

대법원 2018. 12. 28 선고 2017다25611 판결 [부동산소유권이전등기청구]

재판경과

대법원 2018. 12. 28 선고 2017다25611 판결

의정부지방법원 2017. 7. 12 선고 2017나620 판결

전문

원고, 피상고인A

소송대리인 법무법인 산지

담당변호사 이은경, 남윤재, 위정현

피고, 상고인B

소송대리인 법무법인 링컨로펌

담당변호사 장인태, 이승준

판결 선고 2018. 12. 28.

원심판결 의정부지방법원 2017. 7. 12. 선고 2017나620 판결

주문

원심판결을 파기하고, 사건을 의정부지방법원 합의부에 환송한다.

N

이 유

1. 상고이유 제1점에 대하여

가. 채무불이행에 의한 계약해제에서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 '이행거절'로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 매우 완화되어 있으므로, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 이외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적인 이행거절의사를 인정하기 위하여는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2004다22971 판결, 대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 등 참조).

나. 원심은, 그 판시와 같은 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약은 2006. 5. 29. 구두로 체결된 것으로서 당시 계약금 및 중도금을 지급한 후 잔금지급시기에 대하여 아무런 정함이 없었는데, 그 후로 약 9년의 기간이 경과한 상태에서 피고가 14일 이내로 잔금 2억 2,000만 원의 지급을 요구하자 원고는 잔금 준비를 위하여 기한을 더 요청하였던 것으로 보일 뿐, 이를 들어 원고가 잔금지급을 명백히 거절하였다고 볼 수 없고, ② 원고가 피고에게 '잔금을 지급하지 않겠다'거나 '이 사건 매매계약을 해제하겠다'는 명시적인 의사를 표명한 적이 없으며, 오히려 피고를 상대로 이 사건 토지에 대하여 처분금지가처분을 신청하고, 피고에게 잔금지급기한의 연장을 요청하거나 계좌 송금이나 우편환 등으로 잔금을 지급하려고 하는 등 이 사건 매매계약을 이행하려는 의사를 지속적으로 표시한 점 등을 종합하여 보면, 원고가 피고의 이행최고에 대하여 기한을 더 요구하였다는 등의 사정만으로 이 사건 매매계약상 잔금이행을 거절하는 의사를 명시적 또는 묵시적으로 표시하였다고 보기 어렵다고 판단하였다.

다. 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 이행거절로 인한 계약해제의 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

2. 상고이유 제2점 내지 제4점에 대하여

가. 이행지체를 이유로 하는 계약의 해제에서 그 전제조건인 이행의 최고는 반드시 일정기간을 명시하여 최고하여야 하는 것은 아니고, 최고한 때로부터 상당한 기간이 경과하면 해제권이 발생한다(대법원 1994. 11. 25. 선고 94다35930 판결 등 참조). 나아가 이행을 최고하면서 당사자 일방이 정한 기간이 상당하지 않더라도 이행최고로서의 효력은 인정되고, 상당하다고 인정되는 기간이 경과하면 해제권이 발생한다.

그리고 쌍무계약에서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로, 일방 당사자가 하여야 할 이행제공의 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 1995. 12. 22. 선고 95다40397 판결, 대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음의 사실을 알 수 있다.

1) 원고는 2006. 5. 29. 피고와 이 사건 토지를 매매대금 2억 6,000만 원에 매수하기로 하는 이 사건 매매계약을 구두로 체결하고, 피고에게 계약금으로 2,500만 원을 지급하였다. 이 사건 매매계약 체결 당시 및 그 이후에도 원고와 피고는 서면으로 매매계약서를 작성하지 않았으며, 중도금 및 잔금의 액수나 지급시기, 소유권이전등기의 이행기에 대하여도 정하지 않았다. 원고는 2006. 8. 8.

피고에게 중도금 명목으로 1,500만 원을 지급하였다.

2) 원고는 피고를 상대로 의정부지방법원 2015카단2158호로 이 사건 토지에 관하여 부동산처분금지가처분신청을 하여 2015. 6. 22. 인용결정을 받았다.

3) 피고는 2015. 7. 3. 원고에게, '피고는 이 사건 매매계약의 매도인으로서 그 이행을 위한 준비를 마쳤으며, 통지 수령일로부터 14일 이내에 매매대금을 지급할 것을 최고한다. 원고가 통지 수령일로부터 14일 이내에 그 의무를 해태할 경우, 피고는 계약을 해제하겠다.'는 취지의 내용증명과 함께 부동산매도용 인감증명서를 첨부하여 보냈고, 위 내용증명은 같은 달 6. 원고에게 송달되었다.

