

대법원 2020. 12. 24 선고 2018다256023 판결 [지분소유권이전등기청구의 소]

재판경과

대법원 2020. 12. 24 선고 2018다256023 판결

제주지방법원 2018. 6. 20 선고 2017나11049 판결

전문

원고, 피상고인A

소송대리인 변호사 강병삼, 반희성, 홍재경

피고, 상고인1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 우수연, 전태구, 황인

판결 선고2020. 12. 24.

원심판결제주지방법원 2018. 6. 20. 선고 2017나11049 판결

주문

원심판결을 파기하고, 사건을 제주지방법원에 환송한다.

N

이 유

1. 상고이유 제1, 2점에 관하여

가. 민사소송절차에서 심판 대상은 원고의 의사에 따라 특정되고 한정되므로, 법원은 당사자가 신청한 사항에 대하여 신청 범위 내에서만 판단하여야 한다. 또한 주요사실은 당사자가 변론에서 주장하지 않으면 판결의 기초로 삼을 수 없다(대법원 1982. 4. 27. 선고 81다카550 판결, 대법원 2013. 5. 9. 선고 2011다61646 판결 등 참조).

나. 원심은, 제1차 매매계약에 따른 D 및 E(이하 '매도인들'이라 한다)의 원고에 대한 제1, 2 부동산 중 각 1/3 지분에 관한 지분소유권이전등기의무는 매도인들의 귀책사유로 이행불능에 이르렀다고 판단한 다음, 원고가 2016. 11. 14.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 제1차 매매계약에 대한 해제의 의사표시를 하였고 이로써 제1차 매매계약이 적법하게 해제되었다고 보아 매도인들은 원고에게 원상회복의무 및 손해배상의무가 있다고 판단하였다.

다. 그러나 기록에 의하면, 원고는 제1심에서 주위적으로 동업약정상 지분이전합의에 따른 공유지분이전청구를, 예비적으로 부당이득반환청구와 위와 같은 채무불이행으로 인한 손해배상청구 및 불법행위로 인한 손해배상청구를 하였다. 원고가 제1심에서 제출한 2016. 11. 14.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에는 '제1차 매매계약에 따른 매도인들의 원고에 대한 지분소유권이전등기의무가 이행불능에 이르렀음을 이유로 손해배상을 구한다'는 취지만 기재되어 있을 뿐이고, 계약해제에 관한 주장은 기재되어 있지 않다.

원고는 위 각 청구를 모두 기각하는 제1심판결을 선고 받고 항소한 후, 원심에서 주위적 청구에 대한 항소를 취하하고 예비적 청구 중 부당이득반환청구를 철회하였으며, 청구원인으로 위와 같은 각 손해배상청구만을 유지하였다. 원고는 원심 변론종결일까지 제1차 매매계약에 대한 해제권 행사 또는 이를 기초로 한 원상회복청구권을 주장한 사실이 없고, 위와 같은 각 손해배상청구와 계약해제로 인한 원상회복청구는 소송물을 달리하는 별개의 청구이므로, 원고의 손해배상청구 주장에 계약해제에 관한 주장이 포함되어 있다거나 원고의 청구에 계약해제로 인한 원상회복청구가 포함되어 있다고 볼 수 없다.

라. 그렇다면 원심의 위와 같은 판단에는 원고가 신청하지도 않은 사항에 대하여 판결함으로써 민사소송법 제203조에 정한 처분권주의와 변론주의를 위반한 위법이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

2. 상고이유 제5점에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로, 이 사건 각서상 합의는 피고들이 매도인들로부터 제1차 매매계약의 해제로 매도인들이 원고에 대하여 부담하는 채무를 병존적으로 인수하는 취지라고 판단하였다. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유와 같이 병존적 채무인수 및 처분문서 해석에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

3. 상고이유 제3, 4점에 관하여

가. 부동산 매매계약에 있어서 매수인이 잔대금 지급기일까지 그 대금을 지급하지 못하면 계약이 자동적으로 해제된다는 취지의 약정이 있더라도 매도인이 이행의 제공을 하여 매수인을 이행지체에 빠뜨리지 않는 한 지급기일의 도과 사실만으로는 매매계약이 자동 해제된 것으로 볼 수 없는 것이나, 매도인이 이전등기 소요서류를 갖추었는지 여부를 묻지 않고 매수인의 지급기일 도과사실 자체만으로 계약을 실효시키기로 특약을 하였다거나, 매수인이 수회에 걸친 채무불이행에 대하여 책임을 느끼고 잔금 지급기일의 연기를 요청하면서 새로운 약정기일까지는 반드시 계약을 이행할 것을 확약하고 불이행시에는 매매계약이 자동적으로 해제되는 것을 감수하겠다는 내용의 약정을 하였다고 볼 특별한 사정이 있다면, 매수인이 잔금 지급기일까지 잔금을 지급하지 않음으로써 그 매매계약은 자동적으로 실효된다(대법원 1992. 10. 27. 선고 91다32022 판결, 대법원 1996. 3. 8. 선고 95다55467 판결, 대법원 2010. 7. 22. 선고 2010다1456 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유 및 기록에 의하면, 다음과 같은 사실 또는 사정을 알 수 있다.

