

[부동산계약쟁점] 다운계약서 특약위반으로 인한 계약해제 불가: 대법원 2015. 5. 28. 선

고 2014다236410 판결



1. 사안의 개요 및 쟁점

다운계약서는 허위계약서로 그 자체가 불법행위에 해당합니다. 불법행위 책임 여부는 별론으로 하고, 계약 당사자가 자의로 신고용 다운계약서를 작성해 준다는 특약을 하였음에도 막상 그 시기에 가서 특약에 따른 다운계약서를 작성해 주지 않는 경우 계약법에 따라 특약 위반을 이유로 본 계약을 해제할 수 있는지 여부를 판단한 사례입니다.

쟁점: 다운계약서 작성 특약이 본 매매계약에서 이행되어야 하는 중요한 채무라고 본다면 다운계약서를 작성해주지 않는 이상 매수인은 계약을 일방적으로 파기하고 손해배상

을 해야 합니다. (계약금만 넣은 상태라면 해약금에 의한 해제는 가능) 반대로 다운계약서 작성이 매매계약의 주된 채무가 아니라고 본다면 이를 이유로 소유권 이전을 안해주는 매도인은 자신의 채무를 이행하지 않는 것으로 매수인은 해제를 할 수 있습니다.

2. 대법원 판결요지

원심 판결은 다운계약서를 작성하지 않으면 매도인이 이와 같은 계약을 하지 않을 것이고 양도소득세 감면을 위해 서로 이를 인정하고 계약을 한 것으로 판단하여 매수인은 계약을 해제할 수는 없다고 판단하였습니다.

그러나 대법원은 다운계약서 작성은 매매계약에서 주된 채무 아니라 부수적인 채무라고 판단하였고 매매대금지급과 소유권이전등기 의무가 주된 채무라고 하며 소유권이전등기를 해주지 않은 매도인의 잘못을 인정하고 해제가 이루어 질 수 있다고 판결하였습니다.

다운계약서, 불법전매, 계약효력, 형사처벌, 계약분쟁, 손해배상, 민사소송, 대응방안

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com