

의정부지방법원 2016. 12. 2 선고 2015가단40340 판결 [부동산소유권이전등기청구]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김동하

피고B

변론 종결 2016. 11. 4.

판결 선고 2016. 12. 2.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고로부터 2억 원을 지급받음과 동시에 원고에게 남양주시 C 임야 17,653m²에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2006. 5. 29. 피고 소유의 남양주시 C 임야 17,653㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 매매대금을 2억 6,000만 원으로 정하여 구두로 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 원고는 같은 날 피고에게 계약금으로 2,500만 원을 지급하였다.

나. 원고와 피고는 이 사건 매매계약에서 그 중도금 및 잔금지급시기를 정하지 않았고, 원고는 2006. 8. 8. 피고에게 중도금조로 1,500만 원을 지급하였으며, 2015. 7. 23. 추가로 2,000만 원을 피고에게 우편환으로 보냈으나, 피고가 이를 수령 거절하였다.

다. 원고는 피고를 상대로 의정부지방법원 2015카단2158호로 이 사건 토지에 관하여 부동산처분금지가처분신청을 하여 2015. 6. 12. 인용결정을 받았다.

라. 피고는 2015. 7. 3. 원고에게 자신은 이 사건 매매계약의 매도인으로 그 이행을 위한 준비를 마쳤다고 14일 이내에 매매대금을 지급할 것을 최고하며 부동산매도용 인감증명서를 첨부한 내용증명을 원고에게 보냈고, 위 내용증명은 같은 달 6. 원고에게 송달되었다.

마. 이에 대하여 원고는 2015. 7. 13. '경기가 어려운 관계로 잔금 날짜는 8월 말 이내로 지불하도록 하겠습니다.'라는 내용이 포함된 답변서를 원고에게 보냈으나, 피고는 2015. 7. 20. 원고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 내용증명을 다시 보내고, 같은 달 23. 위와 같은 취지로 원고에게 문자메시지를 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 6호증, 을 제 1내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

이 사건 매매계약은 잔금의 지급기한이 정하여지 않은 계약으로서 원고가 형편이 되는대로 매매대금을 지급하기로 하였는데, 원고가 잔금을 지급하려하자 피고가 수령을 거절하여 2016. 9. 20. 잔금 2억 원을 공탁하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 이행할 의무가 있다.

나. 피고

원고는 피고의 이행최고에도 불구하고 잔금을 지급하지 않았고, 피고의 2015. 7. 20.자 위 내용증명우편 또는 2016. 1. 5.자 답변서의 송달로 원고의 잔금지급의무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약에 대한 적법한 해제통보를 하여 이 사건 매매계약은 해제되었다. 따라서 원고의 청구에 응할 수 없다.

3. 판단

가. 관련법리

채무의 이행지체를 이유로 하는 계약해제에 있어서 그 전제조건인 이행최고는 반드시 미리 일정한 기간을 명시하여 최고하여야 하는 것은 아니고, 최고한 때로부터 상당한 기간이 경과하면 해제권이 발생한다고 볼 것이며, 매도인이 매수인에게 매매대금을 지급하지 아니하였으니 매매계약을 해제하겠다는 통고를 한 때에는 이로써 매매대금 지급의 최고가 있었다고 보아야 하며, 그로부터 상당한 기간이 경과하도록 매수인이 중도금을 지급하지 아니하였다면 매도인은 매매계약을 해제할 수 있다(대법원 1994. 11. 25. 선고 94다35930 판결, 대법원 1990. 3. 27.자 89다카14110 결정 등 참조).

그리고 쌍무계약에 있어서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로, 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하고, 매수인이 잔대금의 지급준비가 되어 있지 아니하여 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 안 한 경우에는 매도인으로서도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결 참조). 쌍무계약의 일방 당사자가 이행기에 한번 이행제공을 하여서 상대방을 이행지체에 빠지게 한 경우, 신의성실의 원칙상 이행을 최고하는 일방 당사자로서는 그 채무이행의 제공을 계속할 필요는 없다 하더라도 상대방이 최고기간 내에 이행 또는 이행제공을 하면 계약해제권은 소멸되므로 상대방의 이행을 수령하고 자신의 채무를 이행할 수 있는 정도의 준비가 되어 있으면 된다(대법원 1996. 11. 26. 선고 96다35590 판결 참조).

