

3. 매수인의 잔대금지급의무와 매도인의 소유권이전등기

가. 서 설

(1) 개 설

부동산 매매계약이 체결된 경우 매수인의 잔대금지급의무와 매도인의 소유권이전등기의무는 동시이행의 관계에 있다.²⁹¹⁾

동시이행의 항변권은 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 각 당사자가 부담하는 채무가 서로 대가적 의미를 가지고 관련되어 있을 때 그 이행에 있어서 건련관계를 인정하여 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니한 채 당사자 일방의 채무의 이행을 청구할 때에는 자기의 채무이행을 거절할 수 있도록 하는 제도이다.²⁹²⁾

(2) 동시이행관계라고 본 사례

㉠ 매도인이 선이행의무인 소유권이전등기 및 근저당권말소의무를 이행하지 않던 중 매수인도 잔대금지급채무의 이행을 제공하지 아니한 채 잔대금지급기일을 도과한 경우 매도인과 매수인 쌍방의 의무가 동시이행관계에 놓이게 되는지 여부 : 매도인의 소유권이전등기 및 근저당권말소의무가 매수인의 잔대금지급의무보다 선이행의무라 하더라도 매도인과 매수인 쌍방이 자기의무의 이행을 제공하지 아니한 채 잔대금지급기일이 도과한 이상 그때부터는 쌍방의 의무는 동시이행의 관계에 놓이게 된다.²⁹³⁾

㉡ 매수인이 선이행의무 있는 중도금을 지급하지 않았다 하더라도 계약이 해제되지 않은 상태에서 잔대금 지급기일이 도래하여 그 때까지 중도금과 잔대금이 지급되지 아니하고 잔대금과 동시이행관계에 있는 매도인의 소유권이전등기 소요서류가 제공된 바 없이 그 기일이 도과하였다면, 특별한 사정이 없는 한 매수인의 중도금 및 잔대금의 지급과 매도인의 소유권이전등기 소요서류의 제공은 동시이행관계에 있다 할 것이어서 그 때부터는 매수인은 중도금을 지급하지 아니한 데 대한 이행지체의 책임을 지지 아니한다.²⁹⁴⁾

㉢ 매도인 갑 등이 매수인 을 주식회사와 부동산 매매계약을 체결하고 병 주식회사에 부동산을 신탁하면서 ‘매매계약이 을 회사의 귀책사유로 해제되는 경우, 갑 등은 을 회사의 동의 없이 병 회사에 신탁계약 해지를 요청할 수 있으나, 갑 등은 우선수익자인 정 은행에 대한

291) 대법원 1992. 2. 14. 선고 91다12349 판결

292) 대법원 2013. 12. 12. 선고 2012다14876 판결

293) 대법원 1992. 7. 24. 선고 91다38723, 38730 판결

294) 대법원 1998. 3. 13. 선고 97다54604, 54611 판결

을 회사의 채무를 우선수익한도 금액 내에서 대위변제하여야 하고, 대위변제하지 아니할 경우 을 회사로부터 수취한 금액을 반환하여야 한다'는 취지로 약정하였는데, 을 회사의 귀책사유로 매매계약이 해제되자 갑 등이 신탁계약을 해지한 사안에서, 병 회사의 신탁재산이전 의무와 갑 등의 대위변제 의무 또는 매매대금 반환 의무는 동시이행관계에 있다고 한 사례²⁹⁵⁾

㉔ 소유권이전등기청구권이 가압류되어 있어 가압류를 해제하여야만 소유권이전등기를 경료받을 수 있는 자가 그 목적물을 매도한 경우, 매수인은 위 가압류가 해제되어 완전한 소유권이전등기를 경료받을 때까지 동시이행의 항변권을 행사하여 매매잔대금의 지급을 거절할 수 있는지 여부(적극) : 소유권이전등기청구권이 가압류되어 있어 가압류의 해제를 조건으로 하여서만 소유권이전등기절차의 이행을 명받을 수 있는 자가 그 목적물을 매도한 경우, 위 가압류를 해제하지 아니하고서는 자신 명의로 소유권이전등기를 경료받을 수 없고, 따라서 매수인 명의로 소유권이전등기도 경료하여 줄 수가 없으므로, 그러한 경우에는 소유권이전등기청구권의 가압류를 해제하여 완전한 소유권이전등기를 경료하여 주는 것까지 동시이행관계에 있는 것으로 봄이 상당하고, 위 가압류가 해제되지 않는 이상 매수인은 매매잔대금의 지급을 거절할 수 있다.²⁹⁶⁾

