

# 대 구 지 방 법 원

## 제 3 민 사 부

### 판 결

사 건 2014나1438 소유권지분이전등기

원고, 항소인 ○○○

소송대리인 변호사 나만수

피고(선정당사자), 피항소인



제 1 심 판 결 대구지방법원 서부지원 2013. 12. 26. 선고 2013가단885 판결

변 론 종 결 2014. 8. 28.

판 결 선 고 2014. 9. 25.

### 주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

### 청구취지 및 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 피고(선정당사자) 및 별지 선정자 명단 기재 선정자 ▽▽▽은 각자 원고로부터 103,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 제1목록 기재 토

지 중 별지 도면 표시 1, 18, 19, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 722㎡ 중 각 2분의 1 지분에 관하여 2012. 1. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지 제2목록 기재 서류를 제공하라.

### 이 유

#### 1. 기초사실

가. 피고(선정당사자, 이하 '피고'라고만 한다)와 선정자 ▽▽▽은 별지 제1목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 중 각 1/2 지분을 소유하고 있다.

나. 원고는 2012. 1. 17. 매도인 겸 선정자 ▽▽▽의 대리인인 피고와 사이에 원고가 피고 및 선정자 ▽▽▽으로부터 이 사건 토지 중 220평{이후 별지 도면 표시 1, 18, 19, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 722㎡로 특정되었다. 이하 '이 사건 매매대상 토지'라고 한다.}을 대금 1억 2,000만 원, 잔금지급일 2012. 4. 30.(다만, 잔금 중 500만 원은 공사완료 후 지급)로 정하여 매수하기로 하는 내용의 부동산매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하면서 계약금 1,200만 원을 지급하였다.

다. 한편, 이 사건 토지에 관하여 대구지방법원 서부지원 고령등기소 2010. 3. 23. 접수 제2375호로 채권최고액 1억 8,200만 원, 근저당권자 화원농업협동조합, 채무자 피고로 된 근저당권설정등기가, 같은 등기소 2010. 8. 23. 접수 제8054호로 채권최고액 1억 9,500만 원, 근저당권자 화원농업협동조합, 채무자 피고로 된 근저당권설정등기(이하 위 각 근저당권설정등기를 '이 사건 각 근저당권설정등기'라고 한다)가 각 마쳐져 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 10호증(가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전  
체의 취지

## 2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 및 선정자 ▽▽▽(이하 '피고 등'이라고 한다)은 특별한  
사정이 없는 한 원고로부터 이 사건 매매계약에 따른 잔금 1억 800만 원을 지급받음  
과 동시에 원고에게 이 사건 매매대상 토지 중 각 2분의 1 지분에 관하여 이 사건 매  
매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 각 근저당권설정등기  
의 말소에 필요한 별지 제2목록 기재 서류를 제공할 의무가 있으므로, 원고의 주장은  
위 인정범위 내에서 이유 있다(원고는 공사완료 후 지급하기로 약정한 500만 원을 공  
제한 나머지 1억 300만 원에 대한 지급과의 동시이행을 주장하나, 잔금 전액이 지급되  
기 전에 등기이전을 받기로 하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 주장은  
받아들일 수 없다).

## 3. 항변에 관한 판단

### 가. 조건성취에 의한 계약무효 항변

피고는, 이 사건 매매계약 당시 잔금지급기일인 2012. 4. 30.까지 원고가 공장설립  
에 관한 승인을 받지 못할 경우 이 사건 매매계약을 무효로 하기로 하는 특약을 하였  
는데, 결국 위 기한까지 공장신축승인이 나지 않았으므로 이 사건 매매계약은 무효가  
되었다는 취지로 항변하므로 살피건대, 갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약  
서에 '공장심의회 신청 후 불통과시 계약을 무효화 한다'는 특약을 둔 사실을 인정할  
수 있고, 위 특약의 내용이 공장설립에 관한 승인을 받지 못할 경우 이 사건 매매계약  
을 무효로 하기로 하는 취지로 보이기에는 하나, 위 승인의 기한을 잔금지급기일까지로

제한하는 내용의 특약이 있었다는 점을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 위 항  
변은 이유 없다.

### 나. 잔금 미지급으로 인한 계약해제 항변

피고는, 원고가 잔금지급기일인 2012. 4. 30.까지 피고에게 잔금을 지급하지 아니  
하였고, 이에 피고가 2012. 5. 21. 원고에게 위 잔금지급의무 불이행을 이유로 이 사건  
매매계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 내용증명우편을 원고에게 보냈으므로, 이로  
써 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다는 취지로 항변하므로 살피건대, 쌍무계약  
인 매매계약에서는 통상적으로 매도인이 잔금지급기일에 동시이행관계에 있는 자기 채  
무의 이행제공을 하여 매수인으로 하여금 이행지체에 빠지게 하였을 때 비로소 계약해  
제권이 발생하므로, 매수인이 약정기한을 초과하도록 대금을 지급하지 않았다고 하더  
라도 이행지체에 빠진 상태에 있는 것이 아니었다면 대금 미지급을 사유로 한 계약해  
제 통지로 인해 계약이 해제된다고 볼 것은 아니라고 할 것인데, 이 사건에서 피고가  
잔금지급기일인 2012. 4. 30.까지 원고에게 잔금지급의무와 동시이행관계에 있는 소유  
권이전등기절차에 필요한 서류의 교부의무를 이행하였거나 이행의 제공을 하였다는 점  
에 관한 주장·입증이 없는 이상 피고의 위 해제통지로 인해 이 사건 매매계약이 해제  
된다고 볼 수는 없으므로, 피고의 위 항변 역시 이유 없다.

