

서울중앙지방법원 2021. 6. 3 선고 2019가합565194 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 김현준, 연제헌

피고1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

3. D

4. E

5. F

6. G

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 손성락, 송제경

변론 종결2021. 4. 15.

판결 선고2021. 6. 3.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 2,500,000,000원 및 이에 대하여 2019. 8. 2.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위 등

- 1) 원고는 학교법인 H가 용인 I 의료복합 도시첨단산업단지(이하 '이 사건 산업단지'라 한다) 조성사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 설립한 특수목적법인이다.
- 2) 피고 주식회사 B, 주식회사 C(이하 '주식회사' 표시는 생략한다), E, F, G 및 망 J(이하 '이 사건 매도인들'이라 한다)은 이 사건 산업단지 내에 있는 용인시 기흥구 K 임야 400m², L 임야 28,375m², M 임야 7,874m², N 임야 792m²(이하 위 토지들을 통틀어 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자들로서, 원고와 이 사건 토지에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결한 매도인들이다.
- 3) 망 J(이하 '망인'이라 한다)은 피고 B, C의 각 대표이사 지위 및 개인 지위에서 이 사건 매매계약을 체결한 이 사건 매도인 중 한 사람인데, 2019. 6. 27. 사망하였다. 피고 D는 위 망인의 상속인으로서 이 사건 토지 중 망인 지분을 상속받았다.
- 4) 이 사건 매매계약과 관련된 업무는 주로 피고 B, 구체적으로는 그 대표이사인 망인과 이사인 피고 F가 이 사건 매도인들을 대표하여 처리하였다.

나. 이 사건 매매계약의 체결

원고는 2018. 5. 21. 이 사건 매도인들과 이 사건 토지에 관하여 매매대금을 243억 9,000만 원으로 정하여 이 사건 매매계약을 체결하고, 계약금 25억 원을 지급하였다. 위 매매계약 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

토지매매계약서

1. 매도인: 피고 B, C, E, F, G 및 망인

2. 매수인: 원고

-전문-

가. 피고 B(대표 망인), 피고 C(대표 망인) 및 피고 B의 이사 O, 이사 피고 F(이하 총칭하여 "대표자")는 학교법인 H 의료원과 매도인 소유 토지(제1조에 그 내역이 기재되어 있고, 이하 "본건 토지")에 대한 용인 I 의료복합 도시첨단산업단지 내의 피고 B 등 소유 토지 매매 기본 합의서(이하 "기본 합의서")를 체결하였다.

나. 기본 합의서 및 본 계약의 조건에 따라 매도인들은 본건 토지를 매수인에게 매도하고자 하고 매수인은 이를 매수하고자 한다.

제1조[본건 토지의 표시]

K	400	121	(주)B	1/1
L	28,375	8,583	(주)B	36468/36622
(주)C	150/36622			
J	1/36622			
E	1/36622			
F	1/36622			
G	1/36622			
M	7,874	2,382	(주)B	36468/36622
(주)C	150/36622			
J	1/36622			
E	1/36622			
F	1/36622			
G	1/36622			
N	792	240	(주)B	36468/36622
(주)C	150/36622			
J	1/36622			
E	1/36622			
F	1/36622			
G	1/36622			

제2조 [매매대금]

① 본건 토지의 대가는 매매대금 243억 9,000만 원(이하 "본건 매매대금")으로 한다.

제3조 [매매대금지급방법 및 별도 합의사항]

- ③ 본건 토지 매매에 따른 잔금[명확히 하면 본건 매매대금 243억 9,000만 원에서 계약금 25억 원을 제외한 218억 9,000만 원]은 본건 산업단지 실시계획승인고시 이후 매수인의 프로젝트파이낸싱(PF) 조달 완료 후 10영업일 이내에 지급한다. 단, 2018. 9. 30.까지 프로젝트파이낸싱(PF) 조달이 완료되지 않아 잔금을 지급하지 못할 경우, 2019. 1. 31.까지 프로젝트파이낸싱(PF) 조달과 상관없이 매수인은 잔금을 지급하며, 2018. 10. 1.부터 2019. 1. 31.까지 4개월간 잔금에 대하여 연 3% 이자를 지급하고, 2018. 10. 1.부터 2019. 1. 31.까지의 기간 도중에 잔금을 지급하는 경우 2018. 10. 1.부터 잔금 납부일까지의 기간을 기준으로 일할계산하여 연 3% 이자를 지급한다. 2019. 1. 31.까지 잔금을 지급하지 못할 경우 매도인은 매수인에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④ 매도인은 매수인으로부터 본건 매매대금의 잔금을 지급받음과 동시에 매수인에게 본건 토지의 소유권을 이전하기로 하며, 이를 위하여 소유권이전등기에 필요한 서류 일체를 매수인에게 교부하고, 매수인은 이를 교부 받은 후 지체 없이 소유권이전등기를 신청하기로 한다.
- ⑤ 매도인들은 매매계약의 잔금 지급 시까지 금융권 토지담보대출 등 채권, 채무 등에 따른 모든 권리관계를 청산하며, 추가적인 근저당, 압류, 가압류, 전세권 및 가처분 등의 법적 채무 관계의 설정을 일체 하지 않는다. 지장물(묘지 등)이 있을 경우, 매도인들은 매매계약 체결 후 3개월 내 이전을 완료하여야 하며, 이전에 따른 모든 비용을 부담한다.
- ⑦ 매도인들은 각 당사자 본인들이 본 계약을 체결하여야 한다. 다만, 본 계약을 체결하지 못하는 사정이 있는 매도인은 대표자에게 본 계약 체결을 위한 대리권을 수여하고 이에 관한 적법한 위임장(인감도장이 날인되고, 인감증명서 및 신분증사본이 첨부되어야 함)을 교부하여야 한다.
- ⑧ 대표자가 대상 토지 매매계약일 당일까지 토지 매매를 위한 권한을 수여받지 못하거나, 매도인 전원이 본 제3조에 명시된 사항을 위반하거나, 기타 매도인들의 귀책사유로 인하여 합의내용이 이행되지 못한 경우, 매수인은 대표자에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑩ 산업시설용지 양수 자격을 갖춘 매도인 또는 매도인이 지정한 제3자는 매수인이 추진하는