나. 이 사건에서의 판단

(1) 우선 이 사건 매매계약 해제를 함에 있어 상당한 기간 이행의 최고가 있었는지에 관하여 본다.

앞서 인정한 사실에 의하면, 피고는 원고에게 2015. 7. 3.자 내용증명을 보내면서 '이 통지를 수령한 날로부터 14일 이내에 매매대금에 관한 일체의 의무를 이행하시기 바랍니다.'는 취지의 통지를 하여 피고의 위 통지로서 피고의 매매잔대금 지급의 최고가 있었다고 보아야 할 것인데, 원고가 2015. 7. 13. '경기가 어려운 관계로 잔금 날짜는 8월 말 이내로 지불하도록 하겠습니다.'라는 내용이 포함된 답변서를 피고에게 보내어 그 이행을 하지 않을 것을 명백히 하였으므로, 피고는 2015. 7. 20. 이 사건 매매계약의 해제사실을 확인하는 내용증명을 보내어 그 계약을 해제할 수 있다고 할 것이고, 늦어도 원고가 그 지급을 약속한 2015. 8. 말 이후인 이 사건 2016. 1. 5.자 답변서의 송달로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다.

원고는 2015. 7. 13.자 답변서에 기재한 잔금 날짜인 '8월 말'은 2015. 8. 말이 아니라 2016. 8. 말이라고 주장하나, 이 사건 매매계약이 체결된 시기 등에 비추어 이를 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없을뿐더러, 원고는 2016. 8. 말까지도 잔금을 모두 지급하지 못하였으므로, 원고의 주장은 이유 없다.

(2) 다음으로 피고가 쌍무계약인 매매계약에 있어서 매도인으로서 자기 채무에 관한 이행의 제공을 하였는지에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 토지에는 아무런 채권채무관계가 없어 가압류, 근저당등기 등이 설정되어 있지 않은 사실, 피고는 2015. 7. 3.자로 원고를 매수인으로 하는 부동산 매도용 인감증명을 발급받아 소지하고 있었던 사실, 피고가 원고에게 잔금 지급을 최고한 것은 이 사건 매매계약이 체결된 후 9년이 경과된 후로서 원고가 그 전에 이미 이 사건 토지에 관하여 처분금지가처분을 한 후인 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 피고의 위 2015. 7. 3.자 내용증명의 내용을 더하여 볼 때, 피고는 원고가 이 사건 매매잔대금을 지급할 경우 언제든지 이를 수령하면서 피고의 소유권이전등기에 필요한 서류를 제공할 정도의 준비가 되었다고 할 것이다.

(3) 원고는 피고가 이 사건 매매계약 체결 후 10년이 지난 시점에서 일방적으로 잔금지급기간을 지정하여 통고하고 이행지체 책임을 물어 계약을 해제하는 것은 신의성실의 원칙에 위반된다고 주장하나, 원고 주장의 위와 같은 사정만으로는 피고의 해제청구가 신의성실의 원칙에 위반된다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 소결론

따라서 피고의 2015. 7. 3.자 내용증명의 송달로서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 이행을 최고하고, 원고가 그의 이행을 거절한 답변서를 송달받은 후인 2015. 7. 20.자 내용증명 또는 문자메시지의 송달로, 늦어도 원고가 그 지급을 약속한 2015. 8. 말 이후인 이 사건 2016. 1. 5.자 답변서의 송달로 이 사건 매매계약은 원고의 매매대금 지급의무 불이행으로 적법하게 해제되었다고 봄이 상당하다.

한편, 앞서 본 바와 같이 원고는 2016. 9. 20. 잔금 2억 원을 공탁하였으나, 이는 이 사건 매매계약이 해제된 이후로서 적법한 계약의 이행이라고 할 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

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

판사정도영