창 원 지 방 법 원

판 결

사 건	2013가단10348 청구이의
원 고	최A
	소송대리인 법무법인 세원
	담당변호사 류종완, 박종현, 오유진
피 고	B조합
	소송대리인 변호사 박종호, 공현필
변 론 종 결	2013. 6. 13.
판 결 선 고	2013. 8. 22.

주 문

1. 피고의 원고에 대한 창원지방법원 2008. 11. 14.자 2008가단14438 화해권고결정에 기한 강제집행을 불허한다.
2. 이 판결이 확정될 때까지 제1항 기재 화해권고결정의 집행력 있는 정본에 기한 강제집행을 정지한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 창원시 마산합포구 C아파트의 구분소유자들이 재건축을 목적으로 2007. 10. 23. 법인설립등기를 마친 주택재건축정비사업조합이고, 원고는 위 C아파트 나동 107호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 구분소유자로서 피고 조합의 설립에 동의하지 않았다.

나. 피고는 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제39조 및 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조에 의한 매도청구권을 행사하여 원고를 상대로 소유권이전등기 등 청구의 소(창원지방법원 2008가단 14438)를 제기하였고, 위 소송은 화해권고결정이 2008. 12. 3. 확정됨으로서 종결되었는데, 위 화해권고결정 내용은 피고 조합이 화해권고결정 확정일자에 원고에게 84,000,000원을 지급함과 동시에 원고는 피고 조합에게 위 확정일자의 매매를 등기원인으로 하여 이 사건 아파트의 소유권이전등기절차를 이행하는 것이다(이하 '이 사건 화해권고결정'이라 하고, 위 돈을 '이 사건 매매대금'이라 한다).

다. 피고는 2013. 4. 16.경 이 사건 아파트의 매매대금 84,000,000원을 공탁한 후 위 화해권고결정을 집행력 있는 정본으로 하여 이 사건 아파트에 대한 부동산인도 강제집행을 신청하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

○ 원고가 피고에게 여러 차례 이 사건 화해권고결정에 기한 매매대금의 지급을 최고하였음에도 불구하고 피고 조합이 매매대금을 지급하지 않았고, 원고는 적법한 이행제공과 함께 내용증명에 의해 또는 적어도 이 사건 소장부본 송달에 의해 계약해제의 의사표시를 하였다.

○ 이 사건 화해권고결정에 기한 매매계약은 적법하게 해제되었으므로, 위와 같이 실효된 화해권고결정에 기한 피고의 강제집행은 부당하다.

2) 피고의 주장

○ 도시정비법 및 집합건물법상의 매도청구권 행사에 따라 매매계약이 체결된 경우, 집합건물법 제48조 제6항의 의해 구분소유자가 다시 조합에 매도할 것을 청구할 수 있는 외에 일반적인 매매계약에 적용되는 민법상의 계약해제는 불가능하다.

○ 설령 도시정비법 및 집합건물법상의 매도청구권 행사에 따라 매매계약이 체결된 경우 민법상의 계약해제가 가능하다고 보더라도, 위 도시정비법 등의 취지를 고려하여 일반적인 매매계약의 경우보다 해제의 요건을 엄격하게 보아야 할 것인데, 피고의 대금지급의무와 원고의 소유권이전등기 및 명도 의무는 동시이행관계에 있음에도 불구하고 원고가 이를 이행하거나 이행제공을 한 바 없고, 해제의 의사표시도 명시적으로 하지 않았으므로, 일반적인 계약해제의 요건도 충족되지 않았다.

○ 따라서 이 사건 화해권고결정에 의한 매매계약은 해제되지 않았고, 위 화해권결정에 따른 강제집행은 유효하다.

나. 판단

1) 이 사건 화해권고결정에 기한 매매계약의 해제가 가능한지 여부

주택법 제18조의2에서 규정하고 있는 매도청구권의 행사에 따라 매매계약이 성립된 경우에 일방 당사자가 위 매매계약에 기하여 부담하는 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 그 채무불이행을 이유로 계약의 해제에 관한 일반법리에 좇아 위 매매계약을 해제할 수 있다고 할 것이다. 이는 매도청구권자가 매도인을 상대로 매도청구권의 행사에 기한 매매계약상의 의무에 관하여 이행청구소송을 제기하여 확정판결을 받았으나 그 후 자신이 위 매매계약상의 의무를 이행하지 아니하는 경우에도 다를 바 없다(대법원 2013. 3. 26.자 2012마1940 결정 참조).

