

대법관 신영철(재판장) 이상훈 김용덕(주심) 김소영

10 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결 [손해배상(기)]

[1] 매수인의 잔대금 지급 준비가 되어 있지 않은 경우, 매도인이 하여야 할 이행 제공의 정도

[2] 매도인 甲과 매수인 乙이 체결한 부동산 매매계약에서 乙이 잔금 지급을 연체하며 잔금지급기일의 연장을 요청하자 甲이 이를 받아들여 ‘연장된 기일까지 잔금과 지연이자를 지급하지 않으면 매매계약이 해제된다’는 취지로 통지한 다음, 乙이 연장된 기일에도 잔금을 지급하지 못하자 그 다음날 부동산 소유권을 제3자에 이전해 주었는데, 甲은 연장된 기일에 소유권이전등기에 필요한 서류 중 부동산 매도용 인감증명서만을 발급받지 않고 있었던 사안에서, 甲이 소유권이전등기의무에 관한 이행 제공을 마쳤다고 보아야 하는데도 이와 달리 본 원심판결에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례

【판결요지】

[1] 쌍무계약에서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하고, 따라서 매수인이 잔대금의 지급 준비가 되어 있지 아니하여 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 안 한 경우에는 매도인으로서도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다.

[2] 매도인 甲과 매수인 乙이 체결한 부동산 매매계약에서 乙이 잔금 지급을 연체하며 잔금지급기일의 연장을 요청하자 甲이 이를 받아들여 ‘연장된 기일까지 잔금과 지연이자를 지급하지 않으면 매매계약이 해제된다’는 취지로 통지한 다음, 乙이 연장된 기일에도 잔금을 지급하지 못하자 그 다음날 부동산 소유권을 제3자에 이전해 주었는데, 甲은 연장된 기일에 소유권이전등기에 필요한 제반 서류 중 부동산 매도용 인감증명서만을 발급받지 않고 있었던 사안에서, 연장된 기일까지도 잔금 지급을 준비하지 못한 乙의 약정의무 불이행 정도에 비추어 甲이 비록 연장된 기일까지 부동산 매도용 인감증명서를 발급받지 않고 있었다고 하더라도 이는 언제라도 발급받아 교부할 수 있는 것이므로 乙에게 소유권이전등기의무에 관한 이행 제공을 마쳤다고 보아야 하고, 따라서 부동산 매매계약은 甲이 통지한 조건부 해제의사표시에 따라 乙이 연장된 기일까지 잔금지급의무를 이행하지 않음으로써 적법하게 해제되었다고 보아야 하는데도, 이와 다른 전제에서 甲이 소유권이전등기의무에 관한 이행 제공을 다하지 못하였으

로 위 조건부 해제 의사 표시가 부적법하다고 본 원심판결에는 쌍무계약에서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행 제공의 법리를 오해한 위법이 있다고 한 사례.

【참조조문】 [1] 민법 460조, 제536조 제1항 / [2] 민법 460조, 제536조 제1항

【참조판례】 [1] 대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다36511 판결(공2002상, 260)

【원고, 피상고인】 주식회사 베이스타 (소송대리인 법무법인 케이씨엘 외 2인)

【피고, 상고인】 주식회사 대우건설 (소송대리인 법무법인 지평지성 담당변호사 이공현 외 4인)

【원심판결】 서울고법 2012. 6. 20. 선고 2011나85552 판결

【주 문】 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이 유】 상고이유를 판단한다.

쌍무계약에 있어서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하고, 따라서 매수인이 잔대금의 지급준비가 되어 있지 아니하여 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 안 한 경우에는 매도인으로서도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다(대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다36511 판결 등 참조).

