

서울중앙지방법원 2018. 7. 26 선고 2017가합12801 판결 [소유권이전등기청구의 소]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 변호사 권은집

변론 종결 2018. 7. 3.

판결 선고 2018. 7. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2016. 5. 10.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 건물을 명도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고의 매매계약 체결

1) 원고는 2016. 5. 10. 피고와 사이에, 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 6억 7,000만 원으로 정하여, 계약금 6,000만 원은 계약시에 지급하고, 잔금 6억 1,000만 원은 2016. 7. 11.에 지급하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 계약의 구체적인 내용은 다음과 같다.

- 매도인은 매매대금의 잔금을 수령함과 동시에 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 이 사건 부동산에 대하여 2016. 7. 11. 인도하기로 한다.
- 매수인이 매도인에게 중도금(중도금약정이 없을 때는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 배상하고 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.
- 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 채무불이행이 있을 경우 계약당사자 일방은 채무를 불이행한 상대방에 대하여 서면으로 이행을 최고하고 이를 행하지 않았을 경우 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 매도인과 매수인은 각각 상대방에 대하여 손해배상을 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도 약정이 없는 한 제5조의 기준에 따른다.

[특약사항]

잔금일은 서로 협의하에 앞당길 수 있음.

2) 원고는 이 사건 계약 당일 피고에게 계약금 6,000만 원을 지급하였다.

나. 피고의 매매계약 해제 통지

1) 원고는 이 사건 계약에서 정한 잔금지급기일인 2016. 7. 11.까지 피고에게 잔금 6억 1,000만 원을 지급하지 않았다.

2) 피고는 대리인인 법무법인(유한) C를 통해 2016. 7. 13. 원고의 주소지로 일주일 내에 잔금을 지급할 것을 최고하면서 잔금을 지급하지 아니할 경우 이 사건 계약의 해제, 손해배상 청구 등 법률적인 조치를 취할 예정이라는 내용의 내용증명우편물을 발송하였다. 위 내용증명우편물은 '미배달 이사불명'으로 반송되었다.

3) 피고는 대리인인 법무법인(유한) C를 통해 2016. 7. 29. 원고의 주소지로 이 사건 계약을 해제하고 손해배상으로 계약금을 물취한다는 내용의 내용증명우편물을 발송하였다. 위 내용증명우편물은 '미배달 주소불명'으로 반송되었다.

4) 피고는 대리인인 법무법인(유한) C를 통해 2016. 8. 18. 12:10경 원고의 이메일 주소(D)로 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 계약을 해제한다는 내용을 통지하였다.

다. 원고의 잔금 공탁

1) 원고는 2016년 9월부터 2017년 1월까지 4차례 피고에게 잔금을 수령하고 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 것을 최고하였다.

2) 원고는 피고를 상대로 이 사건 부동산에 관하여 처분금지가처분을 신청하여 2016. 11. 30. 부동산처분금지가처분 결정을 받았다(서울중앙지방법원 2016라1914).

3) 원고는 2017. 3. 10. 피고의 잔금 수령거절을 이유로 서울중앙지방법원 2017년 금제5223호로 이 사건 계약에서 정한 잔금 6억 1,000만 원을 공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 5호증(가지번호 있는 증거는 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장 요지

원고는 2016. 8. 10. 잔금 6억 1,000만 원을 준비하여 공인중개사 사무소에서 피고를 만나 이 사건 계약을 이행하려고 하였으나 피고가 원고의 연락을 받지 않았다. 원고는 2016년 9월부터 2017년 1월까지 피고에게 잔금을 수령할 것을 최고하였으나 피고가 이에 응하지 않아 2017. 3. 10. 잔금을 공탁하였다. 피고의 이 사건 계약 해제의 의사표시가 담긴 내용증명우편물은 원고에게 도달하지 않았고, 2016. 8. 18.자 이메일은 원고가 잔금을 준비하여 피고에게 잔금 수령을 최고한 이후에 피고가 원고에게 보낸 것이므로 그 효력이 없다.

