

대법원 2013. 9. 27 선고 2011다110128,110135 판결

[소유권이전청구권가등기말소 · 소유권이전등기] [공2013하,1973]

판시사항

甲이 乙과 토지매매계약을 체결하면서 매매대금이 지급되지 않을 경우 매매계약을 무효로 하는 내용의 자동실효특약을 두었는데 매매대상 토지들 가운데 일부가 경매되거나 수용되었고, 乙이 일부 매매대금의 지급을 위하여 발행 · 교부한 약속어음이 지급 거절된 사안에서, 위 특약을 그대로 적용하여 乙이 잔금을 지급하지 않았다는 이유만으로 매매계약이 무효가 되는 것은 아니라고 한 사례

판결요지

甲이 乙과 토지매매계약을 체결하면서 매매대금이 지급되지 않을 경우 매매계약을 무효로 하는 내용의 자동실효특약을 두었는데 매매대상 토지들 가운데 일부가 경매되거나 수용되었고, 乙이 일부 매매대금의 지급을 위하여 발행 · 교부한 약속어음이 지급 거절된 사안에서, 乙이 일부 토지들에 대한 소유권 취득이 불가능하게 됨에 따라 잔금지급의무 불이행에 따른 이행지체책임을 부담하지 않게 되었으므로, 위 특약을 그대로 적용하여 乙이 잔금을 지급하지 않았다는 이유만으로 매매계약이 무효가 되는 것은 아니라고 한 사례.

참 조 조 문

민법 제536조, 제563조

재 판 경 과

대법원 2013. 9. 27 선고 2011다110128 판결

대구지방법원 포항지원 2010. 6. 22 선고 2008가단20568, 2009가단12380 판결

전 문

【원고(반소피고), 상고인】 원고 1외 5인

(소송대리인 변호사 정△찬)

【피고(반소원고), 피상고인】 주식회사 보광주택건설

(소송대리인 변호사 김■한)

【원심판결】 대구고법 2011.11.11. 선고 2010나5534, 5541 판결

주 문

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 원고(반소피고)들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1.원심판결 이유에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가.소외 1은 1999.10.16.망 소외 2를 대리하여 피고(반소원고,이하 ‘피고’라 한다)와그 소유인 원심판결 별지 목록 순번 제20번 기재 토지와 망 소외 2소유인 원심판결 별지목록 순번 제1,3내지 5,7내지 19,21번 기재 토지들(이하 일부 토지를 칭하는 경우 ‘순번 제○번 토지’로 표시한다)및 분할 전 포항시 ○○구 ○○읍(지번 1생략)전 2,491㎡,(지번 2생략)하천 750㎡ 등 합계 21필지(이하 위 토지들 전부를 통틀어 ‘이 사건 매매대상토지들’이라 한다)를 대금 9억 1,000만 원에 피고에게 매도하는 내용의 매매계약(이하 ‘이사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

나.피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서,“① 매매대금은 일시불로 지급하되,매수인이 금융기관 대출을 받는 데 필요한 서류 및 행위를 요구할 경우 매도인이 즉시 응하기로한다.② 매도인의 금융기관 대출에 필요한 설정서류가 완료되면 매수인은 매매대금 상당의 약속어음을 발행하여 교부하고,대출금 수령과 동시에 약속어음과 교환하여 정산하며,금융기관 대출금으로 매매대금을 충당하지 못할 경우 그 차액은 매수인이 발행한 약속어음으로 지급하기로 한다.③ 매도인은 잔금을 지급받을 때 명의변경을 할 수 있는 모든 서류를 매수인에게 주기로 한다.④ 은행대출금이 지급되지 않거나 매매대금 명목으로 교부한약속어음이 결제가 되지 않을 경우에는 매매계약 및 가등기는 무효로 하고,위 각 가등기를 말소하기로 한다(이하 ‘이 사건 자동실효특약’이라 한다)”라는 약정을 하였다.

