

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2005다58656 소유권이전등기
2005다58663 건물명도등(반소)

원고(반소피고), 피상고인

원고 협회

피고(반소원고), 상고인

피고 교회

피고보조참가인 피고보조참가인 교회

원 심 판 결 서울고등법원 2005. 9. 28. 선고 2004나38749, 2004나38756(반소) 판결

판 결 선 고 2006. 2. 24.

주 문

원심판결 중 본소에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

나머지 상고를 기각한다.

이 유

1. 상고이유 제1, 3점에 대하여

원심은, 그 채용증거들을 종합하여 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)의 대표자 소외 1이 소외 2에게 이 사건 건물의 분양계약 체결에 관한 일체의 권한을 위임하는 내용의 위임장을 교부함으로써 피고는 소외 2에게 이 사건 건물의 처분에 관한 일체의 대리권을 수여하였다고 봄이 상당하고, 이와 같은 대리권수여에 있어 이 사건 건물을 교회에는 분양하지 않기로 하는 조건이나 제한이 있었다고 볼 수도 없다고 판단하였는바, 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 증거취사와 사실인정 및 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 채증법칙위배나 심리미진, 이유 불비, 통정허위표시나 비진의 의사표시에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

2. 상고이유 제2점에 대하여

원심은, 그 채용증거들에 의하여 소외 1이 판시 위임장을 작성하여 소외 2에게 교부한 이후인 2002. 2. 17. 개최된 피고의 당회에서 피고와 소외 2 사이의 매매계약을 추인함과 아울러 그에 대한 당회장 소외 1 목사의 대표권을 승인한 사실을 인정한 다음, 위와 같이 소외 1이 피고 당회로부터 이 사건 건물의 처분에 관하여 승인을 받은 이상 소외 1이 소외 2에게 이 사건 건물의 분양권한을 위임한 점에 관해서도 당회의 승인이 있었다고 봄이 상당하다고 판단하였는바, 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단도 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 심리미진, 채증법칙위배나 총유재산의 처분에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

3. 상고이유 제4점, 6점에 대하여

원심은, 그 채용증거들에 의하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)가 계약 체결 당시의 약속과는 달리 이 사건 건물을 교육관이 아닌 예배실로 사용하였다고 하더라도 이 정도의 약정위반만으로는 이 사건 계약을 해제할 수 있을 정도의 중요한 의무위반이 된다고 볼 수 없어 이를 계약해제 사유로 삼을 수 없고, 원고가 잔금지급 전에 먼저 이 사건 건물에 입주하여 이를 점유·사용하고 있다 하더라도 판시와 같은 경위에 비추어 보면 원고의 점유가 무단점유에 해당한다고 볼 수도 없다고 판단하였는바, 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 증거의 취사와 사실인정 및 판단도 수긍이 가고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 채증법칙위배나 계약해제에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

4. 상고이유 제5점에 대하여

원심은, 원고로부터 부가가치세를 지급받음과 상환으로만 이 사건 건물에 관한 지분이 전등기를 경료할 의무가 있다는 피고의 주장에 대하여, 이 사건 계약서에 의하면 매수인인 원고가 이 사건 건물의 공급에 따른 부가가치세를 부담하기로 약정한 사실은 인정되나, 이러한 원고의 부가가치세 지급의무는 피고의 세금계산서 교부의무와 동시이행관계에 있을 뿐, 그것이 피고의 이전등기의무와 서로 대가적 의미를 갖는다고 볼 수는 없다는 이유로 위 동시이행 주장을 배척하였다.

그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

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

도인 바, 이러한 제도의 취지에서 볼 때 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무계약에 있어 고유의 대가관계가 있는 채무가 아니라고 하더라도 구체적인 계약관계에서 각 당사자가 부담하는 채무에 관한 약정내용에 따라 그것이 대가적 의미가 있어 이행상의 견련관계를 인정하여야 할 사정이 있는 경우에는 동시이행의 항변권을 인정할 수 있는 것이고(대법원 1992. 8. 18. 선고 91다30927 판결 참조), 한편, 부동산 매매계약에 있어 매수인이 부가가치세를 부담하기로 약정한 경우 부가가치세를 매매대금과 별도로 지급하기로 했다는 등의 특별한 사정이 없는 한 부가가치세를 포함한 매매대금 전부와 부동산의 소유권이전등기의무가 동시이행의 관계에 있다고 봄이 상당하다.

기록에 의하면, 원심이 인정한 바와 같이 이 사건 건물의 공급에 따라 부과될 부가가치세는 원고가 부담하기로 약정한 사실을 알 수 있으므로, 원심으로서도 원고가 부가가치세를 부담하기 위한 이행제공의 형태, 방법, 시기 등에 관하여 당사자간에 어떤 약정이 있었는지를 확인한 다음, 만약 매매대금과는 별도의 시기와 방법으로 부가가치세를 지급하기로 한 것이 아니라면 부가가치세를 포함한 매매대금 전부와 피고의 이전등기의무가 동시이행의 관계에 있다고 보아야 할 것임에도 불구하고, 만연히 원고의 부가가치세 지급의무는 피고의 소유권이전등기의무와 서로 대가적 의미를 갖는 채무가 아니어서 동시이행관계에 있다고 볼 수 없다고 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는 심리를 다하지 아니하고 동시이행의 항변권에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이고, 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유가 있다(한편, 원심은 피고보조참가인에 대하여 변론기일통지나 소송서류의 송달을 하지 아니한 채 변론을 진행하여 판결을 선고하였는바, 원심판결은 이 점에 있어서도 위법하다는 점을 지적하여 둔다).

5. 결 론

그러므로 원심판결 중 본소에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단
하게 하기 위하여 원심법원에 환송하고, 피고의 나머지 상고는 이유 없어 기각하기로
하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김용담 _____

주 심 대법관 이강국 _____

 대법관 손지열 _____

 대법관 박시환 _____