



[상속인들의 계약 해제 사건]

망인이 체결한 계약을 상속인들이 해제하려면?

Q. 甲은 乙로부터 토지를 매수하는 계약을 체결하고 계약금, 중도금을 지급하였으나 잔금을 지급하지 않은 상태에서 사망하였다. 甲의 상속인인 배우자 丙은 어떤 이유로 乙의 소유권이전등기의무가 이행불능에 이르렀다고 주장하면서 乙에 대하여 위 계약을 해제한다는 의사표시를 하였다. 그런데 甲의 상속인으로는 丙 외에 자녀 丁, 戊가 있었다. 위 계약 해제의 의사표시는 적법한가?

A. 피상속인의 사망으로 상속이 개시되면 상속인은 피상속인의 일신에 전속한 것을 제외하고 피상속인의 재산에 관한 권리·의무를 포괄적으로 승계합니다(제1005조). 따라서 인격권이나 친족법상의 권리·의무, 법률관계는 승계되지 않지만 적극재산, 소극재산 등의 재산뿐 아니라 채권자, 채무자와 같은 계약상의 지위 또는 재산법적 법률관계도 승계되고, 상속되는 법률관계 또는 법률상의 지위에 부수하는 취소권, 추인권, 해제권,

해지권, 예약완결권, 상계권 등의 형성권도 승계된다고 봅니다.

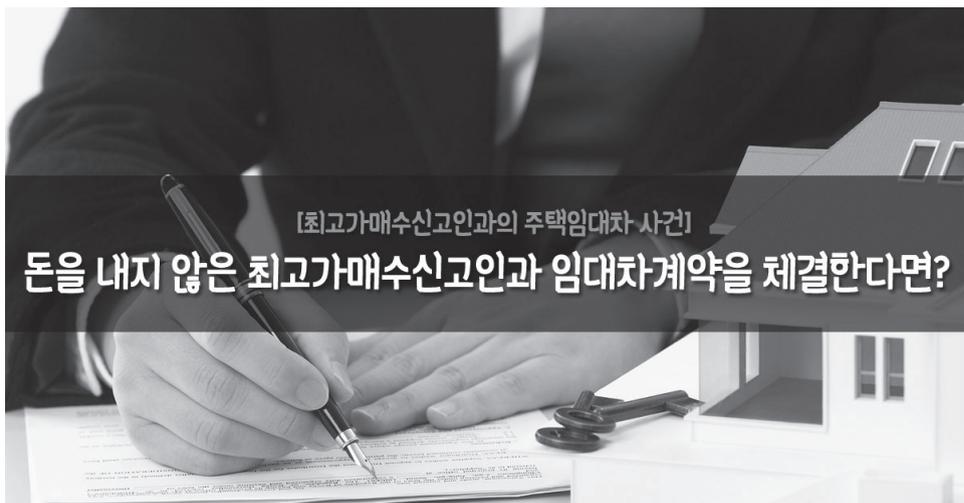
그러므로 망인이生前 체결한 재산법적 계약을 망인의 상속인들이 해제하는 것은 가능할 것인데 그 해제하는 방법이 문제될 수 있습니다.

이에 대해 대법원은 민법 제547조 제1항은 '당사자의 일방 또는 쌍방이 수인인 경우에는 계약의 해지나 해제는 그 전원으로부터 또는 전원에 대하여 하여야 한다'고 규정하고 있으므로 매매계약의 일방 당사자가 사망하였고 그에게 여러 명의 상속인이 있는 경우에 그 상속인들이 위 계약을 해제하려면, 상대방과 사이에 다른 내용의 특약이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 상속인들 전원이 해제의 의사표시를 하여야 한다고 관시하고 있습니다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다22812 판결 참조).

그리고 위 사례와 유사한 사건에서 대법원은 망인의 상속인들이 함께 하든 각자 하든 어느 방식으로든 전원 해제의 의사표시를 한 바가 없는 이상, 단독의 해제의 의사표시로 매매계약이 해제되었다고 볼 수는 없다고 판단한 바 있습니다.

해제권의 불가분성을 규정한 민법 제547조 제1항은 여럿의 당사자 각각에 대하여 법률관계가 달라지는 것을 방지하기 위한 규정이고, 강행규정은 아니므로 특약으로 배제할 수 있다고 일반적으로 해석됩니다.

