

대법원 2023다269139 소유권이전등기 사건 보도자료

대법원 공보연구관실(02-3480-1895)

대법원 2부(주심 대법관 이동원)는, 임차인이 거주 중인 아파트에 관하여 원고(매수인)와 피고(매도인, 임대인) 사이에 체결된 이 사건 매매계약에서, ① 인도일은 2021. 4. 22.(잔금지급일, 임대차계약 종료일 이전임), 실제 명도일은 2021. 12. 6.(임대차계약 종료일 이후)로 별도 약정을 하였고 ② 임차인은 주택임대차보호법상 갱신요구권을 행사하지 않기로 정하였는데, 계약 체결 이후 임차인이 매매계약 잔금지급일 직전 갱신요구권을 행사하자(② 부분 사정 변경) 원고가 잔금지급일 무렵 잔금 지급의무의 이행을 거절한 후 피고를 상대로 아파트에 대한 소유권이전등기절차의 이행을 청구하고, 이에 대하여 피고가 등기서류 등을 공탁한 후 매매계약 해제 의사를 표시한 사건에서,

이 사건 매매계약상 피고는 2021. 12. 6. 원고에게 아파트를 현실인도할 의무가 있다고 해석할 수 있고,

임차인이 잔금지급일 직전, 갱신요구권을 행사하지 않겠다는 기존 의사를 번복하고 갱신요구권을 행사함으로써 피고의 현실인도 의무의 이행이 곤란할 현저한 사정변경이 생겼다고 볼 수 있고, 이로 인해 당초 계약상 원고의 선이행 의무인 잔금 지급의무를 이행하게 하는 것이 공평과 신의칙에 반하게 되었다고 볼 여지가 있다고 판단하고,

이와 달리 피고의 현실인도 의무가 인정되지 않고 원고의 잔금 지급의무 이행 거절이 부당하다는 전제에서, 피고의 계약 해제가 유효하다고 본 원심판결을 파기·환송하였음(대법원 2023. 12. 7. 선고 2023다269139 판결)

1. 사안의 개요

가. 당사자 관계

- 원고: 매수인
- 피고: 매도인, 임대인
- 임차인

- 피고와 임차인 사이의 임대차계약은 만기가 2021. 10. 19.이며 대항력 있음

나. 2021. 1. 13. 이 사건 매매계약 체결

- 매매계약 제2조: ‘매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 2021년 4월 22일로 한다.’
- 매매계약 특약사항: ‘실제 명도는 21년 12월 6일로 한다.’
- 중개대상물확인설명서: ‘임차인의 전세보증금 5억 원으로 만기는 2021년 10월 19일이지만(계약서 별첨) 계약갱신청구권 없이 21년 12월 6일까지 명도하기로 계약시에 임차인으로부터 확답받고 현 임차인과 통화 확인하고 계약함’

다. 이 사건 소 제기(2021. 4. 26.) 시까지 경위

- 원고, 이 사건 매매계약에 따라 계약금, 중도금 지급 완료
- 임차인, 잔금지급일(2021. 4. 22.) 직전이자 임대차계약 만료일(2021. 10. 19.) 6개월 전인 2021. 4. 19.경 피고에게 갱신요구권을 행사함
- 피고, 원고에게 임차인의 갱신요구권 행사 문자메시지를 전달함
- 원고, 이에 대하여 피고에게 원고가 2021. 12. 6. 이 사건 아파트를 인도받을 수 없다면 피고가 이 사건 매매계약에 정한 의무를 이행하지 않은 것이므로, 피고는 그로 인한 손해배상책임이 있다고 답변
- 잔금지급일인 2021. 4. 22. 원고는 잔금을 준비하여 공인중개사 사무실을 방문하였으나 피고는 출석하지 않음
- 피고는 2021. 4. 23. 원고에게 피고가 입원 중인 요양병원으로 와 잔금을 지급하고 소유권이전등기에 필요한 서류를 수령하라고 통보하면서 임차인의 갱신요구권 행사 문자메시지를 다시 전달함
- 원고, 2021. 4. 26. 피고를 상대로 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소 제기