살피건대, 주택법과 마찬가지로 집합건물법상의 매도청구에 관한 규정을 준용하고 있는 도시정비법에 의해 피고가 원고에게 매도청구권을 행사한 이 사건에 있어서도, 원고는 피고의 매매계약상의 채무불이행을 이유로 계약해제에 관한 일반법리에 따라 이 사건 화해권고결정에 기한 매매계약을 해제할 수 있다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 계약해제 요건의 충족 여부

가) 인정사실

살피건대, 위 기초사실과 증거들, 갑 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ○ 원고는 이 사건 소송대리인을 통해 2008. 12. 29.자 내용증명으로 피고에게 2009. 1. 10.까지 이 사건 화해권고결정에 따른 매매대금을 지급할 것을 최고하면서 불이행 시 매매계약을 없었던 것으로 하겠다는 의사를 표시한 사실, ○ 피고가 매매대금을 지급하지 않자 원고는 2009. 1. 21.자 내용증명으로 다시 위와 같은 취지를 통보한 사실, ○ 피고가 여전히 매매대금을 지급하지 않자 원고는 2009. 4. 2. 이 사건 매매대

금을 2009. 4. 30.까지 지급하라는 내용의 내용증명을 피고에게 보낸 사실, ○ 원고는 이 사건 아파트의 소유권이전등기에 필요한 서류를 이 사건 소송대리인에게 보관하였고 이를 위 내용증명에도 기재하면서, 피고에게 매매대금의 지급과 동시에 위 서류들을 인수하도록 촉구한 사실, ○ 피고는 위 3차례에 걸친 통보에도 불구하고 원고에게 매매대금을 지급하지 않은 사실, ○ 한편, 피고는 2008. 4. 17. 이 사건 아파트에 관하여 매도청구권을 피보전권리로 하는 처분금지가처분 결정을 받았으나, 이후 원고는 피고가 정당한 이유 없이 이 사건 화해권고결정에 기한 매매대금을 지급하지 않았다는 이유로 2009. 2. 10. 가처분취소소송(창원지방법원 2009카단1170)을 제기하였고, 위 소송에서 원고의 주장이 받아들여져 2009. 9. 4. 가처분취소결정이 내려진 사실을 인정할 수 있다.

나) 적법한 이행제공 유무에 관한 판단

쌍무계약에 있어 상대방이 미리 이행을 하지 아니할 의사를 표시하거나 당사자의 일방이 이행을 제공하더라도 상대방이 그 채무를 이행하지 아니할 것이 객관적으로 명백한 경우는 그 일방이 이행을 제공하지 아니하여도 상대방은 이행지체의 책임을 지고 이를 이유로 계약을 해제할 수 있다고 할 것이고, 당사자의 일방이 이행을 제공하더라도 상대방이 상당한 기간 내에 그 채무를 이행할 수 없음이 객관적으로 명백한 경우에도 그 일방은 자신의 채무의 이행을 제공하지 않더라도 상대방의 이행지체를 이유로 계약을 해제할 수 있고, 이때 일방이 이행을 제공하더라도 상대방이 채무를 이행할 수 없음이 명백한지의 여부는 계약해제시를 기준으로 하여 판단해야 할 것이다(대법원 1997. 11. 28. 선고 97다30257 판결 등 참조).

