

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2020다278354(본소) 소유권이전등기절차이행
2020다278361(반소) 매매대금

원고(반소피고), 피상고인

선부동3구역주택재건축정비사업조합

소송대리인 변호사 윤영현 외 7인

피고(반소원고), 상고인

피고(반소원고)

소송대리인 법무법인 해냄 담당변호사 정태식

원 심 판 결 수원고등법원 2020. 10. 8. 선고 2020나15696(본소), 2020나
15702(반소) 판결

판 결 선 고 2021. 10. 28.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 수원고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

가. 구 「도시 및 주거환경정비법」(2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라고 한다) 제47조 제1항은 '사업시행자는 토지 등 소유자가 분양신청을 하지 아니하는 등 그 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 대통령령이 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다'고 규정하고, 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)의 정관 제43조 제4항도 위 구 도시정비법 제47조 제1항과 동일한 취지로 되어 있다. 여기서 '그 해당하게 된 날부터 150일'은 현금청산금 지급의무의 이행기를 정한 것으로 해석되고, 이러한 법리는 위 150일 이내에 청산금액이 확정되지 아니하였다고 하더라도 다르지 않다(대법원 2012. 5. 24. 선고 2010다15141 판결 등 참조).

그리고 구 도시정비법 제47조 제1항에 따라 주택재건축사업의 사업시행자가 분양신청을 하지 아니한 토지 등 소유자에게 청산금 지급의무를 부담하는 경우에, 공평의 원칙상 토지 등 소유자는 권리제한등기가 없는 상태로 토지 등의 소유권을 사업시행자에게 이전할 의무 및 토지 등을 사업시행자에게 인도할 의무를 부담하고, 이러한 토지 등 소유자의 소유권 이전의무 및 인도의무와 사업시행자의 청산금 지급의무는 동시이행관계에 있는 것이 원칙이다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결, 대법원 2014. 8. 20. 선고 2012다69159 판결 등 참조).

나. 쌍무계약에 있어서 당사자의 채무에 관하여 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주게 될 수도 있으므로 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로

정하여야 하는 것이며(대법원 1995. 12. 22. 선고 95다40397 판결, 대법원 2013. 7. 11. 선고 2012다83827 판결 등 참조), 부동산매매계약에서 매도인의 소유권이전등기절차 이행의무와 매수인의 매매잔대금 지급의무가 동시이행관계에 있는 한 쌍방이 이행을 제공하지 않는 상태에서는 이행지체로 되는 일이 없을 것인바, 매도인이 매수인을 이행지체로 되게 하기 위하여는 소유권이전등기에 필요한 서류 등을 현실적으로 제공하거나 그렇지 않더라도 그 서류 등을 준비하여 두고 매수인에게 그 뜻을 통지하고 수령하여 갈 것을 최고하면 된다(대법원 1996. 7. 30. 선고 96다17738 판결 등 참조).

2. 이 사건에 대한 판단

가. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 원고는 안산시 (주소 생략) 일대에서 이 사건 재건축사업을 시행하기 위하여 2011. 9. 9. 안산시장으로부터 조합설립인가를 받고, 2011. 9. 16. 설립등기를 마친 주택재건축정비사업조합이다.

2) 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 이 사건 재건축사업시행구역 내에서 원심 판시 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 소유하고 있다.

3) 원고는 2018. 6. 22. 피고를 상대로 '분양신청기간의 종료일인 2016. 3. 22. 까지 분양신청을 하지 않아 피고가 현금청산대상자가 되었는데, 소장부분 송달로써 피고를 상대로 매도청구권을 행사한다'는 내용의 이 사건 본소를 제기하였다.

4) 피고는 이 사건 부동산에서 퇴거한 후 2018. 12. 13. 서울 서초구 소재 법무법인 정향 소속 변호사에게 이 사건 부동산 관련 소유권이전등기절차 이행을 위해 필요한 등기위임장(피고의 인감도장 날인), 인감증명서, 주민등록초본, 등기권리증, 피고

의 신분증 등과 더불어 출입문 열쇠, 출입문 비밀번호 내역서 등을 각 보관시킨 후, 원고에게 그 보관사실 및 이 사건 부동산 관련 청산금 지급과 무관하게 언제든지 위 변호사로부터 위 서류 및 출입문 열쇠 등을 수령할 수 있다는 취지의 내용증명 우편을 보냈고, 위 우편은 2018. 12. 14. 원고에게 송달되었다.

