

광주지방법원 2014. 8. 29 선고 2014가합3032 판결 [소유권이전등기절차이행 및 인도청구]

---

## 전 문

원고A

피고1. B

2. C

변론 종결2014. 7. 25.

판결 선고2014. 8. 29.

## 주 문

1. 피고들은 원고로부터 1,300,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게,  
가. 피고 B은 별지 목록 1, 2항 기재 각 토지에 관하여,  
나. 피고 C은 별지 목록 3 내지 6항 기재 각 토지에 관하여,  
각 2010. 6. 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다(원고의 청구취지를 주문과 같이 선행하기로 한다).

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2010. 6. 1. 피고들과 사이에 피고들로부터 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)를 1,450,000,000원에 매수하되, 계약 당일 계약금 200,000,000원, 2010. 7. 1. 중도금 350,000,000원, 2010. 9. 15. 잔금 900,000,000원을 각 지급하고, 계약금 중 150,000,000원에 관하여는 원고가 계약을 이행하지 않으면 몰취당하고, 피고들이 계약을 이행하지 않으면 그 배액을 상환하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 위 계약금을 피고들에게 지급하였다.

나. 그런데 이 사건 매매계약에는 다음과 같은 특약사항이 있었다.

1) 매도인은 완불 영수 시까지 본 건 부동산에 있는 묘지를 이장하고 수목을 제외한 지상물 일체와 임대차인은 명도하기로 한다. 단, 임대차인이 완불기일까지 명도를 이행치 아니하더라도 매수인은 완불을 매도인에게 지불하고, 명도에 필요한 제반 비용 일체는 매도인이 부담한다.

2) 위 1)항의 건물명도 2009가단77735호 판결문에 대한 이의 또는 집행정지가 있을 시는 완불은 이행할 수 없다.

3) 중도금 시 광주신우신용협동조합 근저당 170,000,000원을 변제하여 해지하고, 나머지 근저당(광주은행)은 잔금 시 변제하여 해지하기로 한다1).

다. 위 나의 2)항의 판결은 피고 C이 D을 상대로 별지 목록 4항 기재 토지와 그 지상에 있는 근린생활시설 32m<sup>2</sup>의 명도를 청구하여 2010. 5. 7. 선고받은 승소판결인데, D은 이에 대하여 항소하였으나 2010. 10. 21. 항소가 기각되었고, 2010. 12. 9. 이에 대한 상고를 취하하였다.

라. 별지 목록 4항 기재 토지에는 D이 피고 C로부터 임차한 근린생활시설 외에 D이 임의로 신축한 창고 1동이 있었는데, 피고 C은 위 창고의 철거를 구하는 소송을 따로 제기하여 그

소송절차(광주지방법원 2011가단17965)에서 2011. 5. 24. 승소판결을 선고받아 2011. 10. 30.경 위 창고의 철거집행을 마쳤다.

마. 한편, 피고 B은 별지 목록 1, 2항 기재 토지에 관하여 마쳐져 있던 근저당권설정등기를 2010. 9. 17. 해지를 원인으로 2010. 9. 20. 말소하였고, 피고 C은 별지 목록 3 내지 6항 기재 토지에 관한 근저당권의 피담보채무를 2010. 7. 10.까지 모두 변제하였으나 2010. 9. 15.까지 그 설정등기를 말소하지 않고 있다가 2011. 6. 23. 및 2011. 11. 1. 위 근저당권등기를 유용하여 합계

330,000,000원을 대출받았다.

바. 원고는 이 사건 매매계약에 따라 2010. 7. 1. 피고들에게 중도금 350,000,000원을 지급하였으나, 잔금 900,000,000원은 피고들이 위 나의 2), 3)항의 특약 중 일부를 이행하지 않는다는 이유로 이를 지급하지 않았다.

사. 원고는 2012. 8. 16. 내용증명우편으로 피고 C에게 피고들이 이 사건 매매계약의 특약사항을 이행하지 않음으로써 이 사건 매매계약이 해제되었다는 전제에서 계약금 200,000,000원, 중도금 350,000,000원, 위약금 150,000,000원 합계 700,000,000원의 반환을 요구하였다. 이에 대하여 피고 C은 2012. 8. 23.자 내용증명우편으로 원고에게 잔금 등을 2012. 8. 31.까지 지급하도록 최고한 다음, 2012. 10. 17. 잔금 미지급 등을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다고 통지하였다.

아. 원고는 피고들을 상대로 광주지방법원 2012가합11442호로 이 사건 매매계약이 피고들의 귀책사유로 해제되었음을 원인으로 하여 계약금 200,000,000원, 중도금 350,000,000원 및 손해배상으로 150,000,000원의 합계 700,000,000원의 지급을 구하는 소를 제기하였다.