라. 피고의 해제권 행사 경위

- 피고, 2021. 4. 29. 원고에게 잔금 지급 독촉
- 피고, 2021. 5. 3. 소유권이전등기에 필요한 서류 공탁
- 피고, 2021. 5. 10. 원고에게 원고의 잔금지급의무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약이 해제되었다고 통보
- 피고, 2021. 5. 24. 이 사건 제1심에서 이 사건 매매계약의 해제 의사 표시가 담긴 답변서를 제출하여 원고에게 송달됨

마. 소송의 경과

■ 제1심: 원고 일부 승 (원고의 잔금 지급과 동시에 피고에게 소유권이전등기절차 이행을 명함)

- 피고가 이 사건 아파트를 2021. 12. 6.까지 원고에게 거주할 수 있는 상태로 실제 인도할 의무가 인정됨
- 임차인이 계약갱신요구권을 행사하였다 하더라도 피고의 인도 의무 면제되지 않음
- 원고로서는 위 인도 의무를 이행받을 수 있는지 현저히 불확실한 이상 반대급부인 잔금 지급 의무의 이행을 거절할 수 있음
- 피고의 해제권 행사는 부적법함

■ 원심: 원고 패

- 피고에게 2021. 12. 6.까지 이 사건 아파트를 원고에게 현실로 인도할 의무가 인정되지 않음
 - 이 사건 매매계약에서 인도일을 2021. 4. 22.로 정하였고 원고가 피고의 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 승계하기로 하였으므로, 임대차계약에 따른 점유매개관계를 원고가 인수함으로써 인도 의무가 이행된 것임
 - 원고가 임대인 지위를 승계한 이후에는 임차인이 이 사건 아파트를 반환할 의무를 부담하므로, 피고가 이 사건 아파트를 원고에게 현실로 인도할 수 없음
- 원고는 잔금 지급 의무를 불이행하였고(원고의 이행거절은 부당함), 이를 이유로 한 피고의 해제권 행사는 적법함

- 피고가 원고에게 이 사건 아파트를 현실로 인도할 의무를 부담하지 않는데, 피고의 의무 없는 일을 할 것을 조건으로 잔금지급의무를 이행하겠다고 한 원고의 이행제공은 부적법함
- 피고의 소유권이전등기에 필요한 서류 공탁, 제3자 명의의 가압류 기입등기 말소 후 해제권 행사의 의사표시가 담긴 답변서의 송달로써 이 사건 매매 계약은 적법하게 해제되었음

2. 대법원의 판단

가. 쟁점

- 이 사건 매매계약의 해석상 매도인의 현실인도의무 인정 여부
- 원고가 민법 제536조 제2항에 따라 선이행의무인 잔금 지급의무의 이행을 거절할 수 있는지 여부

나. 판결 결과

- 파기환송

다. 관련법리

- 계약의 해석 방법

- 일반적으로 계약을 해석할 때에는 형식적인 문구에만 얽매어서는 안 되고 쌍방당사자의 진정한 의사가 무엇인가를 탐구하여야 함. 계약 내용이 명확하지 않은 경우 계약서의 문언이 계약 해석의 출발점이지만, 당사자들 사이에 계약서의 문언과 다른 내용으로 의사가 합치된 경우 그 의사에 따라 계약이 성립한 것으로 해석하여야 함. 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 당사자의 의사 해석이 문제 되는 경우에는 계약의 형식과 내용, 계약이 체결된 동기와 경위, 계약으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사, 거래 관행 등을 종합적으로 고려하여 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 함(대법원 2021. 3. 25. 선고 2018다 275017 판결 등)

