

민법(계약 관련 내용으로 한정)

문제1

2025. 12. 20. 갑은 을과 을 소유의 X건물을 대금 10억 원에 매수하기로 하는 계약을 체결하면서 계약금 1억 원은 2025. 12. 21. 중도금 4억 원은 2026. 2. 20.에 지급하고, 잔금 5억 원은 2026. 5. 20. 을에게 지급함과 동시에 을로부터 소유권이전등기에 필요한 서류 일체를 교부받기로 하였다. 다음의 독립된 물음에 법적 근거를 들어 답하시오.

물음1)

2025. 12. 18. X건물이 멸실되었음에도 계약체결시 갑과 을이 과실 없이 그 사실을 알지 못한 경우, 갑은 을에게 신뢰이익의 배상을 청구할 수 있는지 검토하시오.

물음2) [3회 진도별 모의고사]

갑이 2025. 12. 21. 계약금 1억 원 중 5천만 원만 지급한 상태에서 2026. 1. 20. 을이 1억 원을 상환하면서 매매계약을 해제하자, 갑은 1억 원을 추가로 상환해야 한다고 주장한다. 갑의 주장이 타당한지 검토하시오.

물음3) [전범위 모의고사 1회 유제]

2026. 1. 20. 병의 방화로 인해 을이 피보험자로 되어있던 X건물이 전소된 경우, 갑과 을 사이의 법률관계에 대하여 설명하시오.

물음1)의 해설

1. 쟁점

2025. 12. 18. X건물이 멸실되었음에도 2025. 12. 20. 갑은 을과 X건물의 매매계약을 체결하였다. 이는 원시적 불능을 목적으로 한 계약이며 그 효력이 문제된다.

2. 계약체결상의 과실책임

(1) 무효

- 1) 당사자 일방의 채무가 원시적 불능이면 계약은 무효이다(판례)
- 2) 이미 이행한 급부는 법률상 원인 없는 급부가 되어 부당이득의 법리에 따라 반환청구할 수 있다(판례).

(2) 계약체결상의 과실책임

- 1) 계약 체결을 준비하는 과정이나 성립과정에서 당사자 일방의 과실로 상대방에게 손해를 준 경우에 이를 배상하여야 할 책임을 말한다(민법 535조).
- 2) 원시적 불능의 계약이라는 것을 채무자가 알았거나 알 수 있어야 하고, 상대방은 선의·무과실이어야 한다.
- 3) 신뢰이익의 손해배상
 - ① 계약의 유효를 믿은 상대방은 신뢰이익의 손해배상을 청구할 수 있다. 이에선 계약비용, 계약체결을 위한 조사비용, 차용한 대금이자 등이 속한다.
 - ② 그러나 그 배상액은 이행이익을 초과할 수 없다. 이행이익이란 채무자가 채무를 이행하지 않았기 때문에 채권자가 입은 손해를 말한다.

3. 사안의 경우

매도인 을이 과실 없이 원시적 불능의 계약임을 알지 못한 경우이므로 매수인 갑은 을에게 손해배상을 청구할 수 없다.

물음2)의 해설

1. 쟁점

계약금이 일부만 지급된 상태에서 매도인이 계약을 해제하고자 할 때 해제의 적법성이 문제된다. 특히 매도인이 반환하여야 할 계약금의 기준이 문제된다.

2. 계약금에 기한 해제

(1) 당사자 일방이 이행에 착수하기 전까지 해제할 것

1) 당사자의 일방이 이행에 착수한 후에는 해제할 수 없다. 중도금을 지급하는 것은 이행의 착수에 해당한다. 당사안에서는 2026. 2. 20.에 중도금을 지급하기로 약정하였으므로 2025. 12. 21.은 계약금조항에 의한 해제가 가능하다.

2) 교부자는 계약금을 포기하고 수령자는 계약금의 배액을 상환하여야 한다.

계약금의 일부만을 받은 경우에 계약금의 기준이 되는 금원은 실제 교부받은 계약금이 아니라 약정 계약금이다(판례). 실제 교부받은 계약금의 배액만을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다면 이는 당사자가 일정한 금액을 계약금으로 정한 의사에 반하게 될 뿐 아니라, 교부받은 금원이 소액일 경우에는 사실상 계약을 자유로이 해제할 수 있어 계약의 구속력이 약화되는 결과가 되어 부당하기 때문이다.