따라서 사례의 경우 특약이 없는 한 丙 혼자서는 계약을 해제할 수 없고 丁, 戊를 포함하여 상속인 모두가 해제의 의사표시를 하여야 하고, 그 방식은 함께 하든 각자 하든 무방하다고 하겠습니다.



Q. 甲은 경매절차에서 최고가매수신고인의 지위에 있던 A와 경매목적물인 주택에 관하여 임차보증금 1억 원인 임대차계약을 체결한 후, 주택을 인도받아 같은 날 전입신고를 마치고 임대차계약서에 확정일자를 받았다. 다음날 A는 매각대금을 완납하고 B에게 근저당권설정등기를 마쳐주었다. 甲은 B에 대하여 우선변제권을 주장할 수 있을까?

A. 주택임대차보호법은 주택임차인의 주거생활의 안정을 보장하기 위하여 주택에 관하여 임대차계약을 체결한 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 대항력이 생기는 것으로 정하고 있습니다(이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 봅니다). 또한 위와 같은 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인은 민사집행법에 따른 경매를 할 때 임차주택(대지를 포함)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있습니다.

그런데 위와 같은 대항력과 우선변제권을 유효하게 취득하기 위한 전제로서 주택임차인의 상대방으로 누가 적법한 임대 권한을 가지는지 문제될 수 있습니다.

이에 대해 대법원은 주택임대차보호법이 적용되는 임대차로서는 반드시 임차인과 주택의 소유자인 임대인 사이에

임대차계약이 체결된 경우에 한정한다고 할 수는 없고, 주택의 소유자는 아니지만 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한(적법한 임대 권한)을 가진 임대인과 사이에 임대차계약이 체결된 경우도 포함된다고 보고 있습니다(대법원 1995. 10. 12. 선고 95다 22283 판결 등 참조).

그래서, 매매계약의 이행으로 매매목적물을 인도받은 매수인은 그 물건을 사용·수익할 수 있는 지위에서 그 물건을 타인에게 적법하게 임대할 수 있다고 판단한 적이 있습니다(대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다38908,38915 판결 참조)

하지만 대법원은 위 사례와 유사한 사건에서, 아직 매각대금을 납부하지 않은 최고가매수신고인에 불과한 사람으로부터 주택을 인도받고, 전입신고 및 확정일자를 갖추었다는 것만으로 그 다음 날 오전 영시에 우선변제권을 취득하였다고 단정할 수는 없다고 판단한 적이 있습니다(대법원 2014. 2. 27. 선고 2012다93794 판결 참조)

민사집행법 제135조는 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득한다고 규정하고 있습니다. 따라서 매각대금을 납부하지 않은 단계에서 최고가매수신고인이라는 지위만으로는 주택에 관하여 적법한 임대 권한을 가질 수 없다고 할 것이므로 주택임차인이 되려는 사람은 이를 명심해야 할 것입니다.



사망보험금도 상속재산에 포함될까?

Q. A의 아버지는 사업을 하다가 실패하여 많은 빚을 남기고 돌아가셨습니다. A의 능력으로는 부친이 남긴 채무를 갚을 길이 없어 상속포기신고를 하게 되었습니다. 그런데 이후 A의 부친이 생전에 보험수익자를 A로 하여 생명보험을 들어놓은 것이 있음을 알게 되었는데 상속포기를 한 A가 사망보험금을 수령할 수 있을까요?

A. 피상속인이 남긴 상속재산 중 적극적 재산보다 소극적 재산, 즉 채무가 많아 자식들이 이와 같은 권리·의무를 승계하지 않으려면 상속인은 상속개시 있음을 안 날로부터 3월내에 피상속인의 최후 주소지 관할 법원에 상속포기신고를 할 수 있습니다(민법 제1019조 제1항). 상속포기를 하면 피상속인의 사망으로 일단 발생한 상속의 효력, 즉 권리·

의무의 승계는 부인되고 처음부터 상속인이 아니었던 것과 같이 되며, 일단 상속을 포기한 후에는 이를 다시 취소하지 못합니다(민법 제1024조 제1항, 제1042조).