■ 민법 제536조 제2항에 따라 채무이행을 거절할 수 있는 경우의 요건

- 민법 제536조 제2항에서 정한 '선이행의무를 지고 있는 당사자가 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때에 자기의 채무이행을 거절할 수 있는 경우'란 선이행채무를 지고 있는 당사자가 계약 성립 후 상대방의 신용불안이나 재산상태 악화 등과 같은 사정으로 상대방의 이행을 받을 수 없는 사정변경이 생기고 이로 말미암아 당초의 계약 내용에 따른 선이행의무를 이행하게 하는 것이 공평과 신의칙에 반하게 되는 경우를 가리킴
- 상대방의 채무가 아직 이행기에 이르지 않았지만 이행기에 이행될 것인지 여부가 현저히 불확실하게 된 경우에는 선이행채무를 지고 있는 당사자라도 상대방의 이행이 확실하게 될 때까지 선이행의무의 이행을 거절할 수 있음(대법원 2022. 5. 13. 선고 2019다215791 판결 등)

라. 쟁점에 관한 판단

■ 이 사건 매매계약의 해석상 피고의 이 사건 아파트에 대한 현실인도의무가 인정됨

- 이 사건 매매계약의 문언 해석상 쌍방이 피고의 현실인도의무 이행일은 2021. 12. 6.로 하되 임차인에 대한 이 사건 아파트의 반환청구권 양도에 의한 간접점유의 이전의무는 그보다 앞서 2021. 4. 22. 잔금 지급, 소유권 이전등기 의무의 이행과 함께 이행하기로 합의한 것으로 볼 수 있음
- 이러한 해석은 완전한 권리의 이전을 목적으로 하는 매매계약의 성격(대법원 2000. 11. 28. 선고 2000다8533 판결 등 참조)이나 이 사건 매매계약 체결 당시 당사자 쌍방의 동기, 목적, 계약체결 경위, 부동산매매계약서 작성 관행, 사회일반의 상식과 거래의 통념에 부합함

■ 원고의 잔금 지급의무의 이행거절이 정당하다고 볼 여지 있음

- 원고는 피고의 이 사건 아파트에 대한 현실인도의무보다 먼저 이행할 잔금 지급의무를 부담함

- 그런데 기록에 의하면 이 사건 매매계약 체결 당시 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 본문에 따른 갱신요구권을 행사하지 않겠다고 한 이 사건 아파트의 임차인이 잔금 지급일 직전 갱신요구권을 행사하였음을 알 수 있음
- 이에 따라 **피고의 현실인도의무의 이행이 곤란할 현저한 사정변경이 생겼다고 볼 수 있고, 이로 인해 당초의 계약 내용에 따른 원고의 선 이행의무를 이행하게 하는 것이 공평과 신의칙에 반하게 되었다고 볼 여지가 있으며, 이와 같은 사정변경은 피고의 해제권 행사시까지 해소되지 아니하였음.** 따라서 원고의 잔금 지급의무의 이행거절이 정당한 것은 아닌지, 그 결과 원고의 위 의무 불이행을 이유로 한 피고의 해제권 행사에 문제는 없는지 심리할 필요가 있음

3. 판결의 의의

- 대항력 있는 임차인이 거주하는 주택에 관한 매매계약에서 “인도일”과 “실제 명도일”을 모두 정하였고, 매매계약 체결 당시의 사정 등을 종합하여 볼 때, 매매계약의 해석상 매도인에게 현실인도의무가 있다고 인정하고,
- 매도인의 현실인도의무보다 먼저 이행할 잔금 지급의무를 매수인이 부담하는 상황에서 매매계약 체결 당시 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 본문에 따른 갱신요구권을 행사하지 않겠다고 한 임차인이 잔금 지급일 직전 갱신요구권을 행사한 경우, 매수인의 잔금 지급의무의 이행거절이 정당하다고 볼 여지가 있어, 그 잔금 지급 의무 불이행을 이유로 매도인이 매매계약을 해제하는 것은 적법하지 않다는 취지로 판단하였음