

인천지방법원 2023. 7. 13 선고 2021가합56304 판결 [소유권이전등기청구 등]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 민 담당변호사 박세희

피 고 B

소송대리인 변호사 이상노

변 론 종 결 2023. 4. 27.

판 결 선 고 2023. 7. 13.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 11. 1.자 매매를 원인으로 한  
소유권이전등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

## 가. 당사자의 지위

피고는 별지 목록 기재 각 부동산(인천 남동구 C에 있는 D호텔 E호 ~ F호, 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이고, 원고는 이 사건 부동산의 임차인이었다.

## 나. 임대차계약의 체결 및 해지

- 1) 피고는 2018. 2. 2. 원고, G과 피고 소유의 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 120,000,000원, 월 차임 8,000,000원(후불, 부가가치세 별도)으로 정하여 임대차계약을 체결하였다. 피고의 아들인 H도 같은 날 원고, G과 H 소유의 D호텔 I호 ~ J호(이하 'I~J호'라 한다)에 관하여 임대차보증금 80,000,000원, 월 차임 6,000,000원(후불, 부가가치세 별도)으로 정하여 임대차계약(피고와의 임대차계약을 포함하여 이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 2) 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 아래와 같다.

### 상가임대차계약서

제2조(존속기간) 임대인은 이 사건 부동산을 임대차 목적대로 사용 수익할 수 있는 상태로 하여 2018. 3. 31.까지 임차인에게 인도하며, 임대차기간은 인도일로부터 60개월인 2023. 3. 30.까지로 한다.

제4조(계약의 해지) 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 연체하거나 제3조를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.

제5조(계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 이 사건 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연체 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.

### [특약사항]

4. 임차인의 월차임의 연체는 연 18%의 연체이율을 적용한다.

5. 임차기간 만료시 원상복구한다.

8. 월 차임은 공동명의인 중 원고가 지급하기로 한다.

3) 피고와 H은 2018. 3. 31. 원고와 G에게 이 사건 부동산과 I~J호를 인도하였고, 원고와 G은 2018. 3. 6. 남인천세무서장으로부터 사업자등록증(상호: K, 사업장 소재지: 이 사건 부동산과 I~J호)을 교부받은 다음 웨딩홀을 운영하였다.

4) 원고는 H에게 차임으로 5,500,000원을 지급한 것을 제외하고는 2018. 3. 31. 이후로 이 사건 임대차계약에 따른 월 차임을 지급하지 않았고, 피고와 H은 2018. 8. 14. 원고와 G을 상대로 3기 이상 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다고 주장하면서 건물명도(인도)의 소를 제기하였다(이 법원 2018가합58973). 1심 법원은 2019. 2. 22. '원고와 G은 공동하여 피고와 H에게 이 사건 부동산과 I~J호를 원상회복하여 인도하고, 원고는 차임 및 차임 상당 부당이득금으로 피고에게 57,058,064원을, H에게 37,293,548원을 각 지급하며, 원고와 G은 공동하여 2018. 10. 16.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 피고에게 월 880만 원의 비율로 계산한 돈을, I~J호의 인도완료일까지 H에게 월 660만 원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라'는 판결을 하였다. 이에 대해 원고가 항소하였으나 항소심은 항소기각 판결을 하였고(서울고등법원 2019나2017209), 이에 대한 원고의 상고취하로 2019. 8. 14. 위 1심 판결이 확정되었다(이하 '관련 확정판결'이라 한다).

다. 이 사건 부동산에 대한 매매계약 체결 및 해지

1) 원고는 피고와 2019. 11. 1.경 이 사건 부동산에 관하여 아래와 같은 내용(아래 근저당권부 대출금 채무는 원고가 인수하기로 함)의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 아래와 같은 내용의 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 별도로 작성하였다. 원고는 같은 날 H과도 I~J호에 대하여 매매대금을 890,126,000원으로 하되, 계약 당일 계약금 1억 원을, 2020. 2. 14.까지 나머지 잔금을 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

부동산 매매계약서

제1조(목적물)

- 1) 이 사건 매매계약의 목적물은 이 사건 계쟁부동산(D호텔 E 내지 F호)으로 한다.
- 2) 이 사건 매매계약의 목적물은 근저당권자 주식회사 L의 채권최고액 936,000,000 원으로 하는 근저당권이 설정되어 있다.

## 제2조(매매대금 및 지급)

1) 이 사건 매매계약의 대금은 1,284,874,000원으로 한다.