자. 피고 C은 2012. 10. 26. 원고를 상대로 매매대금 수령금 중 계약금 150,000,000원을 몰취한 나머지 400,000,000원을 공탁하였고, 원고는 2013. 2. 5. 이의를 유보하고 위 공탁금을 출급하였는데, 이의 유보 사유는 공탁금이 피고들이 원고에게 지급하여야 할 700,000,000원 및 그 지연이자에 미치지 못하므로, 일부로서 이를 수령한다는 것이었다.

차. 원고와 피고들은 2013. 5. 10. 위 광주지방법원 2012가합11442호 소송의 제4차 변론기일에서 이 사건 매매계약을 합의해제하였거나 향후 합의해제할 의사가 없다고 명확히 밝혔다. 카. 위 소송의 제1심은 2013. 5. 31. 이 사건 매매계약이 피고들의 귀책사유로 해제되었다고 볼 수 없다는 이유로 원고의 청구를 기각하였고, 항소심(광주고등법원 2013나2770) 또한 2013. 10. 16. 이 사건 매매계약이 피고들의 귀책사유에 따른 해제 또는 합의해제되었다고 볼 수 없다는 이유로 원고의 항소를 기각하였으며(피고들은 이 사건 매매계약을 합의해제한 사실이 없다고 주장하였었다), 상고심 또한 2014. 3. 13. 원고의 상고를 기각하였다.

타. 원고는 2014. 4. 10. 중소기업은행 및 한국외환은행에 합계 1,350,020,773원을 예치하고 그 잔액증명서를 첨부하여 피고들에게 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하라는

취지의 내용증명을 보냈다.

[인정 근거 - 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1호증의 1 내지 3, 을 제2,4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

## 2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 이 사건 매매계약에 따라 원고로부터 매매대금 1,300,000,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 각 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

## 3. 피고들의 주장에 관한 판단

### 가. 피고들의 주장

1) 이 사건 매매계약은 피고 C이 2012. 8. 23.자 내용증명을 통하여 원고에게 잔금지급을 최고하고, 2012. 10. 17. 원고에게 잔금 미지급 등을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다고 통지함으로써 해제되었으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

2) 이 사건 매매계약은 피고 C이 2012. 10. 26. 원고를 상대로 400,000,000원을 공탁하고, 원고가 2013. 2. 5. 이를 출금함으로써 합의해제되었으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

3) 원고가 2013. 2. 5. 공탁금액에 대하여 이의를 유보하고 공탁금을 출금함으로써 원고의 이행지체를 이유로 한 이 사건 매매계약 해제에 동의하였다고 보아야 하므로, 이에 반하여 피고들에게 이 사건 매매계약에 기한 이 사건 각 토지의 소유권이전등기를 구하는 것은 금반언원칙에 위배된다.

### 나. 이 사건 매매계약이 피고 C의 2012. 10. 17.자 의사표시로 해제되었는지 여부

1) 동시이행의 관계에 있는 쌍무계약에 있어서 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려고 하는 자는 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행을 제공하여야 하고, 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있는 것이며 단순히 이행의 준비태세를 갖추고 있는 것만으로는 안 된다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2001다6053, 6060, 6077 판결 등 참조).

2) 이 사건 매매계약 및 그 특약사항을 살펴보면, 원고가 피고들에게 중도금을 지급하고, 잔금

지급기일이 경과한 때에는 피고들이 부담하는 이 사건 각 토지에 관하여 설정된 근저당권설정등기를 모두 말소하여 원고에게 소유권이전등기절차를 이행할 의무와 원고의 잔금지급의무는 동시이행관계에 있다고 할 것이다. 따라서 피고들이 원고의 잔금지급 이행지체를 원인으로 이 사건 매매계약을 해제하려면 원고에게 근저당권설정등기 말소등기절차 및 소유권이전등기절차의 이행을 제공하고, 잔금지급을 최고하였어야 할 것이다.

그런데 위 인정사실에 의하면, 피고 C은 별지 순번 3 내지 6의 토지에 관한 근저당권의 피담보채무를 2010. 7. 10.까지 모두 변제하였으나 2010. 9. 15.까지 그 설정등기를 말소하지 않고 있다가 2011. 6. 23. 및 2011. 11. 1. 위 근저당권설정등기를 유용하여 합계 330,000,000원을 대출받은 상태에서 2012. 8. 23. 원고에게 잔금지급을 최고하는 내용의 내용증명을 보냈는바, 당시에 피고들이 원고에게 위 근저당권설정등기 말소등기절차의 이행을 제공하였다고 볼 증거가 없으므로(을 제2호증의 기재에 의하면, 위와 같이 근저당권설정등기를 유용하여 330,000,000원을 대출받은 상태에서 피고 C은 2012. 8. 23. 원고에게 이미 광주신우신용협동조합에 따른 근저당권말소가 이미 이행되었다고 주장하면서 내용증명을 보냈다), 피고 C의 2012. 8. 23.자 내용증명으로 원고가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없다.

