

대법원 2025. 6. 26 선고 2025다209893 판결 [분양대금반환청구의소 · 매매대금] [공2025하, 1329]

판 시 사 항

- [1] 부동산 매매계약에서 매수인의 잔대금 지급의무와 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무가 동시이행관계에 있는지 여부(원칙적 적극) / 동시이행항변권의 포기는 묵시적 의사표시로도 가능한지 여부(적극) 및 그 인정은 엄격하고 신중하게 이루어져야 하는지 여부(적극) / 매수인이 대금을 약정기일까지 납부하지 아니할 경우 그 체납액에 대하여 연체료를 가산하여 지급하기로 하는 연체료 약정의 법적 성격(=이행지체에 대한 손해배상의 예정) 및 연체료 지급의무의 발생 시점(=이행지체책임이 발생할 때)
- [2] 쌍무계약에서 일방 당사자가 하여야 할 자기 채무에 관한 이행제공의 정도 및 부동산 매수인이 잔대금의 지급준비가 되어 있지 아니하여 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 안 한 경우, 매도인은 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족한지 여부(적극)

판 결 요 지

- [1] 부동산 매매계약에서 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금 지급의무와 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무는 동시이행관계에 있다. 동시이행항변권의 포기는 명시적

의사표시뿐만 아니라 묵시적 의사표시로 이루어지는 것도 가능하지만, 묵시적 의사표시의 해석을 통한 동시이행항변권 포기의 인정은 엄격하고 신중하게 이루어져야 한다. 한편 매수인이 대금을 약정기일까지 납부하지 아니할 경우 그 체납액에 대하여 연체료를 가산하여 지급하기로 하는 연체료 약정은 이행지체에 대한 손해배상의 예정으로서 지체책임이 발생할 때 비로소 그 지급의무가 발생한다.

[2] 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 지급준비가 되어 있지 아니하여 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 안 한 경우에는 매도인으로서도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다.

참 조 조 문

[1] 민법 제398조, 제536조 [2] 민법 제460조, 제536조, 제544조

재 판 경 과

대법원 2025. 6. 26 선고 2025다209893, 2025다209894 판결

부산고등법원 2025. 1. 23 선고 2024나12050, 2024나12067 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 1997. 7. 25. 선고 97다5541 판결(공1997하, 2687), 대법원 1998. 2. 10. 선고 96다7793, 7809, 7816 판결(공1998상, 663), 대법원 2005. 4. 15. 선고 2004다27150 판결, 대법원 2013. 6. 13. 선고 2011다94509 판결 [2] 대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결(공2013상, 43), 대법원 2024. 9. 13. 선고 2024다237757 판결

전 문

【원고(반소피고), 상고인】 원고(반소피고) 1 외 1인

(소송대리인 변호사 김태형)

【피고(반소원고), 피상고인】 주식회사 ○○

【원심판결】 부산고법 2025. 1. 23. 선고 (창원)2024나12050, 12067 판결

주 문

원심판결의 반소에 관한 원고(반소피고)들 패소 부분 중 연체료 지급 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 부산고등법원에 환송한다. 나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들과 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 2020. 3. 1. 원고들이 피고에게서 이 사건 상가를 분양대금 1,269,657,720원(부가가치세 포함)에 분양받는 내용의 이 사건 분양계약을 체결하였다. 이후 원고들은 피고에 계약금 53,500,000원, 중도금 160,500,000원 합계 214,000,000원을 지급하였다.

나. 이 사건 분양계약 제4조 제1항, 제2항은 '원고들이 잔금 납부를 지연하여 잔금 지급일이 경과하였을 때에는 그 경과일수에 대하여 연 12%의 연체료를 가산하여 납부하여야 한다. 피고의 귀책사유로 소유권이전이 지연되는 경우에는 원고들이 기납부한 금액에 대하여 위 연체요율에 따라 원고들에게 지체상금을 지급하거나 잔여금액에서 공제한다.'고 정하고 있다. 한편 제1조 제1항에서 정한 잔금 지급일은 '준공 후 20일 이내'인데, 원고들과 피고는 제14조 제11항에서 "잔금은 임대차계약 완료 시 입금한다."라는 특약을 두었다.

다. 피고는 2020. 11. 13. 이 사건 상가 건물에 대하여 사용승인을 받고, 2020. 11. 23. 소유권보존등기를 마쳤다.

라. 피고는 2020. 12. 11. 이 사건 상가에 관하여 함양농업협동조합에 채권최고액을 10억원으로 한 근저당권설정등기를 마쳐주었고(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다), 2022. 5. 18. 소외인과 사이에 이 사건 상가를 보증금 50,000,000원, 월 차임 3,800,000원으로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 소외인은 2022. 6. 3.까지 피고에 임대차보증금 전액을 지급한 후 이 사건 상가에서 음식점을 운영하고 있다.

마. 원고들은 2022. 6. 27. 피고에 '피고가 이 사건 임대차계약을 무단으로 체결하고 이 사건 상가를

소외인에게 인도하였으므로 이 사건 분양계약을 해제한다. 또한 피고는 건축물분양법을 위반하여 이 사건 상가를 분양하였다.'는 내용의 통지를 하였고, 2022. 8. 2. 위 통지와 같은 주장을 하며 원상회복을 구하는 이 사건 본소를 제기하였다(본소장 부분은 2022. 8. 11. 피고에 송달됨).