㉕ 가압류등기가 있는 부동산의 매매계약에 있어서 매도인의 소유권이전등기 의무와 아울러 가압류등기의 말소 의무도 매수인의 대금지급 의무와 동시이행 관계에 있는지 여부(적극) : 부동산의 매매계약이 체결된 경우에는 매도인의 소유권이전등기 의무, 인도 의무와 매수인의 잔대금지급 의무는 동시이행의 관계에 있는 것이 원칙이고, 이 경우 매도인은 특별한 사정이 없는 한 제한이나 부담이 없는 완전한 소유권이전등기 의무를 지는 것이므로 매매목적 부동산에 가압류등기 등이 되어 있는 경우에는 매도인은 이와 같은 등기도 말소하여 완전한 소유권이전등기를 해 주어야 하는 것이고, 따라서 가압류등기 등이 있는 부동산의 매매계약에 있어서는 매도인의 소유권이전등기 의무와 아울러 가압류등기의 말소 의무도 매수인의 대금지급 의무와 동시이행 관계에 있다고 할 것이다.²⁹⁷⁾

㉖ 1필의 토지 일부에 대하여 매매를 원인으로 이전등기 의무의 이행을 청구하는 소송을 제기하거나 그 의무의 이행을 주장하여 동시이행의 항변을 하는 경우, 그 이행을 주장하는 당사자가 의무의 대상인 토지 부분을 특정하고 그 특정된 토지 부분이 매매목적물이라는 점에 관하여 증명하여야 하는지 여부(적극) : 1필의 토지의 일부에 대하여 매매를 원인으로 이전등기 의무의 이행을 청구하는 소송을 제기하거나 그 의무의 이행을 주장하여 동시이행의 항변을 하는 경우에, 그 이행을 주장하는 당사자가 그 의무의 대상인 토지 부분을 특정하여야 하고

295) 대법원 2013. 12. 12. 선고 2012다14876 판결

296) 대법원 2001. 7. 27. 선고 2001다27784 판결

297) 대법원 2000. 11. 28. 선고 2000다8533 판결

그 특정된 토지 부분이 매매목적물이라는 점에 관하여 증명할 책임을 부담한다.²⁹⁸⁾

㉠ 근저당권 설정등기가 되어 있는 부동산을 매매하는 경우에는 매수인이 근저당권의 피담보 채무를 인수하여 그 채무액 상당을 매매잔대금에서 공제하기로 하는 등의 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금지급 의무는 매도인의 근저당권 말소 및 소유권이전등기의무와 동시행의 관계에 있다.²⁹⁹⁾

㉡ 구 도시정비법 제47조 제1항에 따라 주택재건축사업의 사업시행자가 분양신청을 하지 아니한 토지 등 소유자에게 청산금 지급의무를 부담하는 경우에, 공평의 원칙상 토지 등 소유자는 권리제한등기가 없는 상태로 토지 등의 소유권을 사업시행자에게 이전할 의무 및 토지 등을 사업시행자에게 인도할 의무를 부담하고, 이러한 토지 등 소유자의 소유권 이전의무 및 인도의무와 사업시행자의 청산금 지급의무는 동시이행관계에 있는 것이 원칙이다.³⁰⁰⁾

(3) 동시이행의 관계에 있다고 할 수 없다고 한 사례

매도인이 매수인으로부터 중도금을 지급받아 원매도인에게 매매잔대금을 지급하지 아니하고서는 토지의 소유권이전등기서류를 갖추어 매수인에게 제공하기 어려운 특별한 사정이 있었고, 매수인도 그러한 사정을 알고 매매계약을 체결하였던 경우, 매도인의 소유권이전등기절차 서류의 제공의무는 매수인의 중도금 지급이 선행되었을 때에 매수인의 잔대금의 지급과 동시에 이를 이행하기로 약정한 것이라고 할 것이므로, 매수인의 중도금 지급의무는 당초 계약상의 잔금지급기일을 도과하였다고 하여도 매도인의 소유권이전등기서류의 제공과 동시이행의 관계에 있다고 할 수 없다고 한 사례.³⁰¹⁾