3) 따라서 피고 C의 2012. 10. 17.자 의사표시로 이 사건 매매계약이 해제되었다고 볼 수 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

#### **다. 이 사건 매매계약이 원고가 2013. 2. 5. 공탁금을 출금함으로써 해제되었는지 여부**

1) 계약당사자 쌍방이 계약의 실현을 장기간 방치하였다 하여도 그와 같은 사유만으로는 그 계약이 당사자 쌍방의 계약을 실현하지 아니할 의사의 일치로 묵시적으로 합의 해제되었다고 할 수 없고, 계약당사자 쌍방이 계약을 실현할 의사가 있었는지 여부는 계약 후의 여러 가지 정황을 종합적으로 고찰하여 판단하여야 할 것인데, 표시행위로부터 추단되는 효과의사가 계약을 종료하겠다고 하는 점에 있어서는 당사자의 의사가 일치되어 있다고 하더라도, 합의해제하는 경우에 위약벌의 발생 여부는 당사자들의 중요한 관심사가 되고 있는 것임에도 이에 관한 아무런 약정 없이 계약을 종료시키기로 합의만 하는 것은 경험칙에 비추어 이례에 속하는 것이므로, 이러한 경우 당사자 사이에는 의사가 일치하지 아니하고 있는 것이라고 할 것이다(대법원 2008. 6. 26. 선고

2008다24197 판결 등 참조).

2) 살피건대, 원고가 공탁금을 수령하면서 이는 피고의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 그 원상회복금의 일부로 받는 것이라는 취지로 이의 유보를 하였던 사실, 원고가 공탁금을 수령한 이후인 2013. 5. 10. 광주지방법원 2012가합11442호 사건의 제4차 변론기일에서 원고와 피고들이 이 사건 매매계약을 합의해제하였거나 향후 합의해제할 의사가 없다고 명확히 밝혔던 사실, 위 소송의 항소심에서도 피고는 이 사건 매매계약을 합의해지한 사실이 없다고 주장하였던 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제1호증의 2의 기재에 의하면, 위 소송의 제1심 및 항소심에서 원고와 피고들은 서로 쌍방의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제되었다고 다투었고, 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복 여부, 위약금의 귀속 여부 등에 관하여 서로 상반된 주장을 한 사실이 인정되는바, 위와 같은 사정들을 종합하면, 원·피고들 쌍방이 서로의 상대방의 귀책사유를 원인으로 한 이 사건 매매계약의 해제를 주장하였다는 사정 및 원고가 위와 같이 공탁금을 수령하였다는 사정만으로는 이 사건 매매계약이 합의해제되었다고 보기는 어려우므로, 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

**라. 원고가 이 사건 매매계약이 해제되지 않았다고 주장하는 것이 금반언의 원칙에 반하는지 여부**  
살피건대, 위 인정사실에 의하면, 원고는 2013. 2. 5. 공탁금을 수령하면서 피고들의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 하여 그 원상회복금의 일부로서 수령한다는 의사표시를 명백하게 밝혔고, 그 주장이 위 광주지방법원 2012가합11442호 사건에서 받아들여지지 않아서 이 사건 매매계약이 해제되지 않았음을 전제로 이 사건 소송을 제기하였는바, 이에 의하면 원고의 공탁금 수령을 원고의 이행지체를 이유로 한 해제에 대한 동의로 볼 수 없고, 이 사건 소송 제기 및 위와 같은 원고의 주장이 원고의 공탁금 수령과 모순되는 행위라고 보기는 어려우므로(피고들이 원고의 공탁금 수령으로 원고가 자신의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제되었음을 인정한 것이라고 신뢰하였다면, 이는 어디까지나 피고들이 원고의 의사표시를 잘못 해석한 결과에 지나지 않는다고 할 것이다), 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

#### **마. 소결론**

따라서 피고들의 주장은 모두 이유 없다.

#### **4. 결론**

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사황정수**

**판사김선숙**

**판사전경옥**

**별지**

1) 별지 순번 1, 2의 토지는 피고 B의 소유로서 위 매매계약 당시 주식회사 광주은행을 근저당권자로 한 근저당권이 설정되어 있었고, 순번 3 내지 6의 토지는 피고 C의 소유로서 광주신우신용협동조합을 근저당권자로 한 근저당권이 설정되어 있었으며, 순번 4 내지 6의 토지에는 광주신우신용협동조합 명의로 지상권이 설정되어 있었다.