- E호 매매대금 276,309,000원

- M호 매매대금 276,309,000원

- N호 매매대금 242,222,000원

- O호 매매대금 189,109,000원

- F호 매매대금 300,925,000원

2) 원고는 2019. 11. 1. 피고에게 계약금으로 100,000,000원을 지급한다.

3) 원고는 2020. 2. 14.까지 피고에게 위 계약금을 제외한 나머지 잔금을 지급한다.

4) 위 매매대금에는 이 사건 매매계약 목적물에 대한 부가가치세(건물)는 포함되어 있지 않으며, 원고는 피고에게 부가가치세(건물) 90,069,660원을 별도로 지급하여야 한다.

6) 잔금지급 전에 원고가 새로운 매수인으로 변경하여 줄 것을 요청할 경우 피고는 이에 협조한다. 단, 매수인 변경만 가능하며 본 매매계약서 내용은 그대로 유지한다.

## 제3조(계약해제 및 해지)

1) 원고가 잔금지급일까지 피고에게 잔금을 지급하지 않는 경우 별도의 의사표시 또는 통지 없이 자동적으로 본 매매계약은 해지한다.

2) 원고가 잔금을 지급하지 않아 본 매매계약이 해지되는 경우 원고가 피고에게 지급한 계약금 1억 원은 위약금으로 인정되어 피고에게 전액 귀속되며, 원고는 피고에게 반환을 청구할 수 없다.

4) 원고의 잔금지급의무 불이행으로 본 매매계약이 해지되는 경우 원고와 피고가 본 매매계약 이외에 따로 작성한 합의서의 효력이 발생한다.

## 합의서

피고, H과 원고는 이 사건 부동산과 I~J호의 각 부동산매매계약서를 작성함에 있어, 추가로 본 합의서를 작성하며, 본 합의서는 원고가 잔금지급일까지 잔금을 지급하지

않을 경우 그 효력이 발생한다.

1. 피고, H과 원고 사이의 이 사건 임대차계약은 이 법원 2018가합58973 건물명도 판결문에 기재되어 있는 바와 같이 원고의 차임지급의무 불이행으로 2018. 10.

15. 해지되었다.

4. 2019. 10. 31.자 기준으로, 원고가 피고, H에게 지급하여야 할 금액은 292,103,225원이고, 원고가 지급한 임대차보증금 2억 원을 공제하면 원고는 피고, H에게 92,103,225원[= 46,916,129(피고) + 45,187,096(H)]을 지급하여야 한다.

5. 원고가 피고, H과 체결한 이 사건 각 매매계약에 따른 잔금지급일에 잔금을 지급하지 않을 경우, 원고는 피고, H에게 위 4.항 기재 92,103,225원을 지급하여야 한다.

6. 원고는 잔금지급일까지 이전하지 않은 본 건물에 설치 및 비치된 부속물, 동산 및 각종 물건에 대한 소유권을 모두 포기하고, 피고, H에게 본 건물을 인도하기로 한다.

2) 원고는 이 사건 매매계약에 따라 같은 날 피고에게 계약금 1억 원을 지급하였고, H에게는 계약금 중 5,000만 원만 지급하였으며, H과의 매매계약서에 수기로 ‘2019년 11월 8.일까지 (금 50,000,000원) 계약금 일부 지급한다’고 기재하였다. 원고는 2019. 11. 29. H에게 나머지 계약금 중 일부인 2,000만 원을 추가로 지급하였다.

3) 피고는 2019. 12. 10. 원고에게 H 명의 L 통장 사본을 첨부하여 “오늘 3천 이 계좌로 보내야 해요”라고 문자메시지를 보냈고, 원고는 2019. 12. 23. 위 은행 계좌로 1,000만 원을 송금한 후 피고에게 “아드님 계좌로 1,000만 원 보냈습니다.”라고 답신하였다. 피고는 2019. 12. 24. 원고에게 “어제 1,000만 원 잘 받았어요. 나머지 돈 2,000만 원과 400만 원, 그리고 이번 한달치 더 쳐주기로 한 거 200만 원까지 하면 총 2,600만 원인데 이번 주 언제까지 가능한지 알려주세요.” 라고 문자메시지를 보냈는데, 원고는 2020. 1. 10. 피고에게 “20일에 2,000만 원과 이자 600만 원 보내겠습니다. 그리고 계약서 다시 써주시면 대출 바로 진행시켜서 2월 14일 전에

마무리하겠습니다.”라고 답신하였으나 위 내용대로 이행하지 않았다.