피고는 이 사건 계약 당시 원고가 이 사건 부동산의 전세보증금으로 잔금을 충당한다는 사정을 알고 있었고, 원고가 탄력적으로 잔금을 이행하는 것에 대하여 사전에 합의하였으며, 이에 따라 이 사건 계약의 특약사항으로 "잔금은 서로 협의하여 앞당길 수 있음"이라고 기재한 것이다. 또한 피고는 잔금지급기일이 도과한 이후 원고에게 조속히 잔금을 이행하도록 독려하였으므로, 이는 피고가 원고에게 잔금지급기일을 유예한 것으로 볼 수 있다.

따라서 이 사건 계약은 여전히 유효하고, 원고는 잔금을 공탁함으로써 피고에 대한 잔금지급의무를 이행하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고 이 사건 부동산을 명도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 요지

원고는 이 사건 계약에서 정한 잔금지급기일까지 잔금을 지급하지 않았다. 피고는 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 준비를 마치고 원고에게 잔금의 이행을 청구하면서 잔금의 이행이 없으면 이 사건 계약을 해제한다는 내용을 여러 차례 통지하였음에도 원고는 이를 이행하지 않았다. 이 사건 계약은 피고의 해제 의사표시가 담긴 2016. 8. 18.자 이메일의 송달로써 적법하게 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 없다.

3. 판단

가. 원고가 2016. 8. 10. 잔금지급채무를 이행 또는 이행의 제공을 하였는지 여부

1) 인정사실 을 제5 내지 7호증의 각 기재와 이 법원의 법무법인(유한) C에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음 사실을 인정할 수 있다.

가) 원고(D)는 2016. 8. 12. 피고(E)에게 다음과 같은 내용의 이메일(을 제6호증)을 발송하였다.

(중략)

8월 중 해결하려고 열심히 뛰고 있습니다.

한 주일 내내 수십차례 사장님께 전화 돌리고 다시 접습니다.

(중략)

해결하겠습니다. 원만하게 마무리 할 수 있도록 부탁드립니다. 상황을 설명드리며 길게 변명하지 않겠습니다. 사장님의 양해에 깊이 감사드립니다.

(이하 생략)

나) 피고의 대리인인 법무법인(유한) C 담당변호사 F(G, 이하 '피고의 대리인'이라고만 한다)는 2016. 8. 18. 12:10경 원고(D)에게 잔금지급기일이 지난 후 여러 차례 잔금을 이행할 것을 촉구하는 취지의 내용증명우편물, 휴대전화 문자메시지 등을 보냈음에도 현재까지 잔금이 지급되지

않았으므로 이 사건 계약을 해제한다는 내용의 이메일(을 제5호증)을 발송하였고, 같은 날 12:26경 원고의 휴대전화번호로 이 사건 계약을 해제하였고 그에 관한 구체적인 내용은 별도로 이메일을 발송하였다는 내용의 문자메시지(사실조회회신 중 참고자료 3)를 발송하였다.

다) 원고(D)는 2016. 8. 18. 16:35경 피고(E)에게 다음과 같은 내용의 이메일(사실조회회신 중 참고자료 2)을 발송하였다.

(중략)

잔금지불과 관련하여 뵙고 일정확인하겠습니다.

사장님의 양해로 잔금일정이 늦어짐에 따른 마음의 부담으로 하루도 편치 못했습니다. 신의를 지켜주시는 사장님 인격에 감사드리며 보답하고자 최선을 다해 오고 있습니다.

이제 사장님 뵙고 일정 정하면 됩니다. 사과와 감사도 드리고 싶습니다.

잘 마무리 되도록 협조해 주시기를 바랍니다. 일정 확인 기다리지요

(중략)

잔금이 늦어진 배경은 여러차례 설명드려 사장님도 잘 알고 계십니다.

(이하 생략)

라) 원고(D)는 2016. 8. 24. 피고의 대리인(G)에게 다음과 같은 내용의 이메일(사실조회회신 중 참고자료 5)를 발송하였다.

(중략)

본 건으로 심려를 드려 죄송합니다.

상황 설명을 드린데로 누구도 예측하지 못한 일이 발생하여 난감했습니다

(매도시부터 전세맞추어 잔금지불가능하다 했고 매도인도 알고 계시지요)

고의적으로 잔금지불을 늦추는 상황이 아니란 점 다시 말씀드립니다.

따라서 잔금일 전에 매도인에게 양해말씀 구했고, 잔금일 이후에도 수차례에 걸쳐 9월말까지 지불한다 양해구했습니다. 매도인 양해에 깊이 감사하고 있었습니다.

