

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2024다237757 손해배상(기)
원고, 상고인	원고 소송대리인 법무법인 퍼스트 담당변호사 김효권 외 3인
피고, 피상고인	피고 소송대리인 법무법인(유한) 서울센트럴 담당변호사 김상배 외 1인
원 심 판 결	서울동부지방법원 2024. 4. 9. 선고 2023나27894 판결
판 결 선 고	2024. 9. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울동부지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유 및 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2022. 5. 16. 피고로부터 강원 평창군 ○○면 △△리 (지번 1 생략) 토지 및 그 지상건물과 같은 리 (지번 2 생략) 토지(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 220,000,000원에 매수하는 내용의 이 사건 매매계약을 체결하고 같은 날 계약금 20,000,000원을 지급하였다.

나. 이 사건 매매계약에 의하면 원고는 잔금 200,000,000원을 2022. 6. 15.까지 지급하여야 한다. 한편 이 사건 매매계약서에는 특약사항으로 '잔금 시 지붕, 외벽, 마당 콘크리트 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다) 완료 조건임'이라고 기재되어 있다.

다. 피고는 2022. 6. 15.까지 이 사건 공사를 완료하지 못하였고, 이에 피고 측은 원고에게 공사 진행 상황을 봐서 잔금 지급일정을 알려주겠다고 하였다. 이후 피고는 이 사건 공사를 2022. 7. 15.까지 완료하기로 하였고, 원고는 2022. 7. 15. 이 사건 부동산을 방문하였는데 그때까지 이 사건 공사가 완료되지 않았다. 이에 원고 측은 "빨리 끝내세요. 빨리 끝내면 끝나는 대로 계산 다 드릴게요."라고 하였으나 피고는 이 사건 공사를 완료하였다고 주장하면서 원고에게 잔금 지급을 요구하였다.

라. 원고의 보통예금 계좌에는 2022. 6. 15. 219,245,107원이, 2022. 7. 15. 308,539,420원이 예금되어 있었다.

마. 원고는 2022. 7. 21.경 피고에게 '피고가 잔금 지급기일까지 이 사건 공사를 완료하여야 함에도 이를 이행하지 않았으므로 이 사건 매매계약을 해제한다.'는 취지의 통지를 하였다.

바. 한편 이 사건 부동산에 관하여, 피고는 2022. 7. 15. 소외 1에게 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 소외 1은 2022. 9. 28. 소외 2에게 채권최

고액을 170,000,000원으로 한 근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

2. 원심의 판단

원심은, 원고의 잔금 지급의무와 피고의 이 사건 공사 완료 의무는 동시이행의 관계에 있는데, 원고의 보통예금 계좌 잔액이 2022. 7. 15.경 192,215,046원에 불과하여 이 사건 매매계약의 잔금에 미치지 못하였고, 실령 계좌에 잔금 상당의 예금을 보유하고 있었다고 하더라도 피고에게 잔금 지급의무의 이행제공을 하였다고 보기 어렵다는 이유로 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되지 않았다고 판단하였다.

3. 대법원의 판단

가. 이행지체로 인한 해제 관련 주장에 대한 판단

1) 관련 법리

쌍무계약에서 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 한다(대법원 2021. 10. 28. 선고 2020다278354, 278361 판결 참조). 따라서 부동산 매도인이 계약의 이행에 비협조적인 태도를 취하면서 잔금 지급일까지 부동산 매매계약에서 정한 매도인의 의무를 이행하지 못하여 잔금을 수령할 준비를 하지 않은 경우에는 매수인도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다.

2) 이 사건의 판단

앞서 본 사실관계에 따르면, 원고는 당초 잔금 지급기일인 2022. 6. 15. 잔금 지급 준비를 하고 있었으나, 피고는 이 사건 공사를 완료하지 못하여 스스로 원고에게 잔금 지급을 유보할 것을 요청하였고, 그에 따라 연기된 공사 완료 시점인 2022. 7. 15.까지

도 이 사건 공사를 완료하지 못하였으며, 원고 측이 이 사건 공사를 완료하면 잔금을 지급하겠다고 하였음에도 이 사건 공사가 완료되었다고 주장하면서 잔금 지급을 요구하였다. 이러한 피고의 의무 불이행의 정도와 의무 이행 의사 및 계약 이행 경과를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 2022. 7. 15. 원고는 그 무렵 자신의 보통예금 계좌에 잔금을 넘는 돈을 보유하고(원심은 그 당시 원고의 보통예금 계좌 잔액이 192,215,046원에 불과하여 이 사건 매매계약의 잔금에 미치지 못하였다고 판시하였으나, 이 액수는 그 당시가 아닌 2022. 11. 30. 기준 잔액으로 보인다), 언제라도 이를 출금하거나 피고의 계좌로 송금하여 잔금 지급의무를 이행할 수 있는 준비를 하고 피고에게 그 통지와 수령을 최고함으로써 잔금 지급의무에 관한 이행의 제공을 하였다고 볼 수 있다.

그럼에도 판시와 같이 2022. 7. 15.경 원고의 보통예금 계좌 잔액이 잔금에 미치지 못하였다거나 잔금 지급의무의 이행제공을 하지 않았다고 본 원심의 판단은 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 쌍무계약에서 채무의 이행제공에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

나. 이행불능으로 인한 해제 관련 주장에 대한 판단

원고는 2024. 3. 12. 원심 제2회 변론기일에서 '피고가 2022. 7. 15. 이 사건 부동산을 소외 1에게 매도함으로써 피고의 이 사건 매매계약상 의무가 피고의 귀책사유로 이행불능되었고 원고는 이 사건 매매계약을 해제하였다.'는 내용이 기재된 2024. 3. 7. 자 준비서면을 진술하였다. 그런데 원심은 이에 관하여 아무런 심리·판단을 하지 않았다. 이러한 원심판결에는 필요한 심리를 다하지 않은 채 판단을 누락하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

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

재판장 대법관 박영재

 대법관 김상환

주 심 대법관 권영준