

서울고등법원

제 21 민사부

판 결

사 건 2022나2005213 분양자 명의변경 절차 이행청구
원고, 피항소인 A
피고, 항소인 B
제 1 심 판 결 의정부지방법원 2022. 1. 19. 선고 2021가합50123 판결
변 론 종 결 2022. 4. 28.
판 결 선 고 2022. 6. 30.

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2020. 11. 3.자 매매를 원인으로 한 수분양자대장상의 수분양자 명의변경절차를 이행하라.

2. 항소취지

주문 제1, 2항 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 적을 이유는 아래와 같이 고치는 외에는 제1심판결의 이유 제1항과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 2쪽 표 안의 1행을 다음과 같이 고친다.

"2. 총 매매대금(분양금액 + 권리금액 + 확장금액 + 옵션금액)

총 매매대금 401,400,000원

3. 분양금액과 중도금 등 납부내역"

2. 주장 및 판단

가. 인정사실

아래의 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 2호증, 을 제5 내지 10호 증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

1) C 주식회사(이하 'C'라고 한다)는 2018. 6. 27. D에게 분양금액 312,300,000원, 확장비 10,100,000원, 입주예정일 2020. 11.경으로 정하여 이 사건 부동산을 매도하였다.

2) 피고는 2020. 6. 12. D로부터 이 사건 부동산의 분양권을 매수하면서 기존의 분양대금 및 확장비 합계액 322,400,000원(= 312,300,000원 + 10,100,000원)에 권리금(분양권 전매를 통한 이익, 이른바 프리미엄) 55,000,000원을 더하여 매매대금을

377,400,000원(= 322,400,000원 + 55,000,000원)으로 정하였고, 2020. 7. 23. 피고 명의로 수분양자명의변경절차를 마쳤다.

3) 피고는 2020. 11. 3. 원고에게 이 사건 부동산의 분양권을 매도하였는데, 당시 기존의 분양대금 및 확장비 합계액 322,400,000원에 권리금 79,000,000원을 더하여 매매대금을 401,400,000원(= 322,400,000원 + 79,000,000원)으로 정하였다.

4) C는 2020. 11.경 관할관청으로부터 이 사건 부동산에 관하여 사용승인을 받고, 2020. 11. 18. 이 사건 부동산에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

5) 피고는 2021. 1. 22. C에 잔존 분양금액 및 확장비 102,790,000원을 지급하고, 금융기관 중도금 대출 관련 187,380,000원을 변제하였으며, 그 무렵 이 사건 부동산에 입주하여 현재까지 거주하여 오고 있다.

나. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 계약에 따라 이 사건 부동산에 관하여 수분양자대장상의 수분양자 명의변경절차를 이행할 의무가 있다.

다. 피고의 항변에 대한 판단

피고는 이 사건 계약의 해약금 조항에 따라 원고에게 계약금의 배액을 공탁하여 이 사건 계약을 해제하였으므로 이 사건 계약은 2020. 12. 1. 적법하게 해제되었다고 항변하고, 이에 대하여 원고는 피고가 위와 같이 이 사건 계약 해제의 의사표시를 하기 전인 2020. 11. 9. 피고에게 잔금의 일부를 지급하여 이행에 착수하였으므로, 피고의 이 사건 계약 해제의 의사표시는 효력이 없다고 주장한다.

살피건대, 위 인정사실과 앞에서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되

는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 볼 때, 원고가 2020. 11. 9. 피고에게 20,000,000원을 송금하였다는 사정만으로 피고의 약정해제권 행사에 영향을 미칠 수 없고, 이 사건 계약은 매도인인 피고가 2020. 11. 23. 매수인인 원고에게 계약금의 배액을 상환하여 이 사건 계약을 해제하겠다는 의사를 표시하고, 2020. 12. 1. 피공탁자를 원고로 하여 60,000,000원(= 계약금 및 그 배액 40,000,000원 및 2020. 11. 9. 송금 받은 20,000,000원)을 전액 공탁함으로써 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다.

1) 이 사건 계약 제2조는 '매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없으면 잔금)을 지불하기 전까지는 매도인은 계약금액의 배액을 상환하고 매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다'라고 명시하고 있는바, 위와 같은 해제권유보 조항은 민법 제565조의 계약금 조항과 그 취지를 같이하는 것이다.

민법 제565조가 해제권 행사의 시기를 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지로 제한한 것은 당사자의 일방이 이미 이행에 착수한 때에는 그 당사자는 그에 필요한 비용을 지출하였을 것이고, 또 그 당사자는 계약이 이행될 것으로 기대하고 있는데 만일 이러한 단계에서 상대방으로부터 계약이 해제된다면 예측하지 못한 손해를 입게 될 우려가 있으므로 이를 방지하고자 함에 있다(대법원 1993. 1. 19. 선고 92다31323 판결 참조).