(4) 입 증

매수인의 소유권이전등기청구에 대하여 매도인이 잔대금 지급의 동시이행항변을 한 경우 매수인이 그 항변을 배제하려면 잔대금을 지급하였거나 이행의 제공을 하였음을 입증하여야 한다.³⁰²⁾

298) 대법원 2012. 9. 13. 선고 2010다5663 판결 등

299) 근저당권설정등기 있는 부동산의 매매계약에 있어서는 매도인의 소유권이전등기 의무와 아울러 근저당권설정등기의 말소의무도 매수인의 대금지급의무와 동시이행 관계에 있는바, 근저당권설정등기의 말소의무에 관한 이행제공은 그 근저당채무가 변제되었다는 것만으로는 부족하고, 근저당권설정등기의 말소에 필요한 서류까지도 준비함이 필요하다.(대법원 1979. 11. 13. 선고 79다1562 판결)

300) 대법원 2021. 10. 28. 선고 2020다278354, 278361 판결

301) 대법원 1997. 4. 11. 선고 96다31109 판결

302) 대법원 2013. 4. 11. 선고 2012다65294 판결

나. 청구취지 기재례

동시이행의 경우 원고가 소를 제기하면 상대방이 동시이행의 항변³⁰³⁾이나 유치권의 항변을 하여 그것이 판결과정에서 인용될 것이 예상되는 경우에는 처음부터 동시이행의 판결을 구하는 형태로 청구취지를 작성한다. 동시이행관계에 있는 청구임에도 불구하고 단순히행만을 청구하면 원고 청구의 일부기각 판결과 함께 소송비용일부에 대한 원고부담의 판결이 선고되어 상대방으로부터 소송비용상환을 받음에 있어서 장애가 발생하기 때문이다.³⁰⁴⁾

☐ 소유권이전등기 청구(동시이행)

피고 이○○은 피고 조○○에게 경기 ○○군 ○○읍 ○○리 438-4 임야 2,730 m²(이하, 이 사건 임야라 한다)에 관하여 2006. 7. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를, 피고 조○○은 원고로부터 36,000,000원을 수령함과 동시에 원고에게 이 사건 임야에 관하여 2008. 4. 5. 매매를 원인으로 한 소유권 이전등기절차를 각 이행하라.

[참조판례] 매수인이 선이행하여야 할 중도금지급을 하지 아니한 채 잔대금지급일을 경과한 경우 매수인의 대금지급채무와 매도인의 소유권이전등기의무와의 관계
선이행하여야 할 중도금 지급을 하지 아니한 채 잔대금지급일을 경과한 경우에는 매수인의 중도금 및 이에 대한 지급일 다음 날부터 잔대금지급일까지의 지연손해금과 잔대금의 지급채무는 매도인의 소유권이전등기의무와 특별한 사정이 없는 한 동시이행관계에 있다.(대법원 1991. 3. 27. 선고 90다19930 판결)

☐ 소유권이전등기 청구(동시이행)

피고는 원고로부터 80,000,000원을 지급받음(또는 수령)과 동시에 (또는 상환으로) 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2014. 4. 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

[참조판례] 토지거래허가를 전제로 체결된 매매계약을 이행지체를 이유로 해제하기 위한 요건 국토이용관리법상의 토지거래허가를 전제로 하는 매매계약의 경우 허가가 있기 전에는 매수인에게 그 계약내용에 따른 대금의 지급의무가 없는 것이므로 설사 그 전에 매도인이 소유권이전등기 소요서류의 이행제공을 하였다고 하더라도 매수인이 이행지체에 빠지는 것이 아니고 허가가 난 다음 그 이행제공을 하면서 대금지급을 최고하고 매수인이 이에 응하지 아니한 경우에 비로소 이행지체에 빠져 매도인이 계약을 해제할 수 있다.(대법원 1994. 8. 26. 선고 94다23319 판결)

303) 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무계약에서 교유의 대가관계에 있는 채무가 아니더라도, 구체적인 계약관계에서 각 당사자가 부담하는 채무에 관한 약정 내용에 따라 그것이 대가적 의미가 있어 이행상의 견련관계를 인정하여야 할 사정이 있는 경우에는 동시이행의 항변권을 인정할 수 있다(대법원 2013.12.26. 선고 2011다67699 판결).