다.그 후 피고는 1999.11.19.망 소외 2로부터 교부받은 대출 관련 서류를 이용하여 주식회사 한국주택은행(주식회사 국민은행으로 합병되었다.이하 ‘주식회사 국민은행’으로 표시한다)에게 순번 제1내지 19번 토지에 관한 채권최고액 8억 1,900만 원의 근저당권설정등기를 마쳐 주면서 이를 담보로 주식회사 국민은행으로부터 6억 3,000만 원을 대출받은 다음,1999.11.25.망 소외 2에게

매매대금 일부로 2억 3,500만 원을, 소외 1에게 매매대금 일부로 1억 원을 각각 지급하였고, 주식회사 신한은행 명의로 설정되어 있던 순번 제1내지 18번 토지에 관한 근저당권의 피담보채무 원리금 279,760,136원도 변제하였다. 라. 결국 피고는 망 소외 2에게 매매대금으로 합계 614,760,136원(=2억 3,500만 원 + 1억원 + 279,760,136)을 지급한 후, 2000.1.18. 추가로 1억 원을 지급하는 등 2000.6.23.까지 매매대금으로 합계 7억 6,000만 원을 지급하였고, 그 잔금 1억 5,000만 원의 지급을 위하여 액면금 1억 5,000만 원의 약속어음(지급기일 2000.7.27.)을 발행 · 교부하였다. 그 후 피고는 2000.7.24. 위 약속어음을 회수한 후, 망 소외 2에게 액면금 3,000만 원의 자기앞수표를 지급하면서 나머지 1억 2,000만 원에 대해서는 액면금 1억 원의 약속어음(지급기일 2000.9.27.)과 액면금 2,000만 원의 약속어음(지급기일 2000.9.27.)을 각각 발행 · 교부하였다.

마. 피고와 망 소외 2는 위 약속어음들이 다시 회수된 후, 2000.9.25. 소유권이전등기를 마친 순번 제20, 21번 각 토지를 제외한 나머지 19필지 토지에 대한 매매대금 잔액을 1억 2,000만 원이라고 확인하고는, 피고가 망 소외 2에게 현금으로 1,900만 원을 지급하였고, 나머지 잔금의 지급을 위하여 액면금 1억 100만 원의 약속어음(지급기일 2000.12.23.)을 발행 · 교부하였다.

바. 그 후 피고는 2000.12.29. 위 약속어음을 다시 회수하면서 망 소외 2에게 액면금 1억 100만 원의 약속어음(지급기일 2001.1.10., 이하 ‘이 사건 2000.12.29.자 어음’이라 한다)을 발행 · 교부하였고, 2001.1.12.에는 다시 액면금 1억 100만 원의 약속어음(지급기일 백지, 이하 ‘이 사건 2001.1.12.자 어음’이라 한다)을 발행 · 교부하였다.

사. 그런데 이 사건 2000.12.29.자 어음과 이 사건 2001.1.12.자 어음은 피고에 의하여 회수되지 않고 있다가, 2007.1.29.과 2008.9.2.에 각각 지급 제시되었지만, 모두 무거래를 이유로 지급 거절되었다.

아. 한편 이 사건 매매대상 토지들 가운데 순번 제19번 토지에 관하여 근저당권자인

오천농업협동조합이 신청한 임의경매절차에서 소외 3이 2002.1.4.위 토지를 낙찰받아 그명의로 소유권이전등기를 마쳤고,2006.8.18.이 사건 매매대상 토지들 가운데 분할 전 포항시 ○○구 ○○읍(지번 1생략)전 2,491㎡에서 (지번 3생략)전 1,015㎡가 분할되어 포항시에 의하여 수용되었으며,분할 전 (지번 2생략)하천 750㎡에서 (지번 4생략)하천 533㎡가 분할되어 포항시에 의하여 수용되었다.