3. 사안의 경우

을이 반환하여야 할 계약금의 기준은 약정계약금 1억원이다. 따라서 1억원을 추가로 상환하여야 한다는 갑의 주장은 타당하다.

물음3)의 해설

1. 쟁점

매매계약은 쌍무계약이다. 매매계약체결 후 X건물의 인도 전에 병의 방화로 X건물이 전소되었으므로 이는 위험부담의 문제이다. 이 때 을은 보험금이라는 대상을 취득하므로 갑은 대상청구권을 행사할 수 있는지 그 금액은 제한이 없는지가 또한 문제된다.

2. 채무자 위험부담주의

(1) 의의

쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못한다(537조).

(2) 요건

- 1) 쌍무계약에서 상환적 채무의 존재
- 2) 일방채무가 후발적으로 불능일 것
- 3) 쌍방의 책임 없는 사유로 후발적 불능이 발생할 것

(3) 효과

1) 채무자 위험부담주의

채무자는 자기의 의무를 면하는 대신에 상대방에게 반대급부를 청구하지 못한다(537조).

- 2) 계약관계는 소멸하므로 이미 이행한 급부는 법률상 원인 없는 급부가 되어 부당이득의 법리에 따라 반환한다. 즉 매도인은 이미 지급받은 계약금을 반환하여야 하고 매수인은 목적물을 점유·사용함으로써 취득한 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다(판례).

(4) 사안의 경우

- 1) 매매계약 체결 후에 병의 방화로 인해 X건물이 전소되었으므로 매수인 갑의 책임이 있다고 볼 수 없고, 매도인 을의 이행의 제공도 없어 수령지체에 빠진 사정도 없으므로 537조 채무자위험부담주의가 적용되어 갑의 대금지급의무는 소멸한다.
- 2) 따라서 2025. 12. 21. 지급하기로 한 계약금이 지급되었다면 이는 부당이득으로 반환하여야 한다.

3. 대상청구권의 문제

(1) 인정 여부

- 1) 채무자가 불능을 원인으로 그 목적물에 갈음하는 대상을 취득하는 경우에 채권자는 자신의 반대급부를 이행하고 대상청구권을 행사할 수도 있다. 민법은 대상청구권을 규정하고 있지 않으나 해석상 이를 부정할 이유가 없다는 것이 판례이다. 즉 채권자는 선택권을 가진다.

2) 사안의 경우

병의 방화로 X건물이 전소하였는데 을은 보험금이라는 대상을 취득하였다. 따라서 갑은 대상청구권을 행사할 수 있다.

(2) 행사방법 및 금액

- 1) 대상청구권의 행사는 을이 지급받은 보험금의 반환을 갑이 구하거나, 을로부터 보험금청구권을 양도받는 식으로 행사하면 된다.
- 2) 대상청구권의 행사범위

대법원은 매매의 목적물이 화재로 소실됨에 따른 화재보험금에 대해 매수인의 대상청구권을 인정하면서 화재보험금 전부에 대해 대상청구권을 행사할 수 있는 것이지만 매매대금 상당액의 한도 내로 그 범위가 제한된다고 할 수 없다고 판시하여 무제한설의 입장이다.

- (3) 사안에서 갑은 을의 보험금 전부에 대해서 대상청구권을 행사할 수 있다.

4. 사안의 해결

- (1) 매매계약은 소멸하였고 채무자위험부담주의에 따라 갑은 이미 지급한 계약금을 반환받을 수 있다.
- (2) 갑은 을의 보험금 전액에 대해서 권리를 행사할 수 있다. 이 경우에는 갑도 자신의 의무를 이행하여야 한다.
- (3) 갑은 선택할 수 있다.