304) 대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다70012 판결

㉔ 소유권이전등기 청구(동시이행, 대위에 의한)

피고는 소외 한영순[550925-1234567, 주소 : 서울 서초구 서초로 123(서초동)]으로부터 20,000,000원을 수령함과 동시에 위 한영순에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2000. 4. 7.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

[참조판례] 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 청구한 경우에 잔대금과 상환으로 소유권이전등기를 청구하는 취지도 포함되는지 여부

매매계약 체결과 대금완납을 청구원인으로 하여(무조건) 소유권이전등기를 구하는 청구취지에는 대금중 미지급금이 있을 때에는 위 금원의 수령과 상환으로 소유권이전등기를 구하는 취지도 포함되어 있다고 할 것이다.(대법원 1979. 10. 10. 선고 79다1508 판결)

㉔ 소유권이전등기 청구(예비적 병합, 동시이행)

(주위적 청구취지)

피고는 원고로부터 203,302,112원을 지급받음과 상환으로 원고에게 별지 제1목록 기재 토지에 관하여 2009. 3. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
소송비용은 피고가 부담한다.

(협의불성립을 이유로 주위적 청구가 받아들이지 아니한 경우에 대한 예비적 청구취지)

1. 원고와 피고 사이에 2009. 3. 23. 체결한 별지 제1목록 기재 토지에 관한 매매계약은 유효함을 확인한다.
2. 피고는 원고에게 별지 제1목록 기재 토지에 관한 원고와의 2009. 3. 23.자 매매계약에 관하여 ○○북도지사와의 협의절차를 이행하라.

[참조판례] 매매계약의 해제권 행사가 신의성실의 원칙에 반하여 허용되지 않는다고 한 사례
토지매매계약에 있어서 매수인이 매도인을 상대로 소유권이전등기소송을 제기하자 매도인이 계약 체결 후 3년 가까이 매수인의 중도금 및 잔금지급의무의 지체를 문제삼지 않은 채 사업계획허가서의 제출을 요구하면서 오로지 매매계약상 '허위진술, 부실한 증빙서류의 제시, 담합 기타 부정한 방법에 의하여 토지를 매수하였을 때'의 해제사유만을 문제삼고 있다가 항소심의 제5차 변론기일에 이르러 갑자기 계약상의 '중도금이나 잔금의 납부를 30일 이상 지연하였을 때' 사전통고 없이 계약을 해제할 수 있도록 한 규정을 들어 중도금 및 잔금지급의 지체를 이유로 해제의 의사표시를 하였다면, 매수인 으로서는 대금을 지급하더라도 매도인이 대금을 수령하지 않으리라는 정당한 신뢰를 가지게 된 것으로 봄이 상당하므로, 매도인이 매수인의 그러한 신뢰를 저버리고, 예고 한번도 하지 아니한 채, 대뜸 중도금 및 잔금지급의무의 지체를 들어 해제권을 행사한다는 것은 신의칙에 반하여 허용되지 않는다고 한 사례.(대법원 1995.5.26. 선고 93다50130 판결)

㊦ 소유권이전등기 청구(동시이행)

피고 오일남은 원고로부터 8,598,780원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 제1목록 기재 (1)부동산 전부와 같은 목록 기재 (2)부동산에 대한 6/30 지분에 관하여, 피고 오일남은 원고로부터 1,434,219원을 지급받음과 동시에 원고에게 같은 목록 기재 (3)부동산 전부와 같은 목록 기재 (2)부동산에 대한 4/30 지분에 관하여,
각 2008. 5. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

[참조판례] 소재지 관서의 증명을 얻지 아니한 채 체결된 농지의 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 청구하는 경우 그 증명을 얻어야 하는 시한(=사실심변론종결시) 농지개혁법 제19조 제2항 소정의 소재지 관서의 증명이 농지매매의 효력발생요건이라는 취지가 매매로 인한 소유권이전의 효과를 발생할 수 없다는 것일 뿐, 농지매매 당사자 사이에 채권계약으로서의 효력까지 발생하지 못한다는 것은 아니라고 할지라도, 소재지 관서의 증명을 얻지 아니한 채 체결된 농지의 매매계약을 원인으로 하여 매수인이 매도인을 상대로 소유권이전등기절차의 이행을 청구하는 경우에는 적어도 사실심의 변론이 종결될 때까지는 소재지관서의 증명을 얻지 않으면 안된다.(대법원 1992.5.12. 선고 91다33872 판결)