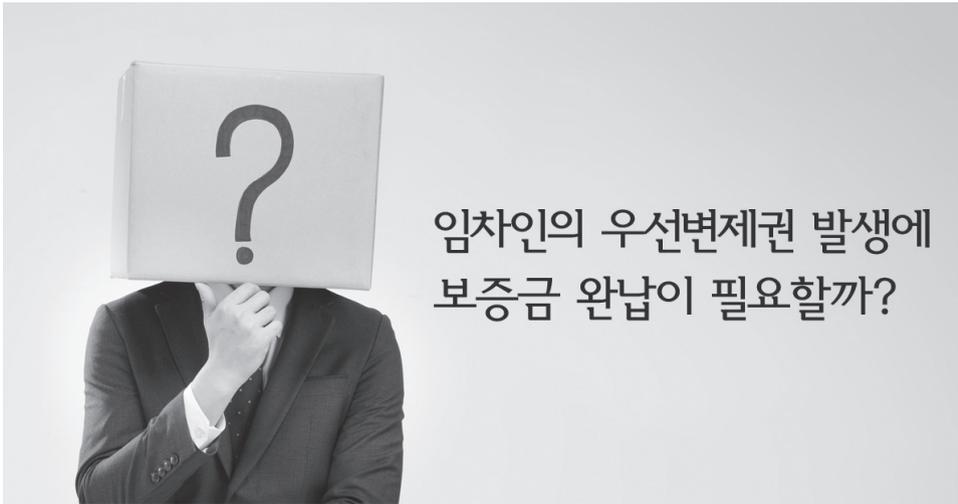
사안의 경우에는 보험금청구권이 상속인의 고유재산인지, 아니면 피상속인의 상속재산인지가 문제됩니다. 이와 관련하여 대법원은 “보험계약자가 피보험자의 상속인을 보험수익자로 하여 맺은 생명보험계약에 있어서 피보험자의 상속인은 피보험자의 사망이라는 보험사고가 발생한 때에는 보험수익자의 지위에서 보험자에 대하여 보험금 지급을 청구할 수 있고, 이 권리는 보험계약의 효력으로 당연히 생기는 것으로서 상속재산이 아니라 상속인의 고유재산이라고 할 것이다.”라고 하여(대법원 2004. 7. 9. 선고

2003다29463 판결), 상속인의 보험금청구권은 상속재산이 아니라 상속인의 고유재산으로 보고 있습니다.

또한 “생명보험의 보험계약자가 스스로를 피보험자로 하면서, 수익자는 만기까지 자신이 생존할 경우에는 자기 자신을, 자신이 사망한 경우에는 '상속인'이라고만 지정하고 그 피보험자가 사망하여 보험사고가 발생한 경우, 보험금청구권은 상속인들의 고유재산으로 보아야

할 것이고, 이를 상속재산이라 할 수 없다(대법원 2001. 12. 28. 선고 2000다31502 판결).”고 판시하여 보험계약자가 보험수익자를 지정하지 않은 경우에도 상속인의 보험금청구권을 상속인의 고유재산으로 보고 있습니다.

따라서 사안의 경우에 부친의 사망으로 인한 보험금은 상속재산이 아닌 A의 고유재산이므로 상속포기신고를 하였더라도 수령할 수 있을 것입니다.



Q. A는 2012년 7월 16일 임대인 B와 다가구주택의 101호를 임차보증금 6,500만 원에 임차하기로 하고 계약금 500만 원은 당일 지급하고 전입신고와 확정일자를 바로 받고 나머지 6,000만 원

은 양해를 얻어 2012년 8월 17일에 건냈습니다. 한편 C는 2012년 7월 30일 같은 건물 303호에 관해 전세 계약을 체결하고 전세금 6,500만 원의 전세권 설정 등기를 마쳤습니다. 그런데 이후

2014년 5월 건물이 경매에 부처지게 되었습니다. 법원은 전세권 등기를 마친 C가 우선해 변제받을 권리가 있다고 보고 약 6,000만 원을 배당했고, 후순위로 밀린 A는 한 푼도 받지 못할 처지가 되자 C를 상대로 배당이의소송을 제기하였습니다. 배당에 있어서 A와 C 중 누가 우선순위가 있을까요?

A. 주택에 관하여 임대차계약을 체결한 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 대항력이 생깁니다. 또한 위와 같은 대항요건과 임대차계약증서 상의 확정일자를 갖추면 민사집행법에 따른 경매를 할 때 임차주택의 환가대금에서 후순위 권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있습니다(주택임대차보호법 제3조 제1항). 이를 임차인의 우선변제권이라 합니다.

