

의정부지방법원 2017. 7. 12 선고 2017나620 판결 [부동산소유권이전등기청구]

재판경과

대법원 2018. 12. 28 선고 2017다25611 판결

의정부지방법원 2017. 7. 12 선고 2017나620 판결

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 김영일

피고, 피항소인 B

변론 종결 2017. 6. 14.

판결 선고 2017. 7. 12.

제 1 심판결 의정부지방법원 2016. 12. 2. 선고 2015가단40340 판결

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 피고는 원고로부터 2억 원을 지급받음과 동시에 원고에게 남양주시 C 임야 17,653m'에 관하여 2006. 5. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 남양주시 D, E 등의 토지에서 과수원을 운영하는 농민이다.

나. 원고는 2006. 5. 29. 피고와 남양주시 C 임야 17,653㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 2억 6,000만 원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 구두로 체결하고, 피고에게 계약금으로 2,500만 원을 지급하였다. 이 사건 매매계약 체결 당시 및 그 이후에도 원고와 피고는 서면으로 매매계약서를 작성하지 않았으며, 중도금 및 잔금의 액수나 지급시기, 소유권이전등기의 이행기에 대하여도 정하지 않았다. 원고는 2006. 8. 8. 피고에게 중도금조로 1,500만 원을 지급하였다.

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

라. 피고는 2015. 7. 3. 원고에게, '피고는 이 사건 매매계약의 매도인으로서 그 이행을 위한 준비를 마쳤으며, 통지 수령일로부터 14일 이내에 매매대금을 지급할 것을 최고한다. 원고가 통지 수령일로부터 14일 이내에 그 의무를 해태할 경우, 피고는 계약을 해제하겠다.'는 취지의 내용증명과 함께 부동산매도용 인감증명서를 첨부하여 보냈고, 위 내용증명은 같은 달 6. 원고에게 송달되었다.

마. 원고와 피고는 2015. 7. 10.경 의정부시 소재 커피숍에서 만나 이 사건 매매계약에 대하여 논의하였는데, 피고는 이 사건 토지를 담보로 대출받아 잔금을 지급하겠다는 원고의 제안을 거절하고, 원고에게 "이걸 어떻게 해야 되나?" 한번 제3자들한테 물어보세요. 물어보시고, 뭐 '가장 적절한 방법이 어떤 것일지?', 뭐 자기 욕심대로 하면 뭐, 그거야 뭐 지 욕심대로 하니까 뭘 못하겠어요? 자기

욕심대로 하면. 그렇게 한 번 물어보시고, 사람들에게, '이렇게 하면 그 사람도 섭섭하지 않고 하겠다', 이런 범위 내에서 이야기를 해야죠.", "지금 말하는 대로 배가 올랐다 해도 과언이 아닐텐데, 지금그 배에 대한 계산을 해 주실래요? 배의 계산을 해주시고 그렇게 하실래요?"라고 말하였다.

바. 원고는 2015. 7. 13. '경기가 어려운 관계로 잔금 날짜는 8월 말 이내로 지불하도록 하겠다.'라는 내용이 포함된 답변서를 원고에게 보낸 후, 2015. 7. 17. 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 알려진 피고의 은행계좌로 잔금 중 일부를 송금하려고 하였으나 피고의 계좌 폐쇄로 인하여 송금을 하지 못하였다.

사. 피고는 2015. 7. 20. 원고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 담긴내용증명을 보냈으나, 원고에게 송달되지 않았다. 피고는 2015. 7. 23. 원고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용의 문자메시지를 보냈다.

아. 원고는 2015. 7. 23. 피고에게 2,000만 원을 우편환으로 보냈는데, 피고는 이를 보관하다가 2016. 2. 23. 원고에게 되돌려 보냈다.