㊦ 소유권이전등기청구(동시이행)

피고들은 원고로부터 229,000,000원을 지급받음과 상환으로 원고에게 충북 ○○군 ○○면 ○○리 산 169 임야 40,050㎡에 관하여 2002. 11. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

[참조판례] ① 계약의 묵시적 합의해제를 인정할 수 있는 요건

계약의 합의해제는 당사자 쌍방의 묵시적인 합의에 의하여서도 성립되나 이를 인정하는 데는 계약의 실현을 장기간 방치한 것만으로는 부족하고 당사자 쌍방에게 계약을 실현할 의사가 없거나 계약을 포기하는 동기에서 비롯되어 장기간 방치된 것이라고 볼 수 있는 사정이 있어야만 묵시적 합의해제를 정할 수 있다.

② 매매계약 체결 후 잔금 지급만을 지체한 상태에서 장기간이 경과되었을 뿐, 매수인으로서의 권리를 행사하지 아니할 것으로 믿거나 행사하지 아니할 것으로 추인케 하는 어떠한 사유를 찾아볼 수 없어 실효의 법리가 적용되지 않는다고 한 사례

매매계약 체결 후 이미 중도금까지 지급한 후 잔금 지급만을 지체하였고, 상대방으로서도 그 이행기일이 지나도 소유권이전등기에 필요한 서류를 제공하지 아니하여 쌍방이 각 그 이행을 지체한 상태에서 장기간이 경과되었을 뿐, 매수인으로서의 권리를 행사하지 아니할 것으로 믿거나 행사하지 아니할 것으로 추인케 하는 어떠한 사유를 찾아볼 수 없어 위 매매계약에 관하여 실효의 법리가 적용되지 않는다고 한 사례.(대법원 1992.2.28. 선고 91다28221 판결)

☐ 소유권이전등기 청구(동시이행)

피고는 원고로부터 10,000,000원을 수령함과 상환으로 원고에게 ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 1-2 전 300㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 80㎡에 관하여 2009. 9. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

[참조판례] 소유권이전등기청구의 소에서 반대급부 의무가 없다는 취지가 분명한 경우에도 대금수령과 상환으로 판결할 수 있는지 여부

매수인이 단순히 소유권이전등기청구만을 하고 매도인이 동시이행의 항변을 한 경우 법원이 대금수령과 상환으로 소유권이전등기절차를 이행할 것을 명하는 것은 그 청구 중에 대금지급과 상환으로 소유권이전등기를 받았다는 취지가 포함된 경우에 한하므로 그 청구가 반대급부 의무가 없다는 취지임이 분명한 경우에는 청구를 기각하여야 한다.(대법원 1980. 2. 26. 선고 80다56 판결)

☐ 소유권이전등기 청구(동시이행)

피고는 원고로부터 10,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 강원 ○○군 ○○면 ○○리 278-1 전 3,392㎡(1,026평)에 관하여 20 . 9. 5.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

[참조판례] 부동산매매계약에 있어서 매도인이 매수인에게 지체책임을 지워 매매계약을 해제하기 위한 요건

쌍무계약인 부동산매매계약에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금지급의무와 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무는 동시이행관계에 있다 할 것이고, 이러한 경우에 매도인이 매수인에게 지체의 책임을 지워 매매계약을 해제하려면 매수인이 이행기일에 잔대금을 지급하지 아니한 사실만으로는 부족하고, 매도인이 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류를 수리할 수 있을 정도로 준비하여 그 뜻을 상대방에게 통지하여 수령을 최고함으로써 이를 제공하여야 하는 것이 원칙이고, 또 상당한 기간을 정하여 상대방의 잔대금채무이행을 최고한 후 매수인이 이에 응하지 아니한 사실이 있어야 하는 것이며, 매도인이 제공하여야 할 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류라 함은 등기권리증, 위임장 및 부동산매도용 인감증명서 등 등기신청행위에 필요한 모든 구비서류를 말한다(대법원 1992.7.14. 선고 92다5713 판결).