결론적으로 다음사항 부탁드립니다. 잘 진행되도록 협조를 바랍니다.

금주중 만나 일정 확인받고 잔금지불 하겠습니다(잔금일정 확인 후 2주 내 지불가능).

(이하 생략)

마) 원고가 잔금지급기일인 2016. 7. 11.부터 피고의 대리인이 이메일로 계약 해제를 통지한 2016. 8. 18.까지 피고와 주고받은 문자메시지(을 제7호증)의 내용은 다음과 같다.

(1) 2016. 7. 11.(월) ~ 2016. 7. 20.(수)

2016. 7. 11.(월)

원고 : 신세많습니다 죄송해드릴 말씀이 없습니다 뵙고 사과드리고 양해구하고자 왔습니다

반겨맞아주시니 감사합니다 잘 부탁드립니다 사업 번창하세요 A 드림

2016. 7. 18.(월)

피고 : A님 잘 계시죠 잔금 지급일이 일주일이나 경과했습니다. 빨리 잔금 이행해 주세요. 마냥 기다릴 수는 없어요

원고 : 네 사장님 죄송합니다 서울 오시면 뵙고 말씀나누겠습니다 연락 고맙습니다.

피고 : 만나서 협의하시는 것보다 우선 계약 내용 이행을 촉구 드립니다

2016. 7. 20.(수)

피고 : 잔금 입금 많이 지났는데 아무런 처리도 없으시네요. 조속한 입금을 요청합니다. 너무 성의가 없으시네요 제가 당하는 손실은 어떻게 하실건가요

(2) 2016. 8. 16.(화) ~ 2016. 8. 18.(목)

2016. 8. 16.(화)

원고 : 죄송합니다 드릴 말씀이 없습니다 빨리 해결하겠습니다 부끄러워 뵈 자신도 없네요 만나 뵈으면 합니다

2016. 8. 17.(수)

원고 : 업무중 전화드려 죄송합니다 조속히 입금하도록 최선 다하고 있습니다 조금만 기다려주세요 간절히 바랍니다

2016. 8. 18.(목)

원고 : 신세 많습니다 잔금 지불하겠습니다 약속의뢰합니다 사장님 일정에 맞추겠습니다 내일 8/19부터 가능합니다.

2) 판단 가) 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면,

원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 2016. 8. 10. 피고에게 잔금지급채무를 이행하거나 이행의 제공을 하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

(1) 원고는 2016. 8. 10. 기준으로 합계 711,749,538원의 자산을 보유하고 있어 위 돈으로 충분히 잔금을 충당할 수 있었다고 주장한다. 그러나 원고가 제출한 잔고증명서(호소문 제16 내지 25쪽)는 원고가 2016. 8. 10. 기준 유가증권, 신탁, 보험 등의 자산을 가지고 있다는 것을 의미할 뿐 원고가 그 당시 위 유가증권, 신탁 보험 등을 해지하여 현금화하였음을 의미하는 것은 아니다. 원고가 2016. 8. 10. 당시 유가증권, 신탁, 보험 등의 자산을 가지고 있었다는 사정만으로 원고가 그 무렵 잔금 6억 1,000만 원을 준비하여 피고에게 이행 또는 이행 제공을 하였다고 보기는 어렵다.

(2) 원고가 제출한 H은행의 잔액증명서(갑 제5호증의 1, 416,882,268원)와 I의 잔고증명서(갑 제5호증의 2, 341,592,939원)는 2016. 8. 22.과 2016. 8. 31.을 기준으로 한 서류이다. 위 잔액증명서와 잔고증명서상의 금액은 원고가 2016. 8. 10.을 기준으로 제출한 H은행의 잔액증명서(호소문 제18쪽, 51,533,964원)와 I의 잔고증명서(호소문 제17쪽, 141,479,060원)상의 금액과 상당한 차이가 있다.