산업단지 개발실시계획에 대한 용인시 승인고시 이후, 본건 산업단지 구역에 추가로 편입되는 면적이 있는 경우 그 편입되는 면적 중에서 분양 조건에 대한 용인시 승인을 득한 후 산업시설용지 총 4,959m²(약 1,500평)을 45억 원에 분양받을 수 있는 권리를 가진다.

다. 이 사건 매매계약 체결 이후 상황

- 1) 이 사건 산업단지 실시계획승인고시가 이루어지지 않아, 원고는 2018. 9. 30.까지 프로젝트파이낸싱(PF) 자금을 조달하지 못하였고, 이 사건 매도인들에게 잔금 218억 9,000만 원을 지급하지 못하였다.
- 2) 이 사건 매도인들은 2019. 1. 23. 원고에게 '이 사건 매매계약 제3조 제3항에 따라 2019. 1. 31.까지 잔금을 지급하여 주고, 2018. 10. 1.부터 2019. 1. 31.까지의 지연이자를 지급하여 달라. 불이행시 이 사건 매매계약이 파기된 것으로 알겠다'는 취지의 공문을 보냈다.
- 3) 원고는 2019. 1. 31.까지도 이 사건 매도인들에게 잔금 218억 9,000만 원을 지급하지 못하였다. 이에 원고는 2019. 1. 31. 이 사건 매도인들에게 2018. 10. 1.부터 2019. 1. 31.까지의 지연이자 2억 1,890만 원을 지급하고, 2019. 2.부터 매월 말일에 잔금 지급 지체에 따른 지연이자를 지급하기 시작하였다.
- 4) 이 사건 매도인들은 2019. 2. 19. 원고에게 '① 향후 피해 방지를 위한 검토, ② 이 사건 매매계약 제3조 제3항에서 정한 잔금지급기일 2018. 9. 30.1) 이후 이 사건 매도인들에게 부과된 종합부동산세 지급, ③ 계약금 25억 원은 환불 불가, ④ 잔금일 지정 및 ⑤ 이 사건 매매계약 제3조 제10항과 관련하여 '이 사건 산업단지 구역에 추가로 편입되는 면적이 있는지와 무관하게 산업시설용지 총 4,959m²을 45억 원에 분양해 주기로 하는 약정'을 포함하는 내용으로 확약서(이하 '이 사건 확약서'라 한다) 작성, ⑥ 잔금 지급 지연에 따른 보상금(매매대금의 10%)'을 요구하는 공문을 보냈다.
- 5) 원고는 2019. 6. 14. 피고 F를 만나 '잔금 치를 돈을 원고 계좌에 준비해 두었다. 이 사건 매도인들 간에 근저당권 등을 말소하는 데 필요한 시간을 서로 협의하여 6월 말 이전에 잔금 지급이 가능하도록 알려 달라'고 말하였다.

6) 원고는 2019. 6. 17. 이 사건 매도인들에게 '2019. 6. 14. 사전 구두로 안내한 바와 같이, 2019. 6. 28.(금)까지 잔금을 지급하고자 한다. 매매계약 제3조 제4항 및 제5항을 준수해 줄 것을 당부하며, 잔금 지급 및 소유권이전등기 일자를 회신해 달라'는 취지의 공문을 보냈다.

7) 원고는 2019. 6. 25. 이 사건 매도인들에게 '이 사건 매도인들이 잔금 지급 및 소유권이전등기 일자를 회신하지 않으므로, 위 일자를 2019. 6. 28.(금) 오전 10시로 통보한다. 해당 일자에 매매계약 제3조 제4항 및 제5항에 따른 근저당권 말소 등 모든 권리의무관계 청산 및 지장물 이전을 완료하고, 소유권이전등기에 필요한 서류 일체를 구비하여 피고 B 사무실로 참석해 달라'는 내용증명을 보냈다. 위 내용증명에는 Q은행이 발급한 원고 명의 기업자유예금계좌 잔액증명서가 첨부되어 있었는데, 2019. 6. 24. 기준 위 예금계좌 잔액이 270억 2,836만 2,730원인 것으로 기재되어 있었다.

8) 원고는 2019. 6. 27. 망인에게 전화를 걸어 '이 사건 매도인들이 요구하고 있는 이 사건 확약서는 써줄 수 없다, 일단 내일 10시에 잔금을 지급할 준비를 해서 가겠다'는 취지로 말하였고, 망인은 "예, 예. 알았어요"라고 답하였다.

라. 2019. 6. 28. 당시 상황

1) 2019. 6. 27. 망인이 사망하였다.

2) 원고 직원인 R, S는 법무사 T를 대동하고 2019. 6. 28. 오전 10시경 피고 B 사무실에 방문하여, 피고 F만을 만나고 돌아갔