■ 2015년도 제3회 행정사 2차 국가자격시험 민법(계약)

★ 1. 甲은 자기 소유의 X토지에 대하여 乙과 매매계약을 체결하였다. 그 계약에 의하면 乙은 甲에게 계약 당일 계약금을 지급하고, 계약일부터 1개월 후에 중도금을 지급하며, 잔금은 계약일부터 2개월 후에 등기에 필요한 서류와 목적물을 인도받음과 동시에 지급하기로 되어 있었다. 甲은 계약 당일 乙로부터 계약금을 지급받았다. 다음 각각 독립된 물음에 답하시오. (40점)

⑴ 잔금지급기일이 지났으나 乙은 잔금은 물론 중도금도 지급하지 않았고, 甲도 그때까지 등기에 필요한 서류와 목적물의 인도의무를 이행하지 않았다. 甲이 乙에게 중도금과 잔금의 지급을 청구하자 乙은 등기에 필요한 서류와 목적물을 인도받을 때까지 중도금과 잔금을 둘 다 지급하지 않겠다고 주장하였다. 甲과 乙 사이의 동시이행관계에 관하여 설명하고, 乙의 주장이 타당한지에 관하여 논하시오. (20점)

⑵ 乙은 甲에게 중도금과 잔금을 약정한 기일에 지급하였으나, 甲은 등기에 필요한 서류와 목적물의 인도를 미루다가 잔금을 수령한 날부터 3개월 후에 그 의무를 이행하였다. 乙은 甲에 대하여 매매대금 전액에 대한 3개월간의 이자 및 X토지에 대한 3개월간의 차임 상당 손해배상금을 청구하였다. 乙의 청구가 타당한지에 관하여 논하시오. (20점)

Ⅰ. 문제 1-⑴

1. 문제의 소재

사안의 경우 잔금지급기일이 지났으나 매수인 乙은 잔금은 물론 중도금도 지급하지 않았고, 매도인 甲도 그때까지 등기에 필요한 서류와 목적물의 인도의무를 이행하지 않고 있는 상태이다. 이 경우에도 양자 간에 여전히 동시이행관계가 유지되는지에 대해 검토한다.

2. 동시이행항변권의 성립요건

⑴ 동일한 쌍무계약에 기하여 발생한 대가적 채무의 존재

⑵ 상대방의 채무가 변제기에 있을 것

1) 원칙

하나의 쌍무계약에서 발생하는 각 채무가 그 성질상 이행상의 견련성이 인정되더라도, 당사자 사이의 특약에 의하여 선이행의무를 지는 경우에는 동시이행의 항변권

이 인정되지 않는다.
2) 예외
① 선이행의무의 불이행 중 상대방 채무의 변제기가 도래한 경우
선이행의무자가 이행하지 않고 있는 동안에 상대방의 채무의 변제기가 도래하면 상대방의 청구에 대하여 이제부터는 선이행의무자도 동시이행의 항변권을 행사할 수 있다.
② 불안의 항변권
상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때에는 선이행의무자라도 상대방이 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있다.

⑶ 상대방이 자기 채무의 이행 또는 이행의 제공을 하지 않고서 청구하였을 것

3. 문제의 해결

매수인 乙이 선이행하여야 할 중도금지급을 하지 아니한 채 잔대금지급일을 경과한 경우에는 매수인 乙의 중도금 및 이에 대한 지급일 다음날부터 잔대금지급일까지의 지연손해금과 잔대금의 지급채무는 매도인 甲의 소유권이전등기의무와 특별한 사정이 없는 한 동시이행관계에 있다. 따라서 동시이행을 요구하는 乙의 주장은 타당하다.

Ⅱ. 문제 1-⑵

1. 문제의 소재

사안은 매수인 乙은 중도금과 잔금을 약정기일에 지급하였으나, 매도인 甲이 등기에 필요한 서류와 목적물의 인도를 잔금수령일부터 3개월 후에 이행한 경우이다. 이러한 매도인 甲의 이행지체에 대한 매수인 乙의 3개월간의 이자 및 3개월간의 차임 상당 손해배상금 청구의 타당성을 검토한다.

2. 매매와 과실의 귀속

⑴ 의의
매매계약 있은 후에도 아직 목적물을 인도하기 전에는 매도인이 과실을 수취한다. 반대로 인도한 후에는 매수인이 과실을 수취한다.

⑵ 매도인이 목적물을 인도하기 전인 경우

1) 대금완납 전
이 경우 매도인의 이행지체가 있더라도 과실은 매도인에게 귀속되는 것이므로, 매수인은 인도의무의 지체로 인한 손해배상금의 지급을 구할 수 없다.
2) 대금완납 후
매매목적물의 인도 전이라도 매수인이 매매대금을 완납한 때에는 그 이후의 과실수취권은 매수인에게 귀속된다.

⑶ 매도인이 목적물을 인도한 경우
이 경우는 매수인이 과실을 수취한다. 만약 매수인이 대금을 지급하지 않았다면 목적물의 인도를 받은 날로부터 대금의 이자를 지급하여야 한다.

3. 문제의 해결

본 사안은 매매목적물의 인도 전이지만 매수인 乙이 매매대금을 완납한 경우이므로, 그 이후의 과실수취권은 매수인 乙에게 귀속된다. 따라서 매수인 乙은 인도의무의 지체로 인한 손해배상금의 지급을 구할 수 있다.