이 사건의 경우, 피고는 원고가 내용증명을 보낼 당시에도 다른 곳으로 이사

하지 않고 이 사건 아파트를 계속 사용하였음을 이유로 원고의 적법한 이행제공이 없었다고 주장하므로 살피건대, 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하면 원고는 이 사건 소송대리인에게 이전등기에 필요한 서류를 보관하면서까지 3회에 걸쳐 피고에게 최고를 하는 등 언제든지 피고가 매매대금을 지급하면 그와 동시에 소유권이전등기 및 명도 의무를 이행할 준비를 하였던 반면, 피고는 당시 시공사인 경동건설 주식회사로부터 사업비를 지급받지 못하는 등으로 인해 자금 여력이 거의 없는 상황이어서 원고에게 매매대금을 지급하지 못했을 뿐만 아니라 향후 언제 매매대금을 지급할 수 있을 것인지도 불투명하였고, 이러한 재정적 상황 및 매매대금 지급이 가능한 시일을 원고에게 자세히 설명하면서 대금지급 기한의 연장에 관한 원고의 양보를 얻는 등 매매계약의 유지 및 피고의 의무 이행을 위한 노력을 성실하게 하지 않았으며, 나아가 피고의 주장처럼 아파트를 비우고 다른 곳으로 이사한 구분소유자에게조차도 매매대금을 지급하지 못한 것으로 보이는바, 상황이 이러하다면 피고는 원고가 이행을 제공하더라도 상당한 기간 내에 그 채무를 이행할 수 없음이 객관적으로 명백하고, 이러한 상태에서 원고에게 이행제공의 방법으로 이 사건 아파트를 비우고 다른 곳으로 이사갈 것까지 요구하는 것은 무용한 이행의 제공을 강요하는 결과가 되어 불합리하다.

설령 피고의 주장대로 이행의 제공이 필요하다고 하더라도, 위 인정사실에 의하면 원고는 3차례에 걸친 내용증명으로 피고가 매매대금을 지급하지 않을 경우 매매계약은 없었던 것으로 한다는 내용을 포함하여 피고의 의무이행을 촉구하면서 자신의 동시이행의무를 이행할 준비가 되어 있음을 통보하였으므로 계약해제에 필요한 적법한 이행제공을 하였다고 볼 것이다.

결국 원고는 이행의 제공이 없이도 계약해제를 할 수 있거나 또는 당시 상황

에서 요구되는 적절한 수준의 이행제공을 하였다고 보아야 하므로, 피고의 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

다) 적법한 해제의 의사표시 유무에 관한 판단

계약해제의 의사표시는 반드시 그 상대방에게 명시적으로 하여야 하는 것은 아니고 묵시적으로 할 수도 있는바, 법정 혹은 약정해제사유가 발생한 경우에 당사자가 경매신청 등 계약의 해제를 전제로 하는 행위 또는 기존 계약관계를 유지할 의사가 없음을 파악할 수 있는 어떤 외부적, 객관적 행위를 하고, 그에 따라 법원에 의하여 경매개시결정이 상대방에게 송달되는 등 상대방도 그와 같은 사정 때문에 계약이 종료됨을 객관적으로 인식할 수 있었던 경우라면, 그로써 계약해제의 효과는 발생한다고 할 것이다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2006다62492, 62508 판결 등 참조).

살피건대, 매도청구권 행사에 따른 매매계약의 경우에도 채무불이행을 이유로 계약의 해제에 관한 일반법리에 좇아 그 매매계약을 해제할 수 있다고 보는 이상, 위 해제의 의사표시 요건을 일반 매매계약의 경우와 달리 더 엄격하게 보아야 할 것은 아니고, 해제의 의사표시는 위에서 본 바와 같이 반드시 명시적이어야 하는 것은 아니며 묵시적인 의사표시로도 가능하다. 이 사건의 경우 원고는 피고에게 2008. 12. 29.경부터 2009. 4. 2.경까지 3차례의 내용증명으로 기한을 정하여 매매대금 지급을 요구하였고, 피고가 매매대금을 지급하지 않을 경우 매매계약은 없었던 것으로 한다는 내용을 명시하였는바, 이는 기한이 지나면 매매계약이 해제된다는 의사표시를 사전에 또는 묵시적으로 한 것이라고 볼 것이며, 나아가 원고가 2009. 2. 10. 제기한 가처분취소소송은 이러한 해제의 의사표시를 명확히 확인하는 의미로 보인다. 이로써 계약의 해제를 전제로 기존 계약관계를 유지할 의사가 없음을 파악할 수 있는 원고의 외부적, 객관적

행위가 존재한다고 볼 수 있고, 그에 따라 피고도 이 사건 화해권고결정에 기한 매매계약이 종료됨을 객관적으로 인식할 수 있었다고 판단되므로, 위 매매계약은 원고의 2009. 4. 2.자 마지막 내용증명의 이행기한 통보일, 즉 2009. 4. 30.이 경과함으로써 적법하게 해제되었다고 봄이 상당하다.

다. 소결

원고의 적법한 이행제공 및 해제의 의사표시에 의하여 이 사건 화해권고결정에 기한 매매계약은 해제되었으므로, 이 사건 화해권고결정에 기한 강제집행은 불허되어야 한다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김기풍