

인천지방법원 부천지원 2020. 10. 21 선고 2019가합104029 판결 [소유권이전등기절차이행
청구의 소]

전 문

원고1. (가칭)A 지역주택조합

소송대리인 변호사 이종기

2. 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 세광

담당변호사 공도연

피고C

소송대리인 변호사 김석

변론 종결2020. 10. 7.

판결 선고2020. 10. 21.

주 문

1. 원고 (가칭)A 지역주택조합의 소를 각하한다.
2. 피고는 원고 주식회사 B로부터 1,004,375,500원을 지급받음과 동시에 원고 주식회사 B에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2017. 4. 3.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용 중 원고 (가칭)A 지역주택조합과 피고 사이에 생긴 부분은 원고(가칭)A 지역주택조합이, 원고 주식회사 B와 피고 사이에 생긴 부분은 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

1) 원고(가칭)A 지역주택조합: 피고는 원고(가칭)A 지역주택조합으로부터 1,004,375,500원을 지급받음과 동시에 원고 (가칭)A 지역주택조합에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2017. 4. 3.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

원고 주식회사 B: 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(가칭)A 지역주택조합(이하 '원고 조합'이라 한다)은 김포시 D 토지 일대에 아파트를 건설하는 사업(이하 위 건설 사업의 주체를 불문하고 '이 사건 사업'이라 한다)을 목적으로 지역주택조합을 설립하기 위해 조직된 단체이고, 원고 주식회사 B(이하 '원고 B'라고 한다)는 원고 조합과 이 사건 사업에 관한 업무대행용역계약을 체결한 회사이며, 피고는 위 사업부지 내에 위치한 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이다.

나. 원고 B는 2017. 4. 3. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 아래와 같은 내용의 부동산 매매계약서(이하 '이 사건 계약서'라 하고, 위 매매계약을 '이 사건 계약'이라 한다)를 작성하였다.

부동산 매매계약서

○ 전체 매매대금: 1,057,237,500원

○ 지급시기

계약금: 사업부지 사유지 전체면적의 80% 및 전체 소유자 수의 50% 이상 부동산 매매계약서 작성 완료시

중도금 및 잔금: 계약금 지급 후 24개월 이내

○ 계약금은 매매대금의 5%, 중도금 및 잔금은 매매대금의 95%를 지급하며, 계약금 입금 시 본 계약서는 매매계약서 효력이 발생한다.

제3조(매매 부동산의 명도)

1) 피고는 잔금 수령 시에 소유권이전등기에 필요한 서류 일체를 원고 B 또는 원고 B가 지정하는 자에게 제출하여야 하며, 지장물, 재배 농작물, 세입자의 처리 등 해당 매매부동산을 명도하여야 한다.

제5조(특약사항 및 기타)

1) 본 계약 체결 이후 어떠한 이유라도 매매대금의 증액 또는 추가를 원고 B에게 요구할 수 없다.

7) 피고는 원고 B가 본 사업을 위하여 특수목적법인 또는 타 법인 등으로 부동산 매수자 변경을 요구할 경우, 원고 B의 요구에 따라 부동산 매수자 변경에 관련된 업무에 적극 협조하여야 한다.

다. 원고 조합은 2017. 7. 20. 피고에게 이 사건 계약의 계약금 52,862,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3 내지 7호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 조합이 제기한 소의 적법 여부에 관한 판단

가. 당사자능력의 구비 여부

민법상의 조합과 법인격은 없으나 사단성이 인정되는 비법인사단을 구별함에 있어서는 일반적으로 그 단체성의 강약을 기준으로 판단하여야 하는바, 어떠한 단체가 고유의 목적을 가지고 사단적 성격을 가지는 규약을 만들어 이에 근거하여 의사결정기관 및 집행기관인 대표자를 두는 등의 조직을 갖추고 있고, 기관의 의결이나 업무집행방법이 다수결의 원칙에 의하여 행하여지며, 구성원의 가입, 탈퇴 등으로 인한 변경에 관계없이 단체 그 자체가 존속되고, 그 조직에 의하여 대표의 방법, 총회나 이사회 등의 운영, 자본의 구성, 재산의 관리 기타 단체로서의 주요사항이 확정되어 있는 경우에는 비법인사단으로서의 실체를 가진다고 할 것이다(대법원 2008. 5. 29. 선고 2007다63683 판결 등 참조).

