원고에게 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마쳐 줄 의무가 없다.

나. 피고의 해제 의사표시로 인하여 이 사건 분양계약이 적법하게 해제되었는지 여부

살피건대, 동시이행관계에 있는 쌍무계약에 있어서는 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려고 하는 자는 동시이행관계에 있는 자기채무의 이행을 제공하여야 하고 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있고 단순히 이행의 준비태세를 갖추고 있는 것만으로는 부족하다(대법원 1987. 1. 20. 선고 85다카2197 판결 참조)

이 사건의 경우 앞서 든 증거, 을 제5 내지 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 2019. 10. 7. 및 2019. 10. 14. 원고에게 2019. 10. 21.까지 잔금 납부를 최고하는 내용증명을 발송한 뒤 2019. 10. 21.경 잔금 미납으로 이 사건 분양계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 발송하여 그 무렵 위 내용증명이 원고에게 도달한 사실이 인정되기는 하나, 달리 피고가 원고의 잔금지급 의무와 동시이행관계에 있는 피고의 소유권이전등기 의무를 이행하거나 이행의 제공을 하였다는 사실을 주장·입증하지 않고 있으므로, 피고의 해제권이 적법하게 발생하였다고 볼 수는 없다[설령 피고의 해제권이 발생하였다고 하더라도, 갑 제5 내지 9호증, 을 제9, 12, 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 원고에게 잔금 납부를 최고할 당시 피고의 대표이사인 D이 건축물의 분양에 관한 법률 제10조 등을 위반하였다는 범죄사실로 벌금형의 약식명령을 받았고, 이에 대하여 D이 정식재판청구를 하여 형사재판을 받고 있었던 사실이 인정되므로, 원고와 피고 사이에 위와 같은 사정이 이 사건 분양계약서 제12조 제1항 라목(건축물의 분양에 관한 법률 제10조에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받은 경우)에서 정한 원고의 해제사유에 해당하는지에 관하여 다툼의 여지가 있었던 것으로 보이는 바, 원고가 최고기간 내 잔금지급 의무를 이행하지 아니한 데에 정당한 사유가 있다고 판단되므로, 피고의 해제권 행사는 신의칙상 제한된다고 봄이 상당하다].

따라서 피고의 위 항변은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면, 당심에서 교환적으로 변경된 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다(구소는 당심에서 이루어진 소의 교환적 변경으로 취하되어 이에 대한 제1심 판결은 실효되었다).

재판장 판사 강태훈, 판사 정하경, 판사 박선민

별 지 목 록

[집합건물] 경기도 용인시 기흥구 제8층 호

(1동의 건물의 표시)

경기도 용인시 기흥구

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 근린생활시설 및 업무시설

1층 570.66㎡

2층 615.36㎡

3층 563.25㎡

4층 563.25㎡

5층 563.25㎡

6층 563.25㎡

7층 420.81㎡

8층 420.81㎡

지1층 911.35㎡

지2층 911.35㎡

지3층 275.42㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경기도 용인시 기흥구 대 1070.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제8층 g 철근콘크리트구조 29.37㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 1070.8분의 9.53 끝.