4) 피고는 2020. 2. 11. 원고에게 잔금지급의무가 불가능할 것으로 보이니 2020. 2. 14.까지 이 사건 부동산에서 가져갈 물건을 가져가고 2020. 2. 15.부터 이 사건 부동산 4층 출입이 불가능하다는 내용을 문자메시지로 보냈고, 이 사건 매매계약의 해지를 통지하는 내용증명우편을 보냈으나 원고가 이를 수령하지 않자, 2020. 2. 21. 위 내용증명우편을 찍은 사진을 문자메시지로 전송하는 방법으로 이 사건 매매계약의 해지를 통보하였다.

5) 피고는 2021. 4.경 주식회사 P와 이 사건 부동산에 대한 임대차계약을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장 요지

### 가. 원고

원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 계약금 1억 원, 중도금 3,000만 원을 지급하였고, L 근저당 대출금 만기 연장이 어렵게 되자 추가 대출을 받아 위 근저당 대출금을 정리하고 나머지 잔금 지급 및 등기이전을 처리하기로 피고와 합의하였는데, 피고가 제3자에게 이 사건 부동산을 임대하는 등 이 사건 매매계약을 이행하지 않을 태세를 보이고 있는바, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

### 나. 피고

#### 1) 주위적 주장

이 사건 매매계약은 잔금지급기일인 2020. 2. 14. 내지 피고가 잔금지급기한을 연장해준 것으로 볼 수 있는 2020. 2. 말경까지 원고가 잔금을 지급하지 않아 자동해제되어 실효되었다.

#### 2) 제1 예비적 주장

원고는 웨딩업을 계속 영위하기 위해 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였음에도, 2021. 8. 중순경 이 사건 부동산의 웨딩홀 시설 등을 회수 및 철거하였다. 이로써 원고는 이 사건 매매계약을 이행하지 아니할 의사를 표시한 것이므로, 피고는 민법 제544조에 의하여 최고를 요하지 않고 이 사건

매매계약을 해제할 수 있는데, 위와 같은 이유로 위 계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 피고의 2022. 12. 13.자 준비서면의 송달로써 2022. 12. 14. 위 계약이 해제되었다.

### 3) 제2 예비적 주장

피고는 2023. 1. 9.자 준비서면의 송달로써 원고에 대하여, 피고의 소유권이전등기의무의 이행을 위한 서류를 모두 피고의 소송대리인에게 보관하게 하여, 원고의 잔금지급과 동시에 위 의무를 이행할 준비가 갖추어져 있음을 통지하고, 원고가 위 준비서면의 송달일로부터 30일 이내에 잔금을 지급하지 않는 경우 별도의 해제 의사표시 없이 이 사건 매매계약이 해제됨을 통지하였다. 그런데 원고가 위 준비서면 송달일로부터 30일 이내에 잔금을 지급하지 않았으므로 이 사건 매매계약은 해제되었다.

4) 따라서 피고는 원고에 대하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의무를 부담하지 않는다.

## 3. 판단

### 가. 소유권이전의무의 발생

원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약이 체결된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

### 나. 자동해제약정에 기한 해제 항변

#### 1) 관련 법리

부동산매매계약에 있어서 매수인이 잔대금지급기일까지 그 대금을 지급하지 못하면 계약이 자동적으로 해제된다는 취지의 약정이 있더라도 매도인이 이행의 제공을 하여 매수인을 이행지체에 빠뜨리지 않는 한 지급기일의 도과 사실만으로는 매매계약이 자동해제된 것으로 볼 수 없다. 다만 매도인이 이전등기 소요서류를 갖추었는지 여부를 묻지 않고 매수인의 지급기일 도과 사실 자체만으로 계약을 실효시키기로 특약을 하였다거나, 매수인이 수회에 걸친 채무불이행에 대하여 책임을 느끼고 잔금 지급기일의 연기를 요청하면서 새로운 약정기일까지는 반드시 계약을 이행할 것을 확약하고 불이행시에는 매매계약이 자동적으로 해제되는 것을 감수하겠다는 내용의 약정을

하였다고 볼 특별한 사정이 있다면, 매수인이 잔금 지급기일까지 잔금을 지급하지 않음으로써 그 매매계약은 자동적으로 실효된다(대법원 1992. 10. 27. 선고 91다32022 판결, 대법원 1994. 9. 9. 선고 94다8600 판결, 대법원 2020. 12. 24. 선고 2018다256023 판결 등 참조).

