

라) 매매대금에 대한 지연손해금

매매대금과 그 지연손해금을 함께 청구하는 경우의 청구원인 사실은, ① ‘매매 계약(계약일, 목적물, 대금) 체결 사실’, ② (부동산의 경우) ‘소유권이전등기의무의 이행 또는 이행의 제공’, ③ ‘대금 지급 기한의 도과’, ④ ‘목적물의 인도’, ⑤ ‘손해의 발생 및 범위’³²⁸⁵⁾이다.

민법 제587조³²⁸⁶⁾ 후문에 따라, 매매목적물의 인도가 이루어지지 아니하는 한 매도인

3285) 민사법정비용에 의한 지연손해금을 주장하는 경우에는 별도의 사실을 증명하지 않더라도 민법 제397조에 의하여 매매대금에 대한 연 5%의 민사법정비용에 의한 지연손해금이 인정되고, 매매계약 당사자의 일방이 상인인 사실을 주장·증명하면 연 6%의 상사법정비용에 의한 지연손해금이, 지연손해금에 관한 약정 사실을 주장·증명하면 그 약정의 지연손해금이 인정될 수 있다.

3286) 민법 제587조(과실의 귀속, 대금의 이자) 매매계약 있는 후에도 인도하지 아니한 목적물로부터 생긴 과실은 매도인에게 속한다. 매수인은 목적물의 인도를 받은 날로부터 대금의 이자를 지급하여야 한다. 그러나 대금의 지급에 대하여 기한이 있는 때에는 그러하지 아니하다.

☞ 법문상 ‘이자’의 성질이 ‘법정이자’인지 ‘지연손해금’인지에 관하여 견해의 대립이 있을 수 있다. 주석민법

은 매수인의 대금지급의무 이행의 지체를 이유로 매매대금의 이자 상당액의 손해배상청구를 할 수 없다.^{3287) 3288)} 따라서 매도인으로서는 인도의무 이외의 자기채무 예컨대 완전한 소유권이전등기의무의 이행 또는 이행제공으로 매수인의 동시이행항변권을 소멸케 하였다는 점³²⁸⁹⁾에 더하여 인도의무의 경우 이행제공만으로는 부족하고 현실적인 이행의

채권각칙(3), 1999, 206면(김대정 집필)은 '지연이자' 즉 지연손해금을 의미하는 것으로 보고 있고, 민법주해 채권(7), 1997, 601면(남효순 집필)은 '지연이자'임을 전제로 설명하고 있으며, 판례도 다음의 95다14190 판결, 80다211 판결, 95다33962 판결 모두 '지연손해금'에 관한 사안의 판시인바, 사건으로는, 법문상 '이자'는 이행기까지의 '법정이자', 그 후의 '지연손해금'을 포괄하는 의미로 해함이 타당하고 이렇듯 병렬적 의미로 이해하는 이상 양자 사이의 '경합' 문제는 논할 필요가 없다고 생각된다. 법문상 '이자'의 개념 속에 '지연손해금'을 포괄하는 의미로 사용하는 예로서 민법 제357조 제2항(근저당 최고액에 산입되는 '이자'), 민법 제479조(비용, '이자', 원본에 대한 변제충당 순서) 등을 들 수 있다.

3287) ○ 대법원 1995. 6. 30. 선고 95다14190 판결: "특정물의 매매에 있어서 매수인의 대금지급채무가 이행지체에 빠졌다 하더라도 그 목적물이 매수인에게 인도될 때까지는 매수인은 매매대금의 이자를 지급할 필요가 없는 것이므로(민법 제587조 참조), 그 목적물의 인도가 이루어지지 아니하는 한 매도인은 매수인의 대금지급의무 이행의 지체를 이유로 매매대금의 이자 상당액의 손해배상청구를 할 수 없다 할 것이다."

○ 대법원 1981. 5. 26. 선고 80다211 판결: "특정물의 매매에 있어서 매수인의 대금지급 채무가 이행지체에 빠졌다 하더라도 그 목적물이 매수인에게 인도될 때까지는 매도인은 그 목적물에서 생기는 과실을 수취할 수 있는 한편 그 목적물의 관리 보존의 비용도 자기가 부담하여야 하는 것이고, 그 반면 매수인은 매매대금의 이자를 지급할 필요가 없는 것이므로, 매도인은 매수인의 대금지급의무 이행의 지체를 이유로 하여 그 목적물의 인도가 이루어지기 이전의 기간 동안의 목적물의 관리보존의 비용의 상환이나 매매대금의 이자 상당액의 손해배상청구를 할 수 없다."

