

다운계약서 합의 후 변심하여 이행 거절한 경우 – 불이행 책임을 묻거나 강제할 수 없음:

대법원 2015. 5. 28. 선고 2014다236410 판결, 부산지방법원 2009. 10. 9. 선고 2009가단

26684 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 본다

면 다운계약서를 작성해주지 않는 이상 매수인은 계약을 일방적으로 파기하고 손해배상을 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.

부산지방법원 2009. 10. 9. 선고 2009가단26684 판결 요지

나. 판단

(1) 우선 이 사건의 쟁점 중 하나인 원고가 속칭 다운계약서의 작성에 협력할 의무가 있는지에 대하여 보건대, 원·피고가 위 매매계약시 특약사항으로 세무서 신고가액은 상호 협의한다고 약정한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 이러한 약정은 소득세법 등 관계 법령에 의한 실거래가 신고의무를 회피하기 위한 탈법행위로서 무효라 할 것이므로, 원고는 이에 협력할 의무가 없다고 할 것이니, 피고가 원고의 위 특약사항 불이행을 사유로 매매잔대금의 수령을 거절하고 소유권이전등기 소요 서류를 교부하지 아니한 데에 정당한 사유가 있다고 보기 어렵다.

국제계약, 영문계약, 계약분쟁, 손해배상, 민형사소송, Claim, License, R&D 제휴계약

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