이 사건의 경우 앞서 든 증거들, 갑 제1, 2, 11, 12, 13, 17, 21, 25, 26호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고 조합은 지역주택아파트를 신축하는 사업을 시행하기 위한 주택법상의 지역주택조합을 설립하여 이 사건 사업을 추진하고자 하는 고유의 목적을 가지고 있었던 점, ② 원고 조합은 조합장, 운영위원, 총회, 감사 등 의사결정기관과 집행기관에 관하여 규정하는 조합규약(갑 제1호증, 이하 '이 사건 규약'이라 한다)을

마련하는 한편, 창립총회 및 임시총회를 개최하여 조합장과 운영위원을 선출하는 등 조직을 갖추고 있었던 점, ③ 이 사건 규약에 따라 원고 조합의 구성 및 운영, 재산의 관리, 회계, 사업시행 방향 등의 주요 사항이 확정되어 있고, 다수결의 원칙에 의하여 의결이나 업무집행방법이 개인의 의사와 분리되어 있었던 점, ④ 지역주민이 주택법 등에 따라 사업시행자가 되어 주택을 건설하고자 하는 경우, 사업초기 단계에서는 소수의 주민이 원고 조합과 같이 조합설립추진위원회와 유사한 결합체를 만들어 개략적인 사업계획을 세우는 등 사업 준비를 하다가 점차 내부준칙인 조합규약과 의사결정기관 및 집행기관을 두는 등의 조직을 갖추게 되면, 설령 조합설립인가를 받기 전이라도 그 이름으로 사회적 활동이나 거래를 하고 분쟁을 해결하는 주체가 될 정도의 단체성을 갖게 되었다고 봄이 상당한 점, ⑤ 원고 조합도 조합설립인가를 받기 전이지만 원고 B와 이 사건 사업에 관한 업무대행계약을 체결하고, E조합 등 금융기관과 이 사건 사업 추진을 위한 대출업무협약을 체결하는 등 대외적으로 그 명의로 활동하여 왔으며, 김포세무서장으로부터 비영리법인 고유번호증을 교부받기도 한 점, ⑥ 원고 조합은 독자적 존재로서 이 사건 사업구역 일대 토지 소유자들과 조합가입계약을 추진하고 사업을 진행하였으며, 조합원의 가입, 탈퇴 등으로 인한 변경에 관계없이 단체로서 존속하여 온 점 등에 비추어 보면, 원고 조합은 비법인사단으로서의 실체를 가지고 있다고 봄이 상당하며, 피고가 내세우는 주장만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다.

따라서 피고의 이 부분 본안전 항변은 이유 없다.

나. 원고 조합 대표자에 의한 소송대리권 위임 여부

1) 이 사건 소가 제기된 2019. 9. 17. 당시 원고 조합의 소송대리인에게 소송대리권을 위임한 대표자는 F이므로, F이 원고 조합의 창립총회 또는 임시총회에서의 결의로 적법한 대표자로 선출되었는지 문제된다.

2) 창립총회에서의 대표자 선출이 적법한지 여부

갑 제11호증의 기재에 의하면, 원고 조합은 2018. 6. 7.과 2018. 6. 8. 이틀에 걸쳐 실시된 창립총회에서 F을 공동조합장으로 선출하는 안건을 결의한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 각 단지의 이해관계 및 사업 진행상황이 다름에도 이를 모두 대표하는 공동조합장을 선출하기 위해서는 더욱 엄격하고 공정한 절차에 따라 선출하여야 할 것인데, 원고 조합은 G, H단지를 모두

대표할 수 있는 공동조합장을 선출하는 안건을 결의하면서도 G단지 조합원들을 대상으로는 2018. 6. 7.에, H단지 조합원들을 대상으로는 2018. 6. 8.에 따로 창립총회를 개최하였다. 위처럼 일시를 달리하여 따로 창립총회를 개최한 것은 조합원들의 자유로운 판단에 의한 투표를 방해하여 선거의 자유와 공정성에 영향을 미칠 수 있는 절차상 하자가 있다고 판단된다. 따라서 원고 조합의 각 창립총회에서 F을 공동조합장으로 선출한 결의는 적법한 결의라고 보기 어렵다.