(3) 원고가 2016. 8. 10. 당시 보유하고 있는 자산의 상당 부분은 보험인데, 계약자가 보험을 중도 해지하는 경우 실제 납입한 보험료에 비해 실제 받을 수 있는 환급금의 액수는 상당히 적다. 원고가 제출한 J(주)의 잔고증명서를 보더라도(호소문 제23쪽) 기 납입 보험료는 284,720,000원인데, 해지환급금은 145,476,786원, 예상수령액은 144,087,918원으로, 원고가 보험계약을 중도해지할 경우 상당한 손실을 입게 될 것으로 보인다. 원고가 2016. 8. 10. 당시 다수의 보험에 가입하여 보험료를 납입하였다는 사정만으로 원고가 이러한 손실을 감수하고 보험을 중도 해지하여 그 환급금으로 잔금을 충당하였을 것이라고 단정할 수 없고, 실제 원고가 그 무렵 보험을 해지하였다고 볼 만한 자료도 없다.

(4) 무엇보다 원고는 2016. 8. 10. 이후 2016년 8월 말경까지 피고 및 피고의 대리인에게 잔금을 수령할 것을 통지하거나 잔금을 수령하지 않는 점에 대하여 이의를 제기한 것이 아니라 여러 차례 잔금 지급이 늦어진 점에 대하여 양해를 구하고 조속한 시간 내에 잔금을 지급하겠다는 의사를 표시하였다(원고가 2016년 9월 이후 피고에게 발송한 내용증명우편물을 보면 2016년 8월과 달리

잔금 수령을 통지하고 있다). 원고가 2016. 8. 10. 이후 피고 및 피고의 대리인에게 보낸 이메일과 문자메시지의 내용에 비추어 원고가 2016. 8. 10. 무렵 잔금을 준비하였다고 보기는 어렵다.

나) 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 피고가 잔금지급기일을 유예하였는지 여부

원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 잔금지급기일을 유예하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

오히려 앞서 본 사실관계에 의하면, 피고와 피고의 대리인은 이 사건 계약에서 정한 잔금지급기일이 도과한 이후 원고에게 계속하여 문자메시지, 내용증명우편, 이메일 등을 통하여 기한을 정하여 잔금을 이행할 것을 최고하고 기한 내에 잔금을 이행하지 않을 경우 이 사건 계약을 해제한다는 내용을 통지하였을 뿐이다. 또한 이 사건 계약의 특약사항은 "잔금일은 서로 협의하에 앞당길 수 있음"이라고 정하고 있을 뿐 잔금일을 늦출 수 있다는 내용이 아니므로 위 특약사항을 이유로 피고가 원고에게 잔금지급기일을 유예하였다고 볼 수 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 이 사건 계약이 적법하게 해제되었는지 여부

앞서 본 사실관계와 이 법원의 범무법인(유한) C에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고와 피고의 대리인은 잔금지급기일이 도과한 후 여러 차례 원고에게 잔금 이행을 최고하고 잔금을 이행하지 않으면 계약이 해제되는 것으로 하겠다고 통지한 사실, 피고는 잔금지급기일인 2016. 7. 11.부터 소유권이전등기에 필요한 서류를 매도인 측 공인중개사 사무소 또는 피고의 대리인에게 맡긴 후 원고가 잔금을 지급하면 소유권이전등기절차를 이행할 의사를 밝히고 자신의 이행제공을 계속한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고의 대리인은 2016. 8. 18. 원고의 이메일 계정과 원고의 휴대전화번호로 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 계약을 해제한다는 내용을 통지한 점, ② 위 이메일 계정과 휴대전화번호는 원고가 2016. 8. 18. 전후로 피고 및 피고의 대리인과 계속적으로 연락을 주고받던 이메일 계정과 휴대전화번호인 점, ③ 원고는 2016. 8. 18. 피고의 대리인으로부터 위 이메일을 받은 같은 날 오후 피고에게 위 이메일

계정으로 잔금이 늦어진 점에 대하여 양해를 구하는 내용의 이메일을 보내기도 한 점 등에 비추어 보면, 피고의 이 사건 계약 해제의 의사표시가 담긴 2016. 8. 18.자 이메일은 같은 날 원고에게 적법하게 송달된 것으로 볼 수 있다.

따라서 이 사건 계약은 원고의 잔금지급 지체를 이유로 한 피고의 2016. 8. 18.자 해제의 의사표시에 의하여 적법하게 해제되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 없다.

4. 결론

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

재판장판사오상용

판사이고은

판사김현성

별지