3288) 쌍무계약이 취소된 경우, 선의의 매수인에게 민법 제201조가 적용되어 과실취득권이 인정되는 이상, 형평상 선의의 매도인에게도 민법 제587조의 유추적용에 의하여 대금의 운용이익 내지 법정이자에 반환이 부정된다(대법원 1993. 5. 14. 선고 92다45025 판결).

3289) ○ 대법원 2013. 6. 27. 선고 2011다98129 판결: "매수인의 대금지급의무와 매도인의 소유권이전등기의무가 동시이행관계에 있는 등으로 매수인이 대금지급을 거절할 정당한 사유가 있는 경우에는 매매목적물을 미리 인도받았다 하더라도 위 민법 규정에 의한 이자를 지급할 의무는 없다고 보아야 한다. ... 원고와 피고 사이에 협의의 또는 피고의 매도청구에 의한 매매계약이 성립되었다고 봄이 상당하므로, 피고는 원고에게 청산금을 지급할 의무가 있고, 원고는 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다 할 것이며, 쌍방의 위 각 의무는 서로 동시이행관계에 있다 할 것인데, 원고가 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기의무를 이행하거나 이행의 제공을 하였다고 볼 만한 사정은 찾아볼 수 없다. 따라서 피고는 원고로부터 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 넘겨받기까지는 위 청산금 잔액의 지급을 거절할 정당한 사유가 있다 할 것이므로, 앞서 본 법리에 따라 비록 피고가 이 사건 부동산을 미리 인도받았다 하더라도 민법 587조에 따른 이자를 지급할 의무는 없다고 보아야 할 것이다. ... 원심은, 피고의 원고에 대한 청산금 지급의무와 원고의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의무가 동시이행관계에 있고 원고가 그 의무를 이행하였거나 이행의 제공을 하였음을 인정할 증거가 없다는 이유로, 청산금지급의무의 이행기 이후의 지연손해금의 지급을 구하는 원고의 청구를 배척하였다. ... 원심의 위와 같은 판단은 정당하고"

○ 대법원 2018. 9. 28. 선고 2016다246800 판결: "매수인의 대금 지급의무와 매도인의 근저당권설정등기 내지 가압류등기 말소의무가 동시이행관계에 있는 등으로 매수인이 대금 지급을 거절할 정당한 사유가 있는 경우에는 매매목적물을 미리 인도받았다 하더라도 위 민법 규정에 의한 이자를 지급할 의무는 없다고 보아야 한다." ☞ 매수인인 피고가 인도 및 소유권이전등기는 이미 넘겨받았고, 근저당권의 피담보채권액과 가압류의 피보전채권액 합계가 피고가 지급해야 할 대금액을 초과하는 사안임.

○ 대법원 1996. 5. 10. 선고 96다6554 판결: "매매목적물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있어 매수인이 매수한 권리의 전부 또는 일부를 잃을 염려가 있는 때에는 매수인은 민법 제588조에 의하여 그 위험의 한도에서 대금의 전부나 일부의 지급을 거절할 수 있고, 여기에는 매매목적물에 저당권과 같은 담보권이 설정되어 있는 경우도 포함되는 것이므로, 매도인이 말소할 의무를 부담하고 있는 매매목적물상의 저당권을 말소하지 못하고 있다면 매수인은 그 위험의 한도에서 매매대금의 지급을 거절할 수 있고, 그 결과 민법 제587조 단서에 의하여 매수인이 매매목적물을 인도받았다고 하더라도 미지급 대금에 대한 인도일 이후의 이자를 지급할 의무가 없다고 할 것이나, 이 경우 지급을 거절할 수 있는 매매대금이 어느 경우에도 근저당권의 채권최고액에

점까지 주장·증명하여야 매매대금에 대한 지연손해금의 지급을 구할 수 있다. 매수인으로서 대금의 지급기한이 있는 때에는 대금을 전부 지급하지 아니한 채 매매목적물을 인도받았다 하더라도 그 기한까지는 미지급대금에 대한 이자를 지급할 의무가 없다.³²⁹⁰⁾

한편, 매수인이 매도인을 상대로 매매목적물 인도의무 지체로 인한 손해배상을 청구하기 위해서는 '매매대금을 전부 지급한 사실'을 주장·증명하여야 한다.³²⁹¹⁾

매매 등 유상계약의 당사자 일방에 대한 의무이행의 기한이 있는 때에는 상대방의 의무 이행에 대하여도 동일한 기한이 있는 것으로 추정한다(민법 제585, 567조). 예컨대, 매수인의 대금지급의무에 기한이 있는 경우 매도인의 소유권이전등기의무 또는 인도의무는 동일한 기한에 이행되어야 한다. 반대의 경우도 마찬가지이다. 위 추정 규정은 당사자의 의사해석 규정으로서 다른 약정이나 관습의 존재는 상대방이 주장·증명하여야 한다.