☐ 소유권이전등기 청구(지분, 상환)

원고들로부터 돈 140,000,000원을 수령함과 동시에 원고들에게, 피고 김○○은 별지 목록 제1기재 부동산 중 지분 1/2에 관하여, 피고 반○○은 같은 부동산 중 지분 1/2과 위 목록 제2, 3기재 각 부동산에 관하여 각 각 2008. 8. 2. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.

[참조판례] ① 부동산 매도인이 매수인을 이행지체에 빠뜨리기 위하여 해야 할 이행제공의 정도 부동산 매매계약의 경우 매도인이 매수인을 이행지체에 빠뜨리기 위하여해야 할 이행제공의 정도는

소유권이전등기에 필요한 서류 등을 준비하여 두되 이 서류 등을 현실적으로 제공할 필요까지는 없다 하더라도 매수인에게 그 뜻을 통지하고 잔금 지급과 아울러 이를 수령하여 갈 것을 최고함을 요한다.

② 토지 매수인이 토지거래신고가액을 실지거래가액으로 해 달라고 요구하면서 그때까지는 잔금을 못 주겠다고 했다가 매매계약이 해제되기 전 그러한 의사를 철회한 경우 매도인이 최고 없이 계약을 해제할 수 있는지 여부

토지의 매수인이 토지거래신고가액을 실지거래가액으로 해 달라고 요구하면서 그때까지는 잔금을 못 주겠다고 했다가 그 후 위 매매계약이 해제되기 전에 위와 같은 의사를 철회하였다면 매도인은 매수인이 이행거절의 의사를 명백히 표시하였다는 것을 이유로 하여 최고 없이 계약을 해제할 수 없다.(대법원 1992.9.22. 선고 91다25703 판결)

☐ 소유권이전등기 청구(동시이행)

주위적으로 피고는 원고로부터 19,500,000원을 수령함과 동시에 원고에게 별지 제1목록 기재 부동산(이하, 이 사건 부동산이라 한다)에 관하여 2009. 12. 22.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라. 제1 및 제2 예비적으로 피고는 소외 정○○으로부터 19,500,000원을 수령함과 동시에 위 정○○에게 이 사건 부동산에 관하여 2009. 3. 10.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

[참조판례] ① 부동산매매계약의 묵시적 합의해제 주장에 대하여 자기 채무의 이행제공에 관한 주장입증이 없다는 이유로 배척한 조치의 적부

계약의 합의해제에 있어서는 쌍방의 자기 채무의 이행제공이 없이도 합의에 의하여 해제를 할 수 있음은 계약자유의 원칙상 당연하고, 묵시적 합의해제의 경우에도 마찬가지라고 할 것이므로, 부동산매도인(피고)의 묵시적 합의해제 주장에 대하여 원심이 피고가 자기 채무를 이행 제공하였는가에 관하여 아무런 주장입증이 없다는 이유로 이를 배척한 것은 묵시적 합의해제에 관한 법리를 오해한 잘못이 있다.

② 부동산매매계약당사자 사이의 소유권이전등기소송 계속 중에 매수인이 매도인의 수차에 걸친 잔대금지급 최고에도 불구하고 아무런 회답을 하지 아니한 사실만으로는 매수인이 자신의 채무를 이행하지 아니할 의사를 표시하였다고 볼 수 없다고 한 사례.(대법원 1991.7.12. 선고 90다8343 판결)

☐ 소유권이전등기청구의 소(동시이행)

피고는 원고로부터 209,871,340원을 지급받음과 상환으로 원고에게 별지 제1 목록 기재 제1 내지 4 부동산에 관하여 2007. 9. 10. 자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

[참조판례] ① 계약 당사자 쌍방이 서로의 의무를 이행하지 않고 장기간 방치한 경우, 계약의 묵시적 합의해제를 인정하기 위한 요건

계약의 합의해제는 명시적으로 뿐만 아니라 당사자 쌍방의 묵시적인 합의에 의하여도 할 수 있으나, 묵시적인 합의해제를 한 것으로 인정하려면 매매계약이 체결되어 그 대금의 일부가 지급된 상태에서