4) 원고는 2015. 7. 13. '경기가 어려운 관계로 잔금 날짜는 8월 말 이내로 지불하도록 하겠다.'라는 내용이 포함된 답변서를 원고에게 보냈으나, 스스로 약속한 2015. 8. 말까지도 잔금을 마련하지

못하였다.

5) 피고는 2015. 7. 20. 원고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 포함된 내용증명을 보냈으나, 원고에게 송달되지 않았다. 피고는 2015. 7. 23. 원고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용의 문자메시지를 보냈다.

6) 피고는 2015. 7. 20. 원고를 상대로 의정부지방법원 2015카소95호로 위 가처분사건에 관한 제소명령신청을 하였고, 2015. 9. 2. 같은 법원 2015카단3272호로 가처분취소신청을 하였다.

7) 한편 원고는 2015. 7. 23. 피고에게 액면금 2,000만 원의 우편환을 보냈을 뿐, 매매대금을 지급하지 않다가 2015. 11. 13. 피고를 상대로 이 사건 소를 제기하였다.

8) 피고는 2016. 1. 5. 제1심에 제출한 답변서에서 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였고, 이는 그 무렵 원고에게 도달하였다. 피고는 2016. 2. 23. 원고로부터 받은 우편환을 그대로 반환하였다.

9) 원고는 피고를 피공탁자로 하여, 2016. 3. 7. 2,000만 원을, 2016. 9. 20. 2억 원을 각 공탁하였다.

10) 한편 이 사건 토지에는 가압류등기나 근저당권등기 등이 설정되어 있지 않다.

다. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원고는 이 사건 매매계약이 체결된 때로부터 9년이 경과한 후로서 이 사건 토지에 대한 처분금지가처분 인용결정을 받은 2015.

6.경까지 잔금을 마련하지 못하였을 뿐만 아니라, 피고의 2015. 7. 3.자 이행최고에서 정한 잔금 지급기일은 물론 원고 스스로 약속한 2015. 8.말까지도 잔금을 마련하지 못하고 있었던 반면, 피고는 소유권이전등기에 필요한 등기권리증이나 인감도장 등은 직접 보관 중인 것으로 보이고, 원고가 매수인으로 기재된 부동산매도용 인감증명서는 2015. 7. 3. 이미 발급받아 놓았으며, 매매계약서는 원고가 잔금을 지급하기만 하면 손쉽게 작성할 수 있었으므로, 피고로서는 2015. 7. 3.경 원고의 이행정도에 상응하는 이행의 준비를 하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고가 이 사건 토지에 처분금지가처분신청까지 하여 인용결정을 받은 원고에게 잔금의 이행기간으로 14일의 기간을 정하여 최고하였다고 하더라도 이를 상당한 기간이 아니라고 볼 수 없고, 설령 그렇지 않다고 하더라도 상당한 기간이 경과하면 피고에게 해제권이 발생하므로, 이 사건 매매계약은 늦어도 피고의

해제의 의사표시가 담긴 2016. 1. 5.자 답변서가 원고에게 송달됨으로써 원고의 잔금지급의무 불이행을 원인으로 해제되었다고 할 것이다.

나아가 앞서 본 이 사건 매매계약 이후의 경과에 비추어 볼 때, 피고가 잔금의 약 10%에 불과한 액면금 2,000만 원의 우편환을 현금으로 교환하지 않은 상태에서 약 7개월가량 보관하였다는 것만으로 피고가 계약해제 의사를 철회하였다고 볼 수도 없다.

라. 그런데도 원심은 이와 달리 피고가 서면에 의한 매매계약서를 작성할 것을 요구하거나 이에 협조하지 않았다는 등의 이유만으로 피고가 이행의 제공을 하지 않았다고 판단하여, 이 사건 매매계약이 원고의 이행지체로 인하여 적법하게 해제되었다는 피고의 주장을 배척하였으니, 이러한 원심의 판단에는 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 쌍무계약에서 이행지체를 이유로 계약을 해제하기 위한 자기 채무의 이행의 제공 및 계약해제 의사표시의 철회에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 결론

원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관권순일

주심대법관이기택

대법관박정화

대법관김선수