설령, 공동조합장을 선출하는 결의를 각 단지별로 따로 한 것이 적법하다고 하더라도, 각 단지별로 따로 결의한 이상 그 결의 정족수를 산정함에 있어서도 각 단지별로 정족수가 충족되어야 할 것이다(총회 사회자도 결의 정족수를 각 단지별로 따로 산정하였다).

그런데 갑 제1, 11호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 규약 제16조에는 "임원은 총회에서 재적 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 찬성으로 선출한다."라고 규정되어 있는 사실, 원고 조합의 2018. 6. 7.자 창립총회 당시 원고 조합 중 G단지 조합원들의 재적 인원이 878명이었던 사실, 총회 사회자는 총회가 폐회하기 전까지 G단지 조합원들 중 총회 참석 인원을 정확하게 산정하지 않은 사실[사회자는 총회 개최 당시 300명이 조금 넘게 참석했다고 확인하고(의사록 1면), 회의 중간에 437명이 참석했다고 발표한(의사록 6면) 이후로는 구체적인 참석인원을 산정·발표하지 않았다], 위 총회에서 과반 방식의 투표에 의해 204명의 찬성으로 F을 공동조합장으로 선출한 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 원고 조합 중 G단지 조합원들의 경우 재적 인원의 과반수인 440명 이상이 참석하였는지 불분명할 뿐만 아니라 설령 440명 이상이 참석하였다고 하더라도 참석 인원의 과반수인 최소 221명 이상의 찬성을 얻지 못한 사실이 계산상 명백하다. 따라서 원고 조합의 2018. 6. 7.자 창립총회에서 이루어진 공동조합장 선출 결의는 부적법하므로, F이 원고 조합의 창립총회에서 적법한 대표자로 선출되었다고 보기 어렵다.

3) 2019. 5. 19.자 임시총회에서의 추인결의가 적법한지 여부

원고 조합은, 2019. 5. 19. 1차 임시총회에서 F을 공동조합장으로 선출한 창립총회에서의 결의를 추인하였으므로, F은 이 사건 소 제기 당시 원고 조합의 적법한 대표자였다는 취지로 주장한다.

갑 제17호증의 기재에 의하면, 원고 조합은 2019. 5. 19.자 임시총회에 G, H단지 조합원들 모두를 소집하였고, 재적 인원 1,463명 중 당일 서면결의서를 제출한 31명을 합산하여 743명의 참석,

584명의 찬성으로 F을 공동조합장으로 선출한 창립총회 결의를 추인한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 이 사건 규약 제24조 제4항에는 "조합원은 서면으로 의결권을 행사하는 때에는 안건 내용에 대한 의사를 표시하여 총회 전일까지 조합에 도착되도록 제출하여야 한다."라고 기재되어 있는바, 위 규약에 따르면 총회 당일 서면결의서를 제출한 31명은 참석 인원내 산입할 수 없으므로 이를 제외하면 재적 인원 1,463명 중 712명만이 참석한 것이어서 재적 인원 과반수(732명)에 미달함이 계산상 명백하다.

따라서 2019. 5. 19.자 임시총회에서 한 추인결의는 의사정족수를 충족하지 못한 하자가 있어 부적법하다.

4) 2020. 6. 20.자 임시총회에서의 추인결의가 적법한지 여부

민사소송법 제60조는 "소송능력, 법정대리권 또는 소송행위에 필요한 권한의 수여에 흠이 있는 사람이 소송행위를 한 뒤에 보정된 당사자나 법정대리인이 이를 추인한 경우에는, 그 소송행위는 이를 한 때에 소급하여 효력이 생긴다."라고 규정하고 있고, 제97조는 소송대리인에게 위 규정을 준용하고 있다.