바. 피고는 2022. 8. 4. 원고들에게 잔금 및 연체료를 2022. 8. 12.까지 지급하라고 요구하면서 소유권이전등기에 필요한 서류 일체를 법무사 사무실에 준비해두었다는 내용의 통지를 하였다.

사. 원고들은 피고와 그 대표이사 등을 건축물분양법 위반 혐의로 고발하였으나, 2023. 1. 19. 각하 처분이 내려졌다.

2. 본소 청구에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로, 피고가 원고들의 동의 또는 승낙 없이 이 사건 근저당권을 설정하였다고 볼 만한 증거가 없으므로 피고의 이 사건 상가에 관한 소유권이전등기의무가 이행불능이라고 할 수 없다고 보아, 원고들의 분양대금 반환청구를 받아들이지 않았다. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 증거능력, 증명책임 분배에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 반소 청구에 관하여

가. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 이 사건 분양계약 제4조 제1항, 제2항의 연체료와 지체상금약정은 쌍무계약상의 동시이행에 관한 권리를 쌍방이 포기하기로 하는 특약에 해당하므로 원고들은 미지급 잔금과 이에 대하여 이 사건 임대차계약이 완료된 다음 날인 2022. 6. 4.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 연체료를 가산하여 지급하여야 한다고 판단하였다.

나. 대법원의 판단

1) 부동산 매매계약에서 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금 지급의무와 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무는 동시이행관계에 있다. 동시이행항변권의 포기는 명시적 의사표시뿐만 아니라 묵시적 의사표시로 이루어지는 것도 가능하지만, 묵시적 의사표시의 해석을 통한 동시이행항변권 포기의 인정은 엄격하고 신중하게 이루어져야 한다(대법원 2005. 4. 15. 선고 2004다27150 판결, 대법원 2013. 6. 13. 선고 2011다94509 판결 취지 참조). 한편 매수인이 대금을 약정기일까지 납부하지 아니할 경우 그 체납액에 대하여 연체료를 가산하여 지급하기로 하는 연체료 약정은 이행지체에 대한 손해배상의 예정으로서 지체책임이 발생할 때 비로소 그 지급의무가 발생한다(대법원 1997. 7. 25. 선고 97다5541 판결, 대법원 1998. 2. 10. 선고 96다7793, 7809, 7816 판결 참조).

앞서 본 사실관계에 따르면, 원고들은 이 사건 임대차계약 완료 시 피고에게 잔금을 지급하여야 하는데 소외인이 2022. 6. 3. 임대차보증금의 지급을 완료하였으므로, 원고들의 잔금지급의무와 피고의 이 사건 상가에 관한 소유권이전등기서류 교부의무는 적어도 2022. 6. 4.부터 동시이행관계에 있게 된다. 한편 잔금 납입 지연에 대하여 연체료를 가산하는 이 사건 분양계약 제4조 제1항은 원고들이 잔금지급의무의 이행을 지체할 때 비로소 그 연체료까지 지급할 의무가 발생한다는 내용일 뿐이다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 원심과 같이 이 사건 분양계약 제4조 제1항, 제2항의 해석만으로 원고들이 동시이행항변권을 포기하였다고 단정할 수는 없다. 그러므로 원심이 이와 달리 판단한 것은 수긍하기 어렵다.

2) 다만쌍무계약에서 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 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결, 대법원 2024. 9. 13. 선고 2024다237757 판결 참조).

앞서 본 사실관계에 따르면, 원고들은 2022. 6. 3. 이 사건 분양계약 제14조 제11항에 따라 이 사건 상가의 임대차계약이 완료되었음에도 2022. 6. 27. 이를 무단임대라고 주장하며 이 사건 분양계약의 해제 통지 및 원상회복 요구를 하였고, 2022. 8. 2.에는 이 사건 본소까지 제기하였다. 원고들이 그 기간에 잔금 상당액의 자금을 마련하고 있었다거나 이 사건 근저당권의 피담보채무를 인수하고 잔금과의 차액을 지급할 준비를 하였다는 등 피고에 잔금을 지급하기 위해서 필요한 노력을 하였다고 볼 만한 자료를 찾을 수 없다. 오히려 원고들은 이 사건 임대차계약 완료 후 얼마 되지 않은 시점부터 잔금지급 자체를 거부하면서 피고의 소유권이전등기서류 등을 수령하지 않겠다는 의사를 표시한 것이다.

이러한 원고들의 의무 불이행 정도와 의무 이행 의사 및 계약 이행 경과를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고가 그에 상응한 이행의 준비를 하였는지에 따라 자기 채무의 이행제공을 하였다고 볼 여지가 있고, 분양회사라는 피고의 특성상 2022. 8. 4. 자 통지를 하기 전에도 소유권이전에 필요한 일체의 서류를 갖추고 언제든지 원고들에게 교부할 준비를 하고 있었을 가능성이 있다. 그렇다면 원심으로서의 소유권이전등기서류 교부의무에 관한 피고의 이행제공이 있었는지, 그 이행제공의 정도는 어떠해야 하는지, 이에 따라 원고들이 언제부터 잔금지급의무의 이행지체에 빠진 것인지 등을 살펴본 후 연체료 지급 청구의 당부를 판단하여야 하는데도, 판시와 같은 이유만으로 곧바로 원고들이 이 사건 임대차계약 완료 다음 날인 2022. 6. 4.부터 연체료를 부담한다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 동시이행항변권에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

그러므로 원심판결의 반소에 관한 원고들 패소 부분 중 연체료 지급 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하며, 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박영재(재판장) 오경미 권영준(주심) 엄상필