

## LAW Common Sense Information

소유권이전등기에 필요한 일체의 서류와 매매잔대금은 서로 동시에 교환되어야 하며 잔금지급각서공증을 받더라도 소유권등기를 먼저 이전하여 주어서는 아니된다.



글/ 박중복 변호사

Q

본인 소유 토지를 A에게 매도하기로 하였다. A는 잔금이 부족하다면서 먼저 소유권을 넘겨주면 잔금을 융통하여 잔금을 주겠다고 한다. 본인이 난색을 표시하자 각서공증을 하여 주겠다고 한다. 각서공증을 받으면 잔금을 받는 데에 문제가 없겠는가?

A

**결**

론부터 말하자면 각서공증을 받고 소유권을 먼저 넘겨주는 것은 문제가 발생할 소지가 많으므로 피하는 것이 좋을 것이다.

토지매매계약이란 매도인은 매수인에게 토지의 소유권을 넘겨주고 매수인은 매도인으로부터 그 매매대금을 받는 구조로 이루어진다. 만약 매도인이 잔금을 받기 전에 토지소유권을 먼저 넘겨주면 잔금을 확실히 지급받는다는 보장이 없으며, 반대로 매수인이 토지소유권을 이전받기 이전에 먼저 잔금을 주어 버린다면 매도인이 이중매도를 할 경우 토지소유권을 확보하지 못하는 문제점이 발생할 수 있다. 따라서 매도인의 소유권이전등기절차 이행의무와 매수인의 매매대금(특히 잔금) 지급의무는 서로 동시에 이행되어야 하는 것이 원칙이고 일반거래에서도 잔금과 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류는 서로 현장에서 주고 받고 있는 것이다.

그런데 귀하가 소유권을 먼저 넘겨 주면서 받기로 한 각서공증은 그 자체로서는 매수인의 잔금지급의무를 보장하여 주지 못한다. 만약 매수인이 잔금지급전에 귀하로부터 넘겨받은 토지를 제3자에게 매도하여 버리면 귀하는 뜻밖의 분쟁에 휩싸이게 될 것이다. 따라서 잔금을 현실적으로 수령하기 이전에 먼저 소유권을 넘겨주지 말아야 할 것이다.