갑 제26호증의 기재에 의하면, 원고 조합은 2020. 6. 20.자 임시총회에 G, H단지 조합원들 모두를 소집하였고, 재적 인원 1,361명(= G단지 785명 + H단지 576명) 중 사전 서면결의서를 제출한 902명(= G단지 551명 + H단지 351명)을 포함한 1,031명이 참석하여 그 중 971명(= G단지 592명 + H단지 379명)의 찬성으로 기존 통합추진위원장 재신임에 관한 안건을, 974명(= G단지 589명 + H단지 385명)의 찬성으로 기존 업무 진행사항에 대한 추인 안건을 각 의결한 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 2020. 6. 20.자 임시총회에서의 추인결의에 의해 F은 원고 조합의 적법한 대표자가 되었고, 원고 조합의 추인의 의사표시에 따라 소송능력 흠결의 하자가 치유되어 기존의 소송대리권 수여 및 소송대리인의 소송행위는 그 행위가 있었던 때로 소급하여 유효하다고 할 것이다. 따라서 피고의 이 부분 본안전 항변은 받아들이지 아니한다.

다. 원고 조합이 이 사건 소제기에 관하여 사원총회의 결의를 거쳤는지 여부

총유물의 보존에 있어서는 공유물의 보존에 관한 민법 제265조의 규정이 적용될 수 없고 특별한

사정이 없는 한 민법 제276조 제1항 소정의 사원총회의 결의를 거쳐야 하는바, 위와 같은 법리는 대표자의 정함이 있는 비법인사단이 그 총유재산에 대한 보존행위로서 대표자의 이름으로 소송행위를 하는 경우라 할지라도 정관에 달리 규정하고 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 그대로 적용되는 것이라 할 것이다(대법원 1986. 9. 23. 선고 84다카6 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보면 비법인사단이 총유물의 보존행위로서 소를 제기하는 경우, 구성원들에게 '비법인사단과 어떤 법률관계에 있는 자를 상대로 어떤 이유에서 소송행위를 하는지'를 공지한 후 '소 제기 여부'를 구체적인 안건으로 하는 사원총회 결의를 거쳐야 할 것이다. 그런데 원고 조합이 제출한 증거들을 종합해 보아도 원고 조합이 이 사건 소 제기 전에 조합원들에게 소 제기 상대방과 이유를 밝혔거나 '소 제기 여부'를 독립된 안건으로 하여 사원총회결의를 거쳤다는 점이 입증되었다고 보기 어렵다(원고 조합은 원고 조합의 1, 2차 임시총회에서 '소 제기 여부'에 관한 안건을 의결 또는 추인하였다고 주장하나, 위 1, 2차 임시총회에서 '소 제기 여부'에 관한 안건을 명시하여 결의한 바 없고, '소 제기 여부'에 관한 안건이 2019. 5. 19.자 임시총회 안건 중 "3호 토지확보를 위한 제반업무 위임의 건, 5호 향후 운영위원회, 조합장이 한 사업추진에 관한 제반업무 위임의 건" 또는 2020. 6. 20.자 임시총회 안건 중 "기존 운영위원회의 업무진행 추인의 건"에 포함되었다고 단정하기도 어렵다).

이에 대하여 원고 조합은 원고 조합의 내부 의사결정단체인 운영위원회에서 '소 제기 여부'에 관한 결의를 거쳤으므로, 별도의 사원총회 결의는 필요하지 않다고 주장한다. 그러나 총유재산의 보존행위인 소 제기 행위가 이 사건 규약에서 운영위원회의 사무로 정하고 있는 "조합의 예산 및 통상사무의 집행, 총회에 상정할 안건의 심의·결정, 업무규정 등 조합내부 규정의 제정 및 개정, 기타 조합의 운영 및 사업시행에 관하여 필요한 사항, 총회에서 위임한 사항"에 포함되었다고 보기 어렵고, 운영위원회 결의로 사원총회 결의를 대체하도록 하는 것은 총유물의 보존행위에 사원 모두의 의사가 반영될 수 있도록 한 위 법리를 잠탈하는 것이므로 인정할 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 소결론

원고 조합의 소는 사원총회 결의를 거치지 않고 제기된 것이어서 부적법하다.

3. 원고 B의 청구에 관한 판단

가. 이 사건 계약의 매수인

1) 관련 법리 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석 문제이다. 당사자들의 의사가 일치하는 경우에는 그 의사에 따라 계약의 당사자를 확정해야 한다. 그러나 당사자들의 의사가 합치되지 않는 경우에는 의사표시 상대방의 관점에서 합리적인 사람이라면 누구를 계약의 당사자로 이해하였을 것인지를 기준으로 판단해야 한다. 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자 내심에 있는 의사가 어떠한지와 관계없이 서면의 기재 내용에 따라 당사자가 표시행위에 부여한 의미를 합리적으로 해석해야 한다. 이 경우 문언의 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정해야 한다(대법원 2019. 9. 10. 선고 2016다237691 판결 등 참조).