이 경우 목적물의 임료 상당액이 통상의 손해가 되므로, 3개월간의 이자는 이에 포함되지 않고 3개월간의 차임 상당액을 청구할 수 있다.

★ 2. 매매예약완결권에 관하여 설명하고, 그 가등기에 관하여 약술하시오. (20점)

1. 의의

매매의 예약이란 당사자 간에 장차 매매계약을 체결할 것을 약정하는 계약을 말한다. 이 때 예약완결권이란 일방예약·쌍방예약에 의하여 일방 또는 쌍방의 당사자(즉 예약권리자)가 상대방에 대하여 갖는 매매 완결의 의사표시를 할 수 있는 권리를 말한다. 이러한 예약완결권은 형성권이고 양도성이 있다.

2. 매매예약완결권의 가등기

부동산물권의 소유권이전의무를 발생케 하는 예약완결권은 이를 가등기할 수 있다. 예약완결권을 가등기하였는데 제3자가 그 목적물을 양수한 때에는 가등기권리자(예약권리자)가 가등기의무자(당초의 예약의무자)를 상대로 가등기에 기한 본등기를 청구하면 제3자의 소유권이전등기는 직권말소된다.

3. 매매예약완결권의 존속기간

행사기간을 약정한 경우에는 그 기간 내에, 약정하지 않은 경우에는 예약이 성립한 때로부터 10년의 제척기간에 걸린다. 이 경우 예약자는 상당한 기간을 정하여 매매완결 여부의 확답을 상대방에게 최고할 수 있고, 만일에 예약자가 그 기간 내에 확답을 받지 못한 때에는 예약은 그 효력을 잃는다.

4. 매매예약완결권의 제척기간의 기산점

기산점은 원칙적으로 권리가 발생한 때이고, 매매예약완결권을 행사할 수 있는 시기를 특별히 약정한 경우에도 그 제척기간은 당초 권리의 발생일로부터 10년간의 기간이 경과되면 만료되는 것이지 그 기간을 넘어서 그 약정에 따라 권리를 행사할 수 있는 때로부터 10년이 되는 날까지로 연장된다고 볼 수 없다.

★ 3. 준소비대차의 의의, 성립요건 및 효과에 관하여 설명하시오. (20점)

1. 의의

소비대차에 의하지 아니하고 금전 기타의 대체물을 지급할 의무가 있는 경우에 당사자가 그 목적물을 소비대차의 목적으로 할 것을 약정한 경우를 말한다.

2. 성립요건

⑴ 기존 채무의 존재
준소비대차가 성립하려면 우선 당사자 사이에 금전 기타 대체물의 급부를 목적으로 하는 기존의 채무가 존재하여야 한다. 기존의 채무에는 특별한 제한이 없다.

⑵ 당사자 간의 합의
기존 채무의 당사자가 그 채무의 목적물을 소비대차의 목적으로 한다는 합의를 하여야 한다.

3. 효과

⑴ 소비대차의 효력
준소비대차가 성립하면 소비대차의 효력이 생긴다.

⑵ 기존 채무의 소멸과 신채무의 성립
기존의 채무가 소멸하면서 소비대차에 따른 새로운 채무가 발생하며, 후자는 전자를 토대로 하는 점에서 서로 조건관계를 이룬다. 따라서 기존 채무가 존재하지 않거나 무효인 경우에는 신채무는 성립하지 않고, 신채무가 무효이거나 취소된 때에는 기존 채무는 소멸하지 않는다.

⑶ 기존 채무와 신채무의 동일성
① 소멸하는 기존 채무와 준소비대차에 의해 성립하는 신채무 사이에 원칙적으로 동일성이 유지되므로, 기존 채무에 존재하던 항변권·담보·보증은 신채무를 위해서 존속한다.
② 다만 시효는 채무 자체의 성질에 의하여 결정되므로, 신채무를 기준으로 한다.

★ 4. 토지임차인의 지상물매수청구권의 의의와 법적 성질, 그 권리의 행사로 발생하는 법률관계를 설명하고, 임대차 종료 전에 임차인이 그 지상물매수청구권을 포기하기로 임대인과 약정한 경우 그 약정의 효력에 관하여 약술하시오. (20점)

1. 의의

일정한 목적의 토지임대차에서 그 존속기간이 만료한 경우에 그 지상시설이 현존한 때에, 토지임차인은 임대인을 상대로 계약의 갱신을 청구할 수 있고, 임대인이 이를 거절한 때에는 상당한 가액으로 지상시설의 매수를 청구할 수 있다.

2. 법적 성질

지상물매수청구권은 형성권이므로, 행사만으로 지상물에 관해 시가에 의한 매매계약이 성립한다.

3. 요건

⑴ 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차일 것

⑵ 임대차기간의 만료로 임차권이 소멸하고 임대인의 갱신거절이 있을 것

⑶ 임대차기간의 만료시 임차인 소유의 지상시설이 현존할 것

4. 효과

⑴ 매매계약의 성립
지상물매수청구권을 행사하면 지상물에 관해 시가에 의한 매매계약이 성립한다.

⑵ 동시이행의 항변권
임차인의 지상물 이전의무와 임대인의 지상물 대금지급의무는 동시이행관계이다.

⑶ 유치권의 인정여부
지상물 매매대금채권은 토지에 관하여 생긴 채권이 아니므로 토지에 대해서 유치권을 행사할 수 없다.

5. 포기특약의 유효성

지상물매수청구권은 강행규정이며, 이에 위반하는 것으로서 임차인에게 불리한 약정은 그 효력이 없다.