

(최신 판례)

2. 부동산인도명령결정에 대한 즉시항고사건

- 대법원 2012. 1. 12. 선고 2011마2380 결정

1. 쟁점

부동산 매도인이 매매대금을 다 받지 않은 상태에서 매수인에게 소유권이전등기를 마쳐 준 경우, 매도인의 매매대금채권이 그 부동산에 관하여 생긴 채권으로서 매도인이 이를 피담보채권으로 하여 유치권을 행사할 수 있는지

2. 판시사항

매매계약에서 매도인은 매수인에게 매매의 목적이 된 권리를 이전하여야 하고 매수인은 매도인에게 그 대금을 지급하여야 하며, 이러한 쌍방의 의무는 특별한 약정이나 관습이 없으면 동시이행의 관계에 있고(민법 제568조), 쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 동시이행의 관계에 있는 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있는 동시이행의 항변권을 가지는바(민법 제536조), 부동산의 매도인은 특별한 사정이 없는 한 매매대금을 지급받을 때까지 소유권이전의무와 목적물 인도义务的 이행을 거절할 수 있는 동시이행의 항변권을 가진다.

그런데 부동산매도인이 매매대금을 다 지급받지 아니한 상태에서 매수인에게 소유권이전등기를 경료하여 목적물의 소유권을 매수인에게 이전한 경우에는, 매도인의 목적물인도 의무에 관하여 위와 같은 동시이행의 항변권 외에 물권적 권리인 유치권까지 인정할 것은 아니다. 왜냐하면, 법률행위로 인한 부동산물권변동의 요건으로 등기를 요구함으로써 물권관계의 명확화 및 거래의 안전·원활을 꾀하는 우리 민법의 기본정신에 비추어 볼 때, 만일 이를 인정한다면 매도인은 등기에 의하여 매수인에게 소유권을 이전하였음에도 불구하고, 매수인 또는 그의 처분에 기하여 소유권을 취득한 제3자에 대하여 소유권에 속하는 대세적인 점유의 권능을 여전히 보유하게 되는 결과가 되어 부당하기 때문이다. 또한 매도인으로서 자신은 원래 가지는 동시이행의 항변권을 행사하지 아니하고 자신의 소유권이전 의무를 선이행함으로써 매수인에게 소유권을 넘겨 준 것이므로 그에 필연적으로 부수하는 위험은 스스로 감수하여야 한다.

따라서 재항고인이 이 사건 부동산을 점유하고 있고 이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 매수인 으로부터 매매대금 일부를 지급받지 못하고 있다고 하여, 그 매매대금채권을 피담보채권으로 하여 매수인이나 그로부터 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 신청인을 상대로 유치권을 주장할 수 없다.

3. 해설

같은 이유로 매매대금채권을 피담보채권으로 하는 유치권 성립을 부정한 판결입니다. 매도인의 매매대금채권은 목적물과의 견련성이 인정되지 않으며, 동시이행항변권을 포기하고 소유권이전등기의무를 선이행한 매도인의 의사해석상 위험까지 감수해야 한다고 보았습니다.

4. 다운로드 : [대법원 2012. 1. 12. 선고 2011마2380 결정](#)