자. 원고는 의정부지방법원 공탁관에게 피고를 피공탁자로 하여, 2016. 3. 7. 2,000만원을, 2016. 9. 20. 2억 원을 각 공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10, 17, 18, 20, 23 내지 26호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관하여 2006. 5. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 해제 항변에 대한 판단

가. 피고의 항변

원고는 피고의 이행최고에도 불구하고 잔금을 지급하지 않았고, 피고에게 자신의 인적사항도 알리지 않고 그 이행을 거절하였는바, 이에 피고는 원고의 잔금지급의무이행거절 및 이행지체를 이유로 원고에 대한 2015. 7. 20.자 내용증명우편, 2015. 7.23.자 문자메세지 또는 2016. 1. 5.자

답변서의 송달로 이 사건 매매계약을 적법하게 해제하였다. 따라서 피고는 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 이행거절을 이유로 한 해제 여부

- 1) 채무불이행에 의한 계약해제에 있어서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서, 이른바 '이행거절'로 인한 계약해제의 경우, 최고 및 동시이행관계에 있는 자기채무의 이행제공을 요하지 아니하여(대법원 1992. 9. 14. 선고 92다9463 판결 참조) 이행지체시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 매우 완화되어 있으므로, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 이외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정함에 있어서는 이행거절의사가 명백하고 종국적으로 표시되어야 할 것이다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2004다22971 판결 참조).
- 2) 살피건대, 피고가 원고에게 한 '통지 수령일로부터 14일 내에 잔금을 지급할것'을 요구하는 내용의 2015. 7. 3.자 이행최고에 대하여, 원고가 '8월 말까지 지급하겠다'는 내용의 답변을 한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음 각 사실 및 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약은 2006. 5. 29. 구두로 체결된 것으로서 당시 계약금 및 중도금을 지급한 후 잔금지급시기에 대하여 아무런 정함이 없었고, 그 후로 약 9년의 기간이 경과하도록 당사자 사이에 잔금지급시기에 대하여 합의가 없었던 상태에서 피고가 일방적으로 14일 이내로 잔금 2억 2,000만 원의 지급을 요구하자 원고는 자금 준비를 위하여 기한을 더 요청하였던 것으로 보이고, 이를 들어 잔금지급을 명백히 거절한 것으로 볼 수는 없는 점, ② 그 외에 원고가 피고에게 '잔금을 지급하지 않겠다'거나 '이 사건 매매계약을 해제하겠다'는 명시적인 의사를 표명한 적이 없고, 오히려 피고를 상대로 처분금지가처분을 신청하고, 피고에게 잔금지급기한의 연장을 요청하거나 계좌 송금이나 우편환 등으로 잔금을 지급하려고 하는 등 이 사건 매매계약을 이행하려는 의사를 지속적으로 표시한 점, ③ 피고는 '원고가 피고에게 인적사항을 알리지 않고 계약이행을 회피하였다'고 주장하나, 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시부터 현재까지 이 사건 토지 인근에서 과수원을 계속 운영하여 오고 있어 피고로서는 원고와 쉽게 연락이 가능하였다고 보이고, 실제로 피고의 이행최고가 송달 되었으며,

피고는 원고에게 문자메세지로도 계약해제를 통보하기도 한 점(오히려 피고가 자신의 계좌를 폐쇄하여 원고가 최고기간 내에 잔금의 일부를 송금할 수 없었고, 피고는 형식적으로는 이행최고를 하면서도 원고에게 자신의 새로운 송금계좌를 알리지도 않았으며, 이행최고 후 2배의 매매대금을 요구하기도 하는 등 원고의 계약 이행을 수령할 의사가 없었던 것으로 보인다) 등에 비추어 보면, 원고가 피고의 이행최고에 대하여 기한을 더 요구하였다거나 피고의 해제통지가 송달이 되지 않은 것만으로 이 사건 매매계약상 잔금이행을 거절하는 의사를 명시적 내지 묵시적으로 표시하였다고 보기는 어렵고, 달리 원고가 이행거절을 하였다고 인정할 만한 증거가 없다.

3) 따라서 원고의 이행거절을 이유로 한 피고의 계약해제 주장은 이유 없다.

다. 이행지체를 이유로 한 해제 여부

1) 피고가 원고에게 상당한 기간을 정하여 이행을 최고하였고, 원고가 잔금지급채무를 이행지체하였는지에 관하여 본다.

살피건대, 원고와 피고가 이 사건 매매계약상 잔금지급 및 소유권이전등기의 이행기를 정하지 않은 사실, 피고가 2015. 7. 3. 원고에게 14일 이내에 매매대금을 지급할 것을 최고한 사실, 원고가 2015. 7. 6. 위 이행최고를 수령하였으나 그로부터 14일 이내에 잔금 2억 2,000만 원을 지급하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같다.