1) 원고와 피고들은 2015. 8. 28. 매도인들과 제1, 2부동산을 매매대금 15억 원으로 하되, 계약금 2억 원을 당일 지급하고, 잔금 13억 원을 2015. 10. 20.까지 지급하기로 하는 내용의 제1차 매매계약을 체결하였다. 위 계약에서 원고와 피고들의 잔금지급과 매도인들의 이전등기 소요서류 교부 등은 2015. 10. 20. 동시에 이행하기로 하였고, 일방의 채무불이행이 있을 경우 상대방은 계약을 해제하고 해제에 따른 손해배상을 청구할 수 있다고 정하는 한편 계약금을 손해배상의

기준으로 본다고 정하였다.

2) 원고와 피고들은, 원고가 5,830만 원, 피고 C가 7,500만 원, 피고 B이 6,670만 원을 각 부담하여 마련한 계약금 2억 원을 매도인들에게 지급하였다. 피고 B은 2015. 10. 20. 매도인 D에게 잔금 13억 원의 약 1/3에 해당하는 4억 3,330만 원을 지급하였으나, 원고와 피고 C는 잔금을 지급하지 못하였다.

3) 원고와 피고 C는 2015. 10. 21. 매도인 D과 잔금기일을 2015. 11. 2.까지로 연장하되 만일 연장된 기일까지 잔금을 지급하지 못할 경우 계약금 2억 원 및 중도금 3억 원을 포기하기로 하는 내용의 이 사건 합의를 하였다. 원고는 2015. 11. 2.까지도 잔금 지급의무를 이행하지 못하였다.

4) 원고가 이 사건 합의 및 이에 따라 연장된 잔금지급기일 전후로 매도인들의 이전등기 소요서류 제공 여부 등을 문제 삼거나 매도인들을 상대로 제1차 매매계약에 따른 권리 행사 또는 자신의 의무에 관한 합의 변경을 요청하였다는 등 원고 또는 매도인들이 제1차 매매계약의 존속을 전제로 어떠한 연동을 하였다고 볼만한 사정을 발견하기 어렵다. 또한 원고는 위 잔금지급기일로부터 약 5개월이 지난 후인 2016. 4. 5. 피고들만을 상대로 이 사건 소를 제기하였고, 소장에서는 동업약정상 지분이전합의에 따른 공유지분이전만을 구하였을 뿐이며, 제1심에서 두 차례에 걸쳐 변론기일이 진행된 이후인 2016. 11. 14. 제1차 매매계약에 따른 채무불이행책임을 주장하였다.

다. 위와 같은 사실관계 및 원고와 매도인들은 원고의 제1차 매매계약상 채무불이행 상황을 해결하기 위하여 이 사건 합의를 하면서 원고의 잔금지급의무 불이행에 관하여만 특별히 불이익을 약정하였는데, 그 불이익은 제1차 매매계약상 매매대금 15억 원의 1/3에 해당하는 5억 원(계약금 2억 원 및 중도금 명목 3억 원)의 물취인 점, 이와 같이 원고와 매도인들은 원고의 잔금지급 여부를 제1차 매매계약의 효력을 결정하는 중요한 요인으로 삼았던 것으로 보이는 점, 그 밖에 이 사건 합의의 내용과 체결 경위, 합의 이후 당사자들이 보인 태도 등을 종합하면, 원고는 잔금을 2015. 11. 2.까지 반드시 지급할 것을 확약하고 불이행시에는 매도인들이 이전등기 소요서류를 갖추었는지 여부 등을 묻지 않고 불이행 자체만으로 제1차 매매계약이 실효되는 것을 감수하겠다는 의사를 가지고 이 사건 합의를 한 것으로 보인다. 따라서 원고가 이 사건 합의에서 정한 기일까지 잔금지급의무를 이행하지 못하였던 이상 이로써 제1차 매매계약은 자동적으로 실효되었다고 보아야

한다.

라. 원심은 제1차 매매계약이 이 사건 합의 및 원고의 잔금지급의무 불이행으로 자동실효되었다는 피고들의 주장을 배척하였다. 이러한 원심판결에는 이 사건 합의의 해석 및 매매계약의 해제에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유는 이유 있다.

4. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관노정희

주심대법관박상옥

대법관안철상

대법관김상환