상당하는 금액인 것은 아니고, 매수인이 근저당권의 피담보채무액을 확인하여 이를 알고 있는 경우와 같은 특별한 사정이 있는 경우에는 지급을 거절할 수 있는 매매대금은 위 확인된 피담보채무액에 한정된다고 보아야 할 것이다. ... 피고가 이 사건 부동산의 매매대금 중 금 460,000,000원의 지급을 보류할 당시 원고의 소외 회사에 대한 실채무액이 금 150,000,000원이라는 것을 확인하였으므로 피고는 원고에게 미지급 잔대금에서 위 실채무액을 공제한 금 310,000,000원에 대한 이 사건 부동산의 인도일 이후의 법정이자 상당 금액을 지급할 의무가 있다고 한 원심의 인정 판단은 정당하고"

3290) 대법원 1995. 12. 26. 선고 95다33962 판결.

3291) ○ 대법원 2004. 4. 23. 선고 2004다8210 판결: "민법 제587조 ... 는 매매당사자 사이의 형평을 꾀하기 위하여 매매목적물이 인도되지 아니하더라도 매수인이 대금을 완제한 때에는 그 시점 이후의 과실은 매수인에게 귀속되지만, 매매목적물이 인도되지 아니하고 또한 매수인이 대금을 완제한지 아니한 때에는 매도인의 이행지체가 있더라도 과실은 매도인에게 귀속되는 것이므로, 매수인은 인도의무의 지체로 인한 손해배상금의 지급을 구할 수 없다고 할 것이다. ... 피고들이 ... 까지 원고에게 이 사건 토지와 건물을 명도하여 주기로 약정하였음에도 불구하고, 이를 이행하지 아니하였다고 하더라도 원고가 피고들에게 매매잔대금을 전부 지급하였다는 주장과 입증이 없는 이 사건에서 특별한 사정이 없는 한 매수인인 원고는 매도인인 피고들에 대하여 매매목적물의 인도의무의 이행지체를 원인으로 한 손해배상을 청구할 수는 없다고 보아야 한다."

○ 대법원 2001. 2. 27. 선고 2000다20465 판결: "일반적으로 담보목적으로 가동기를 경료한 경우 담보물에 대한 사용·수익권은 가동기설정자인 소유자에게 있다고 할 것이나, 가동기담보약정은 채무자가 본래의 채무를 이행하지 못할 경우 채권자에게 담보목적물의 소유권을 이전하기로 하는 계약으로서 유상계약인 쌍무계약적 재산권이전약정에 해당하므로 그 성질에 반하지 않는 한 매매에 관한 민법 규정이 준용된다 할 것이고(민법 제567조), 채권자가 가동기담보권을 실행하여 그 담보목적부동산의 소유권을 취득하기 위하여 가동기담보등에 관한 법률에 따라 채무자에게 담보권 실행을 통지한 경우 이 사건과 같이 청산금을 지급할 여지가 없는 때에는 2월의 청산기간이 경과함으로써 청산절차는 종료되고, 이에 따라 채권자는 더 이상의 반대급부의 제공 없이 채무자에 대하여 소유권이전등기청구권 및 목적물 인도청구권을 가진다 할 것임에도 채무자가 소유권이전등기의무 및 목적물 인도의무의 이행을 지연하면서 자신이 담보목적물을 사용·수익할 수 있다고 하는 것은 심히 공평에 반하여 허용될 수 없으므로 이러한 경우 담보목적물에 대한 과실수취권 등을 포함한 사용·수익권은 청산절차의 종료와 함께 채권자에게 귀속된다고 보아야 할 것이다. ... 이 사건 건물의 사용·수익권자로서 그 소유권을 취득하기 이전이라도 이 사건 건물을 타에 임대하여 차임을 수령할 권한이 있다 할 것이다."

○ 대법원 1992. 4. 28. 선고 91다32527 판결: '매매 목적 부동산을 제3자가 점유하고 있어 인도받지 아니한 매수인이 인도소송 제기의 방편으로 미리 소유권이전등기를 경료받았다고 하여도 아직 매매대금을 완급하지 않은 이상 부동산으로부터 발생하는 과실은 매수인이 아니라 매도인에게 귀속되어야 한다.'고 하고, '매도인이 인도를 지체했다 하더라도 대금 전액을 지급받기 전에는 이미 지급받은 일부 대금에 대하여 이자 상당의 손해배상책임을 지지는 않는다.'고 한 예.