2) 원고는 계약일인 2020. 11. 3. 피고에게 계약금 20,000,000원을 지급하였고, 이 사건 계약에 중도금에 관하여 별도의 정함은 없으므로, 원고는 이후 이 사건 계약에 따라 ① 계약일로부터 약 2개월 후인 2021. 1. 4.에 잔금 91,230,000원을 지급하여야 하고, ② 시공사인 C에 잔존 분양금액 및 확장비 합계 102,790,000원을 지급하여야 하며, ③ 금융기관 중도금 대출 관련 187,380,000원 상당을 매수인의 책임 아래 승계하

여 상환하여야 할 의무를 부담한다.

3) 원고는 2020. 11. 9. 피고에게 20,000,000원을 송금하였으나, 이로써 원고가 이 사건 계약의 잔금을 지급하여 이 사건 계약의 이행에 착수하였다고 보기 어렵다.

① 원고가 계약일인 2020. 11. 3.로부터 불과 6일 후인 2020. 11. 9. 피고에게 위 20,000,000원을 송금하였는데, 이를 전후하여 피고 또는 피고측 대리인에게 이 사건 계약에 따른 잔금 등 지급의무를 이행한다는 취지를 전혀 고지한 바 없고, 위 송금 당시 거래 명목란에도 '축 생신'이라고만 입력하였다(을 제7호증).

② 원고가 2020. 11. 9. 피고에게 송금한 20,000,000원은 원고가 출연의무를 부담하는 나머지 금액 대비 약 5.2% [= 20,000,000원 / (91,230,000원 + 102,790,000원 + 187,380,000원) × 100, 소수점 둘째 자리 이하 반올림, 이하 같다]에 불과하다.

③ 이 사건 계약에 의하면, 잔금일은 2021. 1. 4.로 정하되, 시공사 일정 및 상호 협의의 아래 앞당겨질 수 있도록 되어 있다.

그런데 기록상 이 사건 계약일로부터 불과 며칠만에 시공사 일정에 어떠한 변경사유가 발생하였는지에 관하여 아무런 주장 및 증거자료를 찾아볼 수 없다.

또한, 피고는 원고가 위 20,000,000원을 일방적으로 송금한 사실을 알게 된 직후부터 수차례에 걸쳐 원고 또는 원고측 대리인에게 이를 반환하여 주겠다고 고지하였음에도 원고가 이를 거절하였고, 계약일로부터 28일 후로서 잔금 지급일까지 34일이 남은 시점인 2020. 12. 1. 피고가 계약금의 배액을 포함하여 60,000,000원을 공탁하고 계약해제의 의사표시를 하였는바, 이러한 사정들에 비추어 볼 때, 원고와 피고의 상호협의의 아래 잔금 지급일이 앞당겨졌다고 볼 수도 없다.

④ 이 사건 부동산은 C가 신축하여 2020. 11.경 사용승인을 받고, 2020. 11. 18.

C 명의로 소유권보존등기를 마친 신축 아파트에 속하는 구분소유물인바, 신축 아파트 입주자들의 입주가 시작되어 지속적으로 그 시세가 상승하고 있었다.

원고와 피고는 이 사건 계약 당시 해제권유보조항을 명시함으로써 잔금 지급일까지 상호간 계약해제권이 보장되는 사정을 충분히 인식하고 있었다고 보이고, 원고가 2020. 11. 3. 피고에게 지급한 이 사건 계약금 20,000,000원은 총 매매대금 대비 5.0%(= 20,000,000원/401,400,000원 × 100)에 불과하여 시세 상승 정도에 따라서는 매도인인 피고가 보다 수월하게 약정해제권을 행사할 가능성 또한 충분히 인지하고 있었다고 판단된다.

여기에 '상호협의 하에 잔금일을 앞당길 수 있다'는 약정 조항은 문언상으로도 매수인이 일방적으로 잔금일을 앞당길 수 없다는 의미로 해석되는 점까지 합하여 보면, 원고와 피고는 이 사건 계약의 잔금일을 2021. 1. 4.로 정함으로써 시공사 일정 및 상호협의를 이루어지는 등의 특별한 사정이 없는 한 위 잔금일 전에는 매수인이 일방적으로 이행에 착수하지 아니하기로 하는 특약을 하였다고 봄이 상당하다.

4) 앞에서 본 바와 같이 원고가 계약일로부터 불과 6일 후인 2019. 11. 9. 피고와 아무런 협의 없이 일방적으로 20,000,000원을 송금하였고, 위 송금액 또한 원고가 출연 의무를 부담하는 나머지 금액 대비 약 5.2%에 불과하므로, 매도인의 약정해제권을 허용하더라도 매수인인 원고가 예측하지 못한 손해를 입게 된다고 볼 수도 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

재판장 판사 홍승면

 판사 이재신

 판사 김영현

별지

목록

(생략)