2) 판단 앞서 든 증거들에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 계약서 표지의 매수인란에 "원고 B 외 1인"으로 기재되어 있지만, 이 사건 계약서 본문의 매수인란에는 "원고 B"만이 기재되어 있는 점, ② 이 사건 계약서 제3조 제1항에서 "피고는 잔금 수령 시에 소유권이전등기에 필요한 서류 일체를 원고 B 또는 원고 B가 지정하는 자에게 제출하여야 한다."라고 규정하여 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 받을 권리가 있는 자로 원고 B를 명시하고 있는 점, ③ 이 사건 계약 제5조 제7항에서 "피고는 원고 B가 부동산 매수자 변경을 요구할 경우, 원고 B의 요구에 따라 부동산 매수자 변경에 관련된 업무에 적극 협조하여야 한다."라고 규정하여 원고 B가 매수인 변경을 요구하기 전까지는 원고 B가 이 사건 계약의 매수인 지위에 있음을 명시한 점, ④ 이 사건 변론종결일까지 원고 B가 피고에게 이 사건 계약의 매수인 변경을 요구하였다는 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고 B는 이 사건 계약의 매수인 지위에 있다고 할 것이다.

3) 피고의 주장에 대한 판단 이에 대하여 피고는, 이 사건 계약의 실질적 매수인은 원고 조합이고, 원고 조합과 원고 B 사이의 업무대행용역계약(이하 '이 사건 용역계약'이라 한다)도 해지되었으므로, 이 사건 계약의 매수인임을 전제로 하는 원고 B의 청구는 이유 없다고 주장한다.

조합설립인가가 나기 전 지역주택사업 추진을 위해 체결되는 업무대행용역계약은 업무대행사가 매매계약을 체결하여 사업부지 내 부동산들의 소유권을 이전받은 다음, 추후 사업 진행과정에 따라 성립될 지역주택조합에게 그 소유권을 이전해 줄 것을 전제로 체결되는 것이므로, 추후 조합이 성립되는 경우 조합에 대하여 업무대행용역계약의 내용에 따라 소유권을 이전해 줄 채권적 의무를

부담하게 되는 것과는 별개로, 업무대행사가 매수인이 되어 체결한 매매계약의 효력에 의해 토지 소유주들에 대한 소유권이전등기청구권은 업무대행사가 가지게 된다. 따라서 업무대행용역계약이 해지되었다고 하더라도 매매계약 자체가 해제되지 않은 이상, 업무대행사가 토지 소유자들과 체결한 매매계약은 여전히 유효하고 업무대행사의 매수인으로서의 지위는 상실되지 않는다고 봄이 타당하다[업무대행용역계약의 해지로 인한 조합과 업무대행사 사이의 내부적인 정산(사업구역 내 토지 소유권 이전 의무와 용역대금 지급 의무 등)은 별개의 문제이다].

이 사건의 경우 이 사건 사업을 추진하는 실질적인 당사자가 원고 조합이고, 원고 조합이 원고 B와의 용역계약을 해지하였다고 하더라도, 원고 B가 이 사건 계약의 매수인으로서의 지위를 상실한다고 보기 어렵다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 의하면, 원고 B와 피고는 이 사건 계약에서 피고의 계좌로 계약금이 입금되면 매매계약의 효력이 발생하는 것으로 인정하기로 정하였고, 원고 조합이 2017. 7. 20. 위 약정에 따라 피고에게 이 사건 계약의 계약금 52,862,000원을 송금하였으므로(매매계약을 직접 체결한 당사자는 원고 B지만, 앞서 본 바와 같이 소유권이전등기에 필요한 서류는 원고 B가 지정한 자에게 제출하도록 되어 있고, 원고 B의 부동산 매수인 변경 요구에 피고가 적극 협조하기로 한 점, 이 사건 계약서의 표지에도 매수인을 "원고 B 외 1인"으로 기재한 점 등에 비추어 그 매매대금은 원고 B 또는 원고 조합 중 누가 지급하더라도 무방한 것으로 보인다), 이 사건 계약의 효력이 발생하였다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고 B로부터 매매대금 잔금 1,004,375,500원(= 1,057,237,500원 - 52,862,000원)을 지급받음과 동시에 원고 B에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 피고의 주장에 관한 판단

피고는, 원고들이 피고에게 잔금지급일인 2019. 7. 20.까지 잔금을 지급하지 않아 2019. 8. 8.자 내용증명 송달로써 이 사건 계약을 해제하였다고 주장한다.