당사자 쌍방이 장기간에 걸쳐 잔대금을 지급하지 아니하거나 소유권이전등기절차를 이행하지 아니함으로써 이를 방치한 것만으로는 부족하고, 당사자 쌍방에게 계약을 실현할 의사가 없거나 계약을 포기할 의사가 있다고 볼 수 있을 정도에 이르렀다고 할 수 있어야 하고, 당사자 쌍방이 계약을 실현할 의사가 있었는지 여부는 계약이 체결된 후의 여러 가지 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

② 매수인이 소유권이전등기를 경료받기 전에 부동산을 인도받거나 이미 사용하고 있는 경우, 매수인의 그 부동산 점유·사용이 부당이득이 되는지 여부

부동산의 매수인이 아직 소유권이전등기를 경료받지 않았다고 하더라도 매매계약의 이행으로 그 부동산을 인도받은 때에는 매매계약의 효력으로서 이를 점유·사용할 권리가 생기는 것이고, 매수인이 그 부동산을 이미 사용하고 있는 상태에서 부동산의 매매계약을 체결한 경우에도 특별한 약정이 없는 한 매수인은 그 매매계약을 이행하는 과정에서 이를 점유·사용할 권리를 가진다.(대법원 1996. 6. 25. 선고 95다12682, 12699 판결)

☐ 소유권이전등기 청구(동시이행)

원고에게,

- 가. 피고 고○재, 같은 신○중은 원고로부터 각 94,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록(1) 기재 부동산에 대한 각 2분의 1지분에 관하여 피고 고○재는 2006. 1. 11., 피고 신○중은 같은 달 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 피고들 및 피고 조○래는 위 부동산을 명도하고,
- 나. 피고 정○왕은 원고로부터 188,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록(2) 기재 부동산에 관하여 2006. 1. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 피고 및 피고 김○자는 위 부동산을 명도하고,
- 다. 피고 이○병은 원고로부터 150,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록(5) 기재 부동산에 관하여 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 명도하라.

[참조판례] ① 주거용 건물을 개조한 상가 부분에 대하여 주거 부분을 주기로 한 아파트 재건축 결의가 유효하다고 한 사례

원래 주거용이었던 건물을 상가로 개조한 것에 대하여 주거 부분을 주기로 하는 내용의 재건축 결의를 하였다는 점만으로는 그 결의의 효력을 부인할 만큼 형평성을 잃은 것이라고 보기 어렵다.

② 재건축 참여 여부에 대한 수차례의 최고가 있는 경우, 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제4항 소정의 '최고기간 만료일'의 기준이 되는 최고

재건축 참여 여부에 대한 수차례의 최고가 있는 경우, 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조 제4항의 규정에 의한 '최고기간 만료일로부터'의 기준이 되는 최고는 최종적으로 이루어진 최고로 보아야 한다.(대구지법 1996.8.22. 선고 95가합31182 판결 ; 항소, 화해)

⊗ 토지소유권이전등기 청구(환매신청안내통보 송달일 환매권발행, 상환)

피고는 원고로부터 1,087원 및 이에 대한 2000. 11. 31.부터 광주 ○○구 ○○동 산 10-13 임야 1,091㎡에 관한 원고 명의의 소유권이전등기 경료 및 인도시까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 상환으로 원고에게 피고(○○본부장)의 2004. 4. 29.자 환매신청안내통보 송달일 환매권발행을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

[참조판례] 징발재산정리에관한특별조치법 제20조 제1항 소정의 기간 경과 후 군사상 필요가 없게 된 경우, 환매권의 발생 여부

징발재산정리에관한특별조치법 제20조 제1항의 환매권은 '징발재산의 매수대금으로 지급한 증권의 상환이 종료되기 전 또는 그 상환이 종료된 날로부터 5년 이내에 당해 재산의 전부 또는 일부가 군사상 필요가 없게 된 때' 발생하는 것으로 규정하고 있어, 징발재산이 위 기간 내에 군사상 필요가 없게 된 때에만 환매권을 행사할 수 있고, 위 기간이 지난 후에 군사상 필요가 없게 된 경우에는 환매권을 행사할 수 없다. (대법원 1998.3.10. 선고 98다208 판결).