5) 피고는 2018. 12. 17. 원고를 상대로 청산금 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 내용의 이 사건 반소장을 제출하였고, 위 반소장에는 위 내용증명 우편 및 관련 첨부자료를 증거방법으로 첨부하였으며, 2018. 12. 14. 이후 원고가 청산금 관련 이행지체 상태에 있다는 취지의 주장을 하였다.

6) 그 이후에도 피고는 일관하여 이 사건 소송에서 위와 같은 방법으로 원고에게 적법한 이행제공을 하였다는 취지의 주장을 해 왔고, 그럼에도 불구하고 원고가 위 서류 및 출입문 열쇠 등을 수령해 가지 않자 제1심 진행 중이던 2019. 10. 25. 수원지방법원 안산지원 2019년 물 제9호로 서류 및 출입문 열쇠 등을 원고를 피공탁자로 하여 공탁하였다.

나. 이러한 사실관계에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고는 위 서류 및 출입문 열쇠 등을 변호사에게 맡긴 후 원고에게 이를 수령하도록 통지하는 등의 방법으로 이 사건 부동산에 관한 자신의 소유권이전등기의 무 및 인도의무와 관련하여 합리적인 범위 내에서 신의칙에 따라 요구되는 이행제공을 마쳤다고 볼 여지가 많다.

1) 통상적인 매매계약과 다르게, 원고의 일방적인 매도청구권 행사에 따라 이 사건 부동산에 관한 매매계약 성립이 의제되는 상황에서, 피고는 소유권이전등기 및 인도의무 이행과 관련하여 자신이 단독으로 제공할 수 있는 일체의 서류를 변호사에게

보관시키면서 원고의 반대급부 제공과 무관하게 언제든지 그 서류 등을 수령할 수 있음을 통지하였다. 또한 그 후 원고가 그 수령에 응하지 않자 이를 공탁하기도 하였다.

2) 설령 원고가 피고로부터 위 통지를 받고 이를 수령하지 않은 기간 동안 일부 서류의 유효기간이 만료되었다고 하더라도, 피고는 이를 언제라도 발급받아 교부할 수 있었던 것으로 보인다.

3) 위와 같이 피고가 소유권이전등기절차 이행의사를 분명하게 밝히면서 자신이 단독으로 제공할 수 있는 서류 등에 대하여는 모두 이행제공을 한 이상, 매도청구권을 행사하면서 피고에 대하여 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 원고로서는 피고와 사이에 청산금에 관한 합의를 진행한 다음, 원만한 합의가 이루어지는 경우 그에 따른 매매계약서를 작성하고, 그와 같은 합의에 이르지 못하는 경우에는 일응 합리적이라고 평가될 만한 금액을 청산금으로 제시하면서 우선 그에 따라 매매계약서를 작성하여 소유권이전등기절차를 마치되 최종적인 청산금은 재판이나 별도의 감정 등을 통하여 확정하자고 요청하는 등 소송에 의하지 아니하고 소유권이전등기를 마치기 위하여 필요한 노력을 하는 것이 마땅하다. 위와 같은 원고의 청산금에 관한 합의나 잠정적인 매매계약 체결 요청에 대하여 피고가 이를 거부하거나 협조하지 아니하는 경우에는 앞서 본 서류 등의 이행제공에도 불구하고 피고가 소유권이전등기절차에 필요한 이행을 제공하였다고 평가하기는 어려울 것이다.

이 사건에서 원고가 피고의 앞서 본 서류 등의 이행제공에 응하여 소유권이전등기를 마치기 위하여 필요한 노력을 하였다고 볼 만한 자료를 찾아볼 수 없다. 도리어 원고는 위 서류 등의 수령자체를 사실상 거부하면서 소송 외에서 소유권이전등기를 마치기 위한 어떠한 노력도 하지 아니한 것으로 보인다.

다. 그럼에도 원심은 피고가 신의성실의 원칙상 요구되는 반대채무 이행제공의 정도 등에 관하여 구체적으로 심리하지 않은 채 그 판시와 같은 이유만으로 피고의 소유권이전등기의무의 적법한 이행제공이 있었다고 볼 수 없다고 판단하여 원고의 청산금에 대한 지연손해금 지급의무를 부정하였다. 이러한 원심의 판단에는 매매계약에 있어 신의칙상 요구되는 반대채무 이행제공의 정도 등에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 조재연

 대법관 민유숙

주 심 대법관 이동원

 대법관 천대엽