

[계약해제분쟁] 계약상 선이행의무인지 여부 + 계약해제 관련 분쟁: 대구고등법원 2017.

12. 8. 선고 2016나1046 판결



1. 공장부지 매매계약서의 특약조항

○ 특약사항

1. 본 계약은 등기사항증명서를 확인하고 계약을 체결할. 가압류(금 94,216,270원), 근저당권(금 1,410,000,000원)은 잔금과 동시에 말소하기로 함.
 6. 피고는 원고 요구에 따라 부지전면 옹벽블럭이나 콘크리트옹벽 설치를 매수자 기간에 맞추어 공사완료한다.
 10. 상기 토지에 매수자 공장신축이 불가 시에는 피고가 책임진다
- 매도인 피고 (개인인장 날인됨)
매도인(피고)의 대리인 D (개인인장 날인됨)
매수인 원고 (개인인장 날인됨)

2. 각 당사자의 주장

매수인 원고의 주장: 매도인(피고)은 매수인(원고)에게 매매대상 토지에 공장허가를 받는

데 필요한 서류를 잔대금을 지급하기 전에 교부해 주기로 함. 그럼에도 공장허가에 필요한 서류를 교부하지 않았으므로 선이행의무 이행지체를 이유로 해당 매매계약을 해제함.

매도인 피고의 주장: 공장허가에 필요한 서류교부는 잔대금지급과 동시이행 관계이고 선이행의무가 아니므로 매도인의 이행지체 불성립 + 계약해제 사유 없음

3. 법원 판결의 요지

“매도인은 매수인에 대하여 매매의 목적이 된 권리를 이전하여야 하며 매수인은 매도인에게 그 대금을 지급하여야 하는데, 쌍방의 의무는 특별한 약정이나 관습이 없으면 동시에 이행하여야 한다(민법 제568조).

통상의 매매의 경우 매매목적물 인도 의무와 대금지급의무는 동시이행관계에 있는 점, ㉔ 피고가 잔대금수령에 앞서 공장허가에 필요하다는 이유로 토지사용승낙서를 원고에게 교부할 경우, 원고는 계약금만 지급하고 잔대금은 지급하지 않은 상태에서 토지를 사용하여 토지임대료 상당의 이익을 얻게 되는 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고와 사이에, 원

고로부터 잔대금을 지급받기 전에 공장허가에 필요한 서류를 교부하기로 약정하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 주장은 더 살필 것 없이 이유 없다.

원고의 요구로 이 사건 계약의 특약사항 제10조가 이 사건 계약서에 기재되었는데, 그 내용은, 이 사건 토지에 원고의 공장신축이 불가능할 경우 피고가 책임지기로 한 것일 뿐, 피고가, 원고로부터 잔대금을 지급받기 이전에, 원고에게 공장허가를 받는데 필요한 서류들을 먼저 교부하기로 하는 기재는 없다.

또한 A의 제1심 증언 취지는, '원고는 이 사건 계약 당시 피고와 사이에, 원고가 피고에게 공장허가를 받은 후에 매매 잔대금을 지급하는 것으로 정하지는 않았다'는 것이다."

결론: 특약 10항만으로는 공장허가서류 선이행의무 불인정 + 계약해제 부정

첨부: 대구고등법원 2017. 12. 8. 선고 2016나1046 판결

Global 기업법무, 국제계약, 계약분쟁, 무역분쟁, 손해배상, Claim, License, 비용절감

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