## 2) 구체적 판단

가) 앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래의 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약 제3조 제1항은 원고가 잔금지급기일까지 피고에게 잔금을 지급하지 못하면 피고가 소유권이전등기 소요서류를 갖추었는지 여부를 묻지 않고 피고의 별도의 계약해제 통지 없이도 원고의 잔금지급기일 도과사실 자체만으로 이 사건 매매계약을 실효시키기로 하는 자동해계약정이라고 봄이 타당하다.

① 원고가 피고와 체결한 이 사건 임대차계약이 원고의 3기 이상 차임 연체를 이유로 해지되고 관련 확정판결에 따라 원고가 피고에게 이 사건 부동산을 원상회복하여 인도하고 차임 및 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있는 상황에서 원고의 요청으로 이 사건 매매계약이 체결되었다.

② 피고는 원고의 잔금지급의무 불이행이 우려되어 원고에게 이 사건 매매계약서와 별도로 원고의 잔금지급의무 불이행시 효력이 발생하는 이 사건 합의서 작성을 제안한 것으로 보인다.

③ 이 사건 매매계약 제2조 제3항에 의하면 원고가 2020. 2. 14.까지 피고에게 계약금 1억 원을 제외한 나머지 잔금을 확정적으로 지급할 것을 명시하고 있고, 이 사건 매매계약서나 합의서에 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기와 관련한 내용은 전혀 기재되어 있지 않다.

④ 이 사건 매매계약 제3조에서는 이 사건 매매계약의 해제 및 해지사유로 원고의 잔금지급의무 불이행만을 들고 있고 이에 따라 원고가 잔금지급기일까지 잔금을 지급하지 않는 경우 별도의 의사표시나 통지 없이 자동적으로 계약이 해지된다고 정하고 있으며, 이 사건 합의서 제6조에서는 원고가 잔금지급기일까지 잔금을 지급하지 않는 경우 바로 이 사건 부동산에 원고가 설치하거나 비치한 각종 부속물이나 동산에 대한 소유권을 모두 포기하고 피고에게 이 사건 부동산을 인도하는 것으로 약정하였다.

나) 나아가 을 제11호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 이 사건 매매계약의 잔금지급기일 이후에 중개인 Q를 통하여 피고에게 잔금지급기일 연장을 요청하였고, 피고는 Q에게

‘2020년 2월 말까지 기다리겠다’는 취지로 말하였으며, Q이 이를 원고에게 전달한 사실이 인정되므로, 계약상 잔금지급기일이 2020. 2. 28.까지 연장되었다고 할 것이다. 그런데 원고가 2020. 2. 28.까지 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하지 못한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 이 사건 매매계약은 연장된 잔금지급기일의 도과로 2020. 3. 1. 자동해제약정에 의해 적법하게 해제되었다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 있다.

[설령 피고의 위 항변을 받아들이지 않더라도, 피고는 2023. 1. 9.자 준비서면에, ‘피고가 원고를 매수인으로 하는 매도용 인감증명서와 주민등록초본을 발급받고 위 서류와 등기필증을 피고의 소송대리인에게 보관하게 하여 원고의 잔금 지급과 동시에 소유권이전등기의무를 이행할 준비가 갖추어져 있으며, 위 준비서면의 송달일로부터 30일 이내에 잔금을 지급하지 않는 경우 별도의 해제 의사표시 없이 이 사건 매매계약이 해제됨을 통지한다’는 내용을 기재하고 위 각 서류 사본을 첨부하였으며, 위 준비서면이 2023. 1. 10. 원고에게 송달되었는바, 원고가 위 송달일로부터 30일 이내인 2023. 2. 9.까지 이 사건 매매계약상의 미지급 잔금을 피고에게 지급하거나 그 이행의 제공을 하였다고 인정할 증거가 없는 이상, 이 사건 매매계약은 매수인인 원고의 잔금지급의무 불이행으로 인하여 2023. 2. 10. 적법하게 해제되었다고 봄이 상당하다.]

다) 따라서 이 사건 매매계약이 유효하게 존속 중임을 전제로 하는 원고의 이 사건 청구는 받아들일 수 없다.

#### **4. 결론**

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

재판장    판사 김양희, 판사 강윤진, 판사 유영상