문제2 [5회 전범위 모의고사 유제]

을이 갑 소유의 3층 건물 중 1층과 2층을 임차하여 펜션으로 운영하던 중 1층 주방에서 발생한 원인불명의 화재로 인해 그 건물 전부가 소실되었다. 갑은 을을 상대로 전소된 위 건물 전부에 대하여 손해배상을 청구하였는데, 을은 3층 부분에 대해서는 관리 보존의무가 없으므로 배상책임이 없다고 항변하였다. 갑의 청구에 대하여 법원은 어떤 판단을 해야 하는지 그 법적 근거를 들어 설명하시오.

1. 법원의 판단

1층과 2층 부분은 을의 손해배상책임이 인정되나, 3층 부분은 부정되므로 법원은 일부 인용판결을 선고하여야 한다.

2. 임차인의 임차목적물 보존의무위반으로 인한 손해배상

- (1) 임차인은 임차건물의 보존에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하여야 하고, 임차인의 임차물반환채무가 이행불능이 된 경우, 임차인이 그 이행불능으로 인한 손해배상책임을 면하려면 그 이행불능이 임차인의 귀책사유로 말미암은 것이 아님을 입증할 책임이 있다.
- (2) 따라서 임차건물이 화재로 소멸된 경우에 있어서 그 화재의 발생원인이 불명인 때에도 임차인이 그 책임을 면하려면 그 임차건물의 보존에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하였음을 입증하여야 한다.

3. 사안의 경우

화재의 원인이 밝혀지지 않았으나 을이 위 건물 중 임차목적물인 1층과 2층 펜션에 대해서는 임대차계약상 관리, 보존의무의 위반이 인정되는 이상, 을에게는 임차목적물의 보존의무위반으로 인한 손해배상책임이 인정된다.

4. 임차목적물 외의 부분에 대한 손해배상**(1) 판례**

‘임차 건물 부분에서 화재가 발생하여 임차 건물 부분이 아닌 건물 부분까지 불에 타 그로 인해 임대인에게 재산상 손해가 발생한 경우에는 임차 외 건물 부분이 구조상 불가분의 일체를 이루는 관계에 있는 부분이라 하더라도, 그 부분에 발생한 손해에 대하여 임대인이 임차인을 상대로 채무불이행을 원인으로 하는 배상을 구하려면, ㉠ 임차인이 보존 관리의무를 위반하여 화재가 발생한 원인을 제공하는 등 화재 발생과 관련된 임차인의 계약상 의무 위반이 있었고, ㉡ 그러한 의무 위반과 임차 외 건물 부분의 손해 사이에 상당인과관계가 있으며, 임차 외 건물 부분의 손해가 의무 위반에 따라 민법 제393조에 의하여 배상하여야 할 손해의 범위 내에 있다는 점에 대하여 임대인이 주장 증명하여야 한다’.

(2) 사안의 경우

법원의 심리결과 화재의 원인이 밝혀지지 않았고, 위 ㉠㉡에 대한 임대인의 주장 증명이 없으므로 임차목적물이 아닌 3층 부분에 대해서는 을에게 손해배상책임이 인정되지 않는다.

문제3

갑은 병 명의의 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 설정된 을 소유의 X토지를 매수한 후 자신 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 그 후 병이 가등기에 기한 본등기를 하여 갑 명의의 소유권이전등기가 말소되었다. 이 경우 갑이 을에 대하여 주장할 수 있는 담보책임의 내용을 설명하시오.

1. 쟁점

민법은 부동산을 매수하였는데 저당권의 실행으로 그 취득한 소유권을 잃었을 때 매도인의 담보책임을 규정하고 있다. 그런데 가등기가 설정된 부동산을 매수한 후 자신 명의로 소유권이전등기를 마쳤는데 본등기가 되어 소유권을 상실한 경우에도 마찬가지인지가 문제된다.

2. 담보책임의 성질

매매의 목적인 권리의 흠결 또는 그 권리의 객체인 물건에 하자가 있는 경우에 유상계약의 등가성 유지를 위하여 매도인이 지는 책임을 담보책임이라고 한다. 이는 매도인의 고의나 과실을 요구하지 않는 무과실책임이다.