쌍방의 채무가 동시이행의 관계에 있는 쌍무계약에 있어서 당사자 일방이 상대방의 채무불이행을

이유로 계약을 해제하려면 먼저 자기의 채무이행을 제공하고 상당한 기간을 정하여 상대방의 채무이행을 최고함으로써 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 해야 하고, 자기의 채무의 이행에 상대방의 행위를 요하는 경우에는 이행의 준비를 완료한 다음 그 사실을 상대방에게 통지하고 수령을 최고하는 구두의 제공을 하면 되는 것이기는 하지만, 이 경우에도 상대방이 협력만 한다면 언제든지 현실로 이행을 할 수 있을 정도로 준비를 완료하고 그 사실을 상대방에게 통지하여 그 수령 기타 상대방의 협력과 상대방의 채무이행을 최고하여야만 상대방을 이행지체에 빠지게 할 수 있는 것이므로, 단순히 자기의 채무를 이행할 준비태세를 갖추고 있는 것만으로는 부족하다(대법원 1993. 4. 13. 선고 92다56438 판결 등 참조).

피고가 2019. 8. 8.경 및 2019. 8. 20.경 원고 조합에게 이 사건 계약의 해제를 통지하는 각 내용증명을 발송할 당시 원고 조합이 피고에게 잔금을 지급하지 않고 있었던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 위 법리에 의하면, 위 각 내용증명이 원고 조합에게 송달될 무렵에 원고들의 잔금 지급의무와 피고의 소유권이전등기에 필요한 서류 제공의무가 서로 동시이행의 관계에 있었으므로, 피고가 원고들의 이행지체를 이유로 이 사건 계약을 해제하려면 자신의 의무에 대한 이행 제공을 하여 원고들의 동시이행의 항변권을 소멸시켰어야 한다. 그런데 피고가 위 각 내용증명의 송달로써 해제의 의사표시를 할 당시 원고들에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 제공하는 등 충분한 이행제공 행위를 한 사실을 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 따라서 원고 조합이 위 내용증명을 송달받을 당시 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없으므로, 이를 이유로 이 사건 계약이 해제되었다고 보기 어렵다.

이에 대하여 피고는 원고들이 잔금을 지급하지 않으려는 이행거절의 의사를 명백히 표시하였으므로 피고도 동시이행관계에 있는 의무에 대한 이행 제공을 할 필요가 없다고도 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 갑 제9, 14, 15, 21, 23호증의 각 기재에 의하면 원고 조합은 피고로부터 내용증명을 송달받기 전부터 E조합 등 금융기관들과 사이에 대출협약을 체결하는 등 피고를 포함한 조합원들에게 각 잔금을 지급하는 절차를 밟고 있었던 사실, 원고 조합은 소유권이전등기 이행일인 2019. 7. 20. 피고로부터 소유권이전등기 등에 필요한 서류를 교부받지 못하자 곧바로 피고에게 소유권이전등기의무의 이행을 구두로 촉구하였고, 2019. 7. 25. 피고에게 잔금 수령을 위한 협의에

응해줄 것을 내용증명으로 요청한 사실이 인정될 뿐이다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고 조합의 소는 부적법하므로 이를 각하하고, 원고 B의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이정희

판사박찬범

판사오승희

별지

1) 원고들은 원고 (가칭)A 지역주택조합의 청구를 주위적 청구로, 원고 주식회사 B의 청구를 예비적 청구로 하여 이 사건 소를 제기하였고, 이는 원고 (가칭)A 지역주택조합은 주위적 원고, 원고 주식회사 B는 예비적 원고 지위에서 소를 제기한 것으로 보인다.