통상적으로 이행기의 정함이 없는 채무는 채무의 성립과 동시에 이행기에 있다고 할 것이지만, 이 사건의 경우 앞서 든 증거 및 인정사실에 의하면 알 수 있는 다음 각 사실 및 사정, 즉 ① 원고는 농민으로서 자신의 과수원의 통행로가 필요하여 이 사건 토지를 매수하게 된 점(원고가 운영하는 위 D, E 등의 토지는 맹지이다), ② 원고와 피고가 구두로 이 사건 매매계약을 체결하면서 계약금만을 지급하고 잔금지급 및 소유권이 전등기의 이행기를 정하지 않은 것을 들어 당사자들의 의사가 매매계약 성립과 동시에 바로 잔금지급의무 및 소유권이전등기의무의 이행기가 도래하는 것을 의도하였다고 보기 어렵고, 오히려 원고의 자금 사정들을 고려하여 원고에게 자금 마련을 위한 충분한 시간을 배려하기 위한 조치로 해석될 여지가 충분한 점, ③ 이 사건 매매계약은 계약당사자 사이에 서면으로 매매계약서조차도 작성되지 않았고, 중도금까지만 지급된 상태에서 그 후로 약 9년간

당사자들 사이에 잔금지급, 소유권이전등기의 이행기에 관하여 아무런 협의조차 진행되지 않은 상태였던 점, ④ 이러한 상태에서 피고는 일방적으로 원고에게 통지 수령일부터 14일 내로 잔금 2억 2,000만 원을 전액 지급할 것을 최고한 점 등 이 사건 매매계약의 체결, 이행 경위 및 당사자의 의사, 이행최고의 내용등의 특별한 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 당사자들 사이에 잔금지급 및 소유권이전등기의 이행기에 대하여 별도의 합의를 예정하였던 것으로 보이고, 그럼에도 피고가 매매계약 체결일로부터 9년이 지난 상태에서 원고와 아무런 협의 없이 갑자기 14일 내에 2억 2,000만 원이라는 적지 않은 금액 전액의 지급을 요구한 이 사건 이행최고는 '상당한 기간을 정하여 한 적법한 이행최고'로 보기 어렵다.

2) 다음으로, 피고가 원고의 잔금지급채무와 동시이행관계에 있는 자신의 의무에 대한 이행의 제공을 하였는지에 관하여 본다.

가) 쌍무계약인 부동산 매매계약에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔금지급의무와 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무는 동시이행관계에 있다 할 것이 고, 이러한 경우에 매도인이 매수인에게 지체의 책임을 지워 매매계약을 해제하려면 매수인이 이행기일에 잔대금을 지급하지 아니한 사실만으로는 부족하고, 매도인이 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류를 수리할 수 있을 정도로 준비하여 그 뜻을 상대방에게 통지하여 수령을 최고함으로써 이를 제공하여야 하는 것이 원칙이고, 또 상당한 기간을 정하여 상대방의 잔대금채무이행을 최고한 후 매수인이 이에 응하지 아니한 사실이 있어야 하는 것이며, 매도인이 제공하여야 할 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류라 함은 등기권리증, 위임장 및 부동산매도용 인감증명서 등 등기신청행위에 필요한 모든 구비서류를 말한다(대법원 1987. 9. 8. 선고 86다카1379 판결 참조). 그러나 그렇다고 하여 매수인의 잔대금의 준비나 제공 여부와는 관계없이 매도인에게 일률적으로 즉시 소유권이전등기가 가능할 정도로 구비서류를 완성하여 매수인에게 현실의 제공을 할 의무까지는 없다고 할 것이고, 매수인으로서 매도인이 이와 같은 모든 구비서류를 완비하여 제공하지 아니한 때에는 그 잔대금의 지급을 거절할 수 있고 매도인으로서 매수인이 이와 같은 이유로 잔대금의 지급을 거절할 때에는 이를 이유로 매수인을 지체에 빠뜨릴 수 없다고 할 것이나, 매수인이 매매대금을 준비하지 아니하고 대금지급기일을 넘기는 등 계약을 이행함과 동시에 소유권이전등기를 수령할 준비를 하지 아니한

경우에는 매도인으로서 부동산매도용 인감증명서를 발급받아 놓고, 인감도장이나 등기권리증 등을 준비하여 놓아, 잔대금 수령과 동시에 법무사 등에 게 위임하여 이전등기신청행위에 필요한 서류를 작성할 수 있도록 준비함으로써 이행의 제공을 하고 잔대금지급의 최고를 할 수 있다고 보아야 할 것이고, 이와 같은 경우위의 서류 등은 자신의 집에 소지하고 있음으로써 족하다고 할 것이다(대법원 1992. 7.14. 선고 92다5713 판결 참조).