원심판결 이유 및 원심이 적법하게 채택한 증거에 의하면, 원고는 2009. 8. 5. 피고로부터 이 사건 부동산을 대금 130억 원에 매수하기로 하는 이 사건 매매계약을 체결하고 같은 날 계약금 13억 원을 지급하였으며 잔금 117억 원은 2009. 10. 3.까지 지급하기로 한 사실, 원고가 위 잔금지급기일까지 잔금을 지급하지 못하자 피고는 2009. 10. 6. 잔금지급을 최고하면서 잔금을 지급하지 않으면 이 사건 매매계약을 해제한다고 통지하였고, 원고가 잔금지급기일의 연장을 요청하였으나 피고는 2009. 10. 20. 이를 거절하면서 조속히 잔금을 지급하지 않으면 해제절차를 진행하겠다고 재차 통지하였으며 2009. 11. 5.과 2009. 12. 4. 두 차례에 걸쳐 잔금미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다고 통지한 사실, 원고가 2010. 4. 16. 피고에게 잔금을 마련하기 위하여 대출 등 여러 조치를 취하고 있으니 2010. 5. 말까지 잔금지급기일을 연장해달라고 요청하였고, 피고는 2010. 4. 30. 원고에게 ‘이 사건 부동산에 관하여 등기권리증 등 소유권이전에 필요한 모든 서류를 준비하여 둔 상태이므로 2010. 5. 31.까지 이 사건 매매계약에 따라 잔금 및 그 지연이자를 지급하고 소유권이전등기 및 부동산을 인도받고 만약 위 일시까지 잔금 지급의무를 게을리하는 경우에는 위 일시를 경과함으로써 이 사건 매매계약은 해제된다’고 통지한 사실, 피고는 2010. 5. 31.까지 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기에 필요한 제반 서류를 준비하고 있었으나 부동산 매도

용 인감증명서는 발급받지 않은 상태였는데 원고가 2010. 5. 31.까지 잔금을 지급하지 못하자 피고가 그 다음날인 2010. 6. 1. 자신 명의의 부동산매도용인감증명서를 발급받아 같은 날 소외 주식회사 희수에스앤디에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 경료하여 준 사실을 알 수 있다.

위와 같은 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면, 원고는 피고가 잔금지급기일로 최종 통보한 2010. 5. 31.까지도 잔금지급준비를 하지 못하고 있었으므로 원고의 이러한 약정의 무 불이행 정도에 비추어 보면 피고가 비록 2010. 5. 31.까지 소유권이전등기에 필요한 서류 중 부동산 매도용 인감증명서만을 발급받지 않고 있었다라도 이는 언제라도 발급받아 교부할 수 있는 것이므로 원고에게 소유권이전등기의무에 대한 이행의 제공을 마쳤다고 보아야 하고, 따라서 피고가 2010. 4. 30. 원고에게 통지한 위와 같은 조건부 해제 의사표시에 기하여 이 사건 매매계약은 2010. 5. 31.까지 원고가 잔금지급의무를 이행하지 아니함으로써 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

그럼에도 원심은 이와 다른 전제에서 피고가 소유권이전등기의무에 관한 이행의 제공을 다하지 못하였으므로 위 조건부 해제 의사표시가 부적법하다는 취지로 판단하였는바, 원심의 이러한 조치에는 쌍무계약에서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

그러므로 피고의 나머지 상고이유에 대하여 판단할 필요 없이 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 민일영(재판장) 이인복 박보영(주심) 김신

11

2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결 [손해배상(기)]

[1] 중개업자가 부동산거래를 중개하면서 진정한 권리자인지 여부 등에 관한 조사·확인 의무를 다하지 못함으로써 중개의뢰인이 손해를 입은 경우, 중개의뢰인의 부주의가 손해 발생 및 확대의 원인이 되었다면 과실상계가 허용되는지 여부(적극)

[2] 甲이 공인중개사 乙과 丙의 중개에 따라 등기부등본상 소유자가 망인인 주택에 관하여 망인의 장남 丁의 대리인이라고 주장하는 丁의 아들 戊와 丁 명의로 임대차계약을 체결하고 임대차보증금을 지급하였다가 손해를 입자 한국공인중개사협회를 상대로 손해배상을 구한 사안에서, 甲의 부주의를 과실상계 사유로 전혀 참작하지 않은 원심판결에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례