3. 요건

(1) 매수인이 소유권을 취득할 수 없을 때

- 1) 저당권 또는 전세권이 설정된 부동산에 대해 매매계약을 체결하고 아직 소유권이전등기를 하지 않은 상태에서, 저당권 등에 기한 경매로 인해 매수인이 그 소유권을 취득할 수 없게 되는 것을 말한다.
- 2) 가등기된 부동산의 매수인이 가등기에 기한 본등기로 인해 권리를 상실한 경우에 대해서도 제576조의 담보책임을 부담한다(판례).

(2) 취득한 소유권을 잃은 때

저당권 등이 설정된 부동산을 매수인이 취득한 경우로서, 그 후 저당권의 실행으로 제3자가 소유권을 취득하는 결과 매수인이 취득한 소유권을 잃게 되는 것을 말한다.

(3) 소유권을 보존한 때

위의 경우에 매수인이 그의 출재로 소유권을 보존한 경우이다.

4. 책임의 내용

(1) 계약해제권과 상환청구권

매수인은 선의·악의에 관계없이 계약을 해제할 수 있고, 매수인은 출재로 피담보채무를 변제하면 그 상환을 청구할 수 있다.

(2) 손해배상청구권

계약해제나 상환청구와 함께 손해의 배상을 청구할 수 있다.

(3) 책임의 배제

매수인이 저당권의 피담보채무 또는 전세금의 반환채무를 인수한 경우나 이행인수한 경우에는 매도인에게 담보책임을 물을 수 없다(판례).

5. 사안의 경우

병이 가등기에 기한 본등기를 하여 갑 명의의 소유권이전등기가 말소되었다면 이는 576조의 담보책임이 적용된다(판례). 따라서 갑은 선의이든 악의이든 계약을 해제하고(원상회복의무 발생) 손해배상을 청구할 수 있다.

문제4

을이 갑과의 건축도급계약에 따라 완공한 건물의 소유권을 갑이 원시취득하였음에도 갑은 약정된 보수를 을에게 지급하지 않고 있다. 이 경우 을이 갑에게 행사할 수 있는 보수지급청구권과 저당권설정청구권에 관하여 설명하시오.

1. 수급인의 보수지급청구권

(1) 의의

- 1) 보수는 그 완성된 목적물의 인도와 동시에 지급하여야 한다. 그러나 목적물의 인도를 요하지 아니하는 경우에는 그 일을 완성한 후 지체 없이 지급하여야 한다.
- 2) 보수지급청구권의 지급시기
공사도급계약에서 소멸시효의 기산점이 되는 보수청구권의 지급시기는, 당사자 사이에 특약이 있으면 그에 따르고, 특약이 없으면 관습에 의하며, 특약이나 관습이 없으면 공사를 마친 때로 보아야 한다(판례).

(2) 보수지급청구권의 확보

1) 완성물인도의무와 보수지급의무의 동시이행관계

보수지급시기에 관하여 다른 특약이 없는 한 수급인은 도급인으로부터 보수를 지급받을 때까지 도급인에게 완성물의 인도를 거절할 수 있다.

2) 저당권설정청구권

부동산공사의 수급인은 보수에 관한 채권을 담보하기 위하여 그 부동산을 목적으로 한 저당권의 설정을 청구할 수 있다.

① 취지 : 부동산공사에서 그 목적물이 보통 수급인의 자재와 노력으로 완성되는 점을 감안하여 그 목적물의 소유권이 원시적으로 도급인에게 귀속되는 경우 수급인에게 목적물에 대한 저당권설정청구권을 부여함으로써 수급인이 사실상 목적물로부터 공사대금을 우선적으로 변제받을 수 있도록 하는 데 그 취지가 있다(판례).

② 형성권이 아니라 청구권이다.

③ 수급인의 저당권설정청구권은 공사대금채권을 담보하기 위하여 인정되는 채권적 청구권으로서 공사대금채권에 부수하여 인정되는 권리이므로, 당사자 사이에 공사대금채권만을 양도하고 저당권설정청구권은 이와 함께 양도하지 않기로 약정하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 공사대금채권이 양도되는 경우 저당권설정청구권도 이에 수반하여 함께 이전된다고 봄이 타당하다(판례).

3) 유치권

완성물의 소유권이 도급인에게 귀속되면 수급인의 보수청구권은 도급목적물과 관련성이 있으므로 보수채권을 위한 유치권이 인정된다.