그런데 다가구주택에서 임대차계약을 맺을 당시 보증금의 일부만 지급하고 대항력과 확정일자를 갖춘 후 나머지 보증금을 지급했다면 이후에 보증금을 전부 지급하고 전세권설정등기를 한 세입자보다 우선순위를 인정받을 수 있는지 문제 됩니다.

이에 대하여 대법원은 “주택임대차보호법상 임차인에게 우선변제권이 인정되기 위하여 대항요건과 확정일자를 갖추는 것 외에 임차보증금 전액 지급되어 있을 것을 요하지 않는다. 따라서 임차인이 임대인에게 임대보증금의 일부만 지급하고 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항요건과 임대차계약증서 상의 확정일자를 갖춘 다음 나머지 보증금을 나중에 지급했다라도 특별한 사정이 없는 한 대항요건과 확정일자를 갖춘 때를 기준으로 임차보증금 전액에 대해서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선해 변제를 받을 권리를 갖는다고 보아야 한다.”고 판단하였습니다.(대법원 2017. 8. 29. 선고 2017다212194 판결)

임차보증금 변제의 우선순위를 잔금 완납시가 아닌 전입신고일을 기준으로 한 것입니다.

위 사례에서 A의 우선변제권의 기준시점은 주택인도와 전입신고를 마친 다음 날이므로 2012년 8월 2일 전세권설정등기를 마친 C보다 우선해 변제받을 권리가 있다고 할 수 있습니다.



부동산 매매 가계약금, 돌려받을 수 있을까?

Q. A는 새아파트를 찾기 위해 이곳저곳을 돌아다녔습니다. 마침 이사철이라 매물이 무척 귀했던 상황에서 부동산 중개업자가 매우 귀한 물건이라며 “이보다 더 좋은 매물은 없습니다. 싸고 좋은 집이니 다른 사람이 계약하지 않도록 가계약금을 걸어 놓으세요.”라고 권유하여 일단 가계약금을 매도인에게 입금하였습니다. 그런데 사정이 생겨 계약을 체결할 수 없게 되었습니다. A는 이미 지급한 가계약금을 돌려받을 수 있을까요?

A. 부동산 매매 계약 시에 통상적으로 계약하기 전에 부동산 물건을 잡아두기 위해 계약서 없이 가계약금을 지급하기도 합니다. 가계약금이 지급되고 본 계약이 체결되어 매매가 완료된다면, 아무런 문제가 없습니다. 그러나 가계약금 지급

단계에서 계약이 이루어지지 않은 경우에 가계약금의 반환 여부에 관한 분쟁이 발생할 수 있습니다.

가계약은 24시간 내에 해지할 수 있든지, 3일 내에는 언제든지 돌려받을 수 있다고 생각하는 사람들도 많습니다. 또한 부동산 중개업자도 가계약금을 받으면서 계약이 안 될 경우에 돌려준다고 말하기도 합니다. 그러나 이는 사실이 아닙니다. 가계약금은 ‘매도인과 매수인 사이에 매매계약이 체결되었는지?’ 여부에 따라 반환 여부가 결정됩니다.

이에 대하여 대법원은 “계약이 성립하기 위하여는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니나 그

본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 한다”고 판시하였습니다.

구체적으로 “부동산 매매에 관한 가계약서 작성 당시 매매목적물과 매매대금 등이 특정되고 중도금 지급방법에 관한 합의가 있었다면 그 가계약서에 잔금 지급시기가 기재되지 않았고 후에 정식계약서가 작성되지 않았다 하더라도 매매계약은 성립했다”고 판결했습니다.(대법원 2006.11.24. 선고 2005다39594 판결)

부동산 매매계약에서 중요부분이란 매매목적물, 매매대금, 대금 지급방법에 대한 합의입니다. 위 사례와 같은 경우 아파트의 동·호수를 특정하고, 총 매매대금을 정하고, 잔금 지급일자나 입주일자를 협의했다면 중요부분에 대한 합의가 있다고 볼 수 있습니다. 즉 가계약금을 지급한 경우에도 부동산 매매계약이 성립한 것입니다. 이때에는 매수인 측이 부동산을 매수하지 않기로 결정하였다면 가계약금을 돌려받을 수 없습니다.(매도인은 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 매매계약을 해제할 수는 있습니다.) 그러나 매도인과 이런 부분에 대해 어느 정도 구체적으로 협의되지 않았다면, 가계약금을 돌려받을 수 있을 것입니다.

(자료/법원사람들)