나) 살피건대, 피고가 자신의 부동산매도용 인감증명서를 발급받아 놓고 원고에게 잔금지급 이행최고를 한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 소유권이전등기신청을 하기 위해서는 서면에 의한 매매계약서, 부동산거래신고필증 등의 구비서류가 필요한데(피고가 원고에게 작성하여 준 계약금 영수증은 등기신청의 대상인 부동산표시, 등기권리자 및 등기의무자에 대한 사항 등에 대한 기재가 부족하여 부동산등기를 위한 등기원인증서가 될 수 없다), 피고가 원고에게 이 사건 매매계약의 이행, 즉 소유권이전등기를 위하여 서면에 의한 매매계약서를 작성할 것을 요구하거나 협조하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없다.

오히려 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 잔금지급 및 소유권이전등기의 이행을 별도의 합의에 의하여 정할 것을 예정하고 있어 피고의 일방적인 이행최고만으로 원고가 잔금지급기일을 넘겼다고 볼 수 없는 점, 피고는 이행최고 이후 원고를 만났음에도 서면으로 매매계약서를 작성하려고 하지는커녕 원고에게 매매대금의 증액을 요구한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고가 부동산매도용 인감증명서를 발급받아놓았다는 사실만으로는 잔대금 수령과 동시에 법무사 등에게 위임하여 소유권이전등기신청행위에 필요한 서류를 작성할 수 있도록 준비함으로써 이행의 제공을 다하였다고보기 어렵다.

3) 나아가 피고는 원고에게 계약해제 통지를 하였음에도 불구하고 원고로부터 잔금 일부로 2,000만 원을 우편환으로 받고서 7개월 동안이나 이를 보관하다가 이 사건소가 제기된 후인 2016. 2. 23. 비로소 원고에게 반환하였는바, 이와 같은 피고의 행위는 계약해제 의사를 철회하고 원고의 변제를 수령한 것으로 봄이 상당하다.

4) 따라서 원고의 이행지체를 이유로 한 피고의 계약해제 주장은 어느 모로 보더라도 이유 없다.

라. 소결

그러므로 피고는 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 잔금 중 2억 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 토지에 관하여 2006. 5. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다[한편, 원고는 잔금 2억 2,000만 원을 2회에 걸쳐 공탁함으로써 잔금을 모두 지급하였다고 주장한다. 그러나 변제공탁이 유효하려면 채무 전부에 대한 변제의 제공 및 채무 전액에 대한 공탁이 있음을 요하고, 채무 전액이 아닌일부에 대한 공탁은 그 부분에 관하여서도 효력이 생기지 않으나, 채권자가 공탁금을 채권의 일부에 충당한다는 유보의 의사표시를 하고 이를 수령한 때에는 그 공탁금은 채권의 일부의 변제에 충당된다(대법원 2012. 3. 15. 선고 2011다83776 판결 등 참조). 따라서 앞서 본 바와 같이 원고가 피고를 피공탁자로 하여, 2016. 3. 7. 2,000만 원을, 2016. 9. 20. 2억 원을 각 공탁하였다고 하더라도, 위 각 공탁금은 잔금 2억 2,000만원의 일부에 불과하여 채무 소멸의 효과가 발생하지 아니하고, 피고가 이의를 유보하고 이를 수령하였는지 여부에 관하여 주장 및 입증도 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다. 한편, 이 사건에서 피고는 계약해제만을 주장할 뿐 동시이행항변권을 행사하지 않고 있으므로, 원고의 청구취지에 따라 2억 원에 대하여만 동시이행을 명하기로 한다].

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 이를 취소하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 성지호, 판사 한윤옥, 판사 윤이진