### 다. 약정해제권에 의한 계약해제 항변

#### 1) 항변에 관한 판단

나아가 피고는, 이 사건 매매계약은 피고의 약정해제권 행사에 의하여 해제되었  
다고 항변한다.

살피건대, 이 사건 매매계약에는 '매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때

에는 잔금)을 지불하기 전까지, 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다'는 약정해제권 유보조항이 있고, 또한 '이 사건 토지 중 일부(이 사건 토지에서 향후 분할되어 원고 소유의 경북 고령군 성산면 고탄리 128-1 답 1,487㎡에 편입될 예정인 이 사건 매매대상 토지)에 대하여 공장설립의회에 (공장신설승인) 신청 후 불통과시 이 사건 매매계약을 무효화 하고 2개월 내 계약금을 반환한다'는 내용의 특약사항이 있는 사실, 매도인 겸 선정자의 대리인인 피고가 2012. 12. 17. 대구지방법원 서부지원 2012년 금제2817호로 위 계약금의 배액인 2,400만 원을 원고에게 공탁함과 아울러 같은 날 원고에게 약정해제권에 기하여 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 보낸 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1호증, 을 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 인정할 수 있으므로, 결국 이 사건 매매계약은 계약 시에 유보된 위 약정해제권에 기하여 적법하게 해제되었다고 할 것이다. 따라서, 피고의 위 항변은 이유 있다.

## 2) 원고의 주장에 관한 판단

### 가) 이행의 착수가 있었으므로 약정해제권을 행사할 수 없다는 주장

이에 대하여 원고는, 원고가 위 해제 통보 전에 공장신축승인절차를 밟는 등으로 이 사건 매매계약의 이행에 착수하였으므로 민법 제565조 제1항에 따라 피고로서는 위 약정해제권을 행사할 수 없다고 주장하므로 보건대, 민법 제565조 제1항은 매매계약 당사자 사이에 계약금 등의 명목으로 수수된 금원이 있는 경우 다른 약정이 없는 때에는 위 금원을 계약금으로 추정하여 당사자 일방이 그 금원의 포기(교부자의 경우) 또는 배액의 상환(수령자의 경우)만으로 자유로이 매매계약을 해제할 권리를 갖는 것으로 하되, 다만 그와 같은 자유로운 해제로 인하여 상대방이 입을 수도 있는 불측

의 손해를 방지하기 위해 그 해제권의 존속시한을 상대방의 이행 착수 전까지로 제한한 규정으로서, 이와 달리 매매계약 체결 시 별도로 해제의 사유를 정하여 해제권유보조항을 둔 경우 그 해제권유보조항에 정한 해제사유의 발생을 이유로 해제권을 행사하는 데 있어서는 민법 제565조 제1항의 위와 같은 해제권의 존속시한에 관한 제한이 적용되는 것이 아니므로(대법원 2006. 5. 11. 선고 2005다58571 판결 참조), 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

### 나) 피고의 약정해제권 행사가 신의칙에 위반된다는 주장

다음으로 원고는, 원고에게 아무런 귀책사유가 없음에도 불구하고 피고가 일방적으로 이 사건 매매계약의 이행 여부를 결정하여 해제권을 행사할 수 있고 위 해제권 행사로 인한 원고의 손해에 대하여 아무런 배상책임을 부담하지 않도록 규정된 이 사건 매매계약상의 약정해제권 유보조항은 원고에게 일방적으로 불리한 것이기 때문에 피고가 이를 근거로 약정해제권을 행사하는 것은 신의칙에 반하는 행위로 그 효력을 인정할 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 신의성실의 원칙은 법률관계의 당사자가 상대방의 이익을 배려하여 형평에 어긋나거나, 신뢰를 저버리는 내용 또는 방법으로 권리를 행사하거나 의무를 이행하여서는 아니된다는 추상적 규범으로서, 신의성실의 원칙에 위배된다는 이유로 그 권리의 행사를 부정하기 위해서는 상대방에게 신의를 공여하였다거나, 객관적으로 보아 상대방이 신의를 가짐이 정당한 상태에 있어야 하고, 이러한 상대방의 신의에 반하여 권리를 행사하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이르러야 할 것인바(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다2390, 2406 판결 참조), 피고가 원고에게 불리한 시기에 위 약정해제권을 해제함으로써 그로 인한 불이익이 원고에게 귀속되

는 측면이 있다고 하더라도, 위 약정해제권 유보조항은 매도인 일방만 행사할 수 있는 것이 아니라 계약당사자 쌍방이 행사할 수 있는 권리로 약정되어 있는 점, 토지의 매입 목적이 공동주택건설사업의 추진에 있었고 원고 역시 위 매매계약 체결 당시 이러한 점을 인지하고 있었음에도 계약 당시 위 약정해제권 유보조항을 둔 것으로 보이는 점, 원고는 계약금의 배액을 지급받음으로써 계약해제로 인한 손해를 상당 부분 회복할 수 있는 점(원고가 이 사건 매매계약과 관련하여 지출한 비용은 설계비 200만 원 등 공장승인절차에 투입된 비용 정도에 불과하여 그 손해가 막대한 것으로 보이지도 않는다), 원고는 잔금을 지급하는 방법으로 피고의 해제권 행사를 방지할 수 있었음에도 그러한 조치를 취하지 아니한 점 등에 비추어 보면, 사적 자치의 원칙상 원고가 주장하는 사유만으로 위 약정해제권 유보조항에 근거한 권리행사가 신의칙에 반한다고 보기는 어려우므로, 원고의 위 주장 역시 받아들일 수 없다.

판사 이기홍

#### 4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김기현

판사 홍은아

## 선정자명단

1. ◆◆◆ (선정당사자)
2. ▽▽▽. 끝.