자.망 소외 2는 2002.10.10.사망하였고,원고(반소피고,이하 ‘원고’라 한다)1은 그의 처(妻),나머지 원고들은 그의 자녀들로서 재산을 상속하였다.

2.위와 같은 사실관계에 의하면,망 소외 2와 피고의 합의에 따라 이 사건 매매계약에따른 매매대금의 지급을 위하여 발행되었던 약속어음들을 대신하여 다시 새로운 약속어음들이 발행 · 교부됨에 따라 매매대금 지급기일이 순차 연기되어 왔다고 할 수 있고,결국피고가 잔금 1억 100만 원의 지급을 위하여 최종적으로 발행한 지급기일이 백지로 기재된이 사건 2001.1.12.자 어음이 2008.9.2.에 지급 제시됨에 따라 이 사건 매매계약에 따른잔금 지급기일은 2008.9.2.에야 도래하였다고 할 수 있다.

그런데 소외 3이 2002.1.4.이 사건 매매대상 토지들 가운데 순번 제19번 토지를 낙찰받아 그 명의로 소유권이전등기를 마치고,포항시가 그 토지들 가운데 분할 전 포항시 ○○구 ○○읍(지번 1생략)전 2,491㎡의 일부인 (지번 3생략)전 1,015㎡와 분할 전 (지번 2생략)하천 750㎡의 일부인 (지번 4생략)하천 533㎡를 각각 수용함으로써,피고가 잔금지급기일인 2008.9.2.당시에는 망 소외 2나 그 상속인인 원고들로부터 위 각 토지부분들에 관한 소유권을 취득하는 것이 불가능하게 되었다고 할 수 있다.이에 따라 피고는 위와같은 소유권 취득과 대가관계에 있는 잔금의 지급을 거절할 수 있고 비록 피고가 이행거절의 의사를 구체적으로 밝히지 않더라도 그러한 이행거절 권능이 존재함으로 인하여 이행지체의 책임을 부담하지 아니한다고 할 수 있다(대법원 1997.7.25.선고 97다5541판결 등 참조).

그렇다면 비록 이 사건 매매계약 체결 당시에 매매대금이 지급되지 아니하면 이 사건 매매계약을

무효로 하는 내용의 이 사건 자동실효특약이 이루어졌다 하더라도, 나중에 피고가 이 사건 매매대상 토지들 가운데 일부 토지부분들에 대한 소유권 취득이 불가능하게 됨에 따라 잔금 지급의무 불이행에 따른 이행지체의 책임을 부담하지 아니하게 되었기 때문에, 원고들은 당초의 이 사건 자동실효특약을 그대로 적용하여 피고가 잔금을 지급하지 아니하였다는 이유만으로 이 사건 매매계약이 무효가 되었다고 주장할 수는 없다고 봄이 상당하다.

3. 원심은, 피고가 이 사건 매매계약 체결 이후 매매대금 지급과정에서 소유권이전등기에 필요한 서류가 제공되었는지를 묻지 아니한 채 잔금 지급기일 도과 자체만으로 이 사건 매매계약을 실효시키기로 약정하였다는 등 이 사건 자동실효특약을 근거로 이 사건 매매계약을 무효로 볼 특별한 사정이 없다고 보고, 원고들이 잔금 지급기일에 피고에게 동시이행관계에 있는 반대의무의 이행으로 소유권이전등기에 필요한 서류를 이행 제공하여 피고로 하여금 이행지체에 빠지게 하였다는 점에 관한 주장·입증이 없다는 이유로, 피고가 잔금을 지급하지 아니하더라도 이 사건 매매계약이 무효가 되는 것은 아니라고 판단하였다. 원심의 위와 같은 판단은 결과적으로 정당하고, 거기에 동시이행의 항변권에 관한 법리나 실권의 법리 또는 처분문서의 증명력에 관한 법리를 오해하거나 채증법칙을 위반하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박보영(재판장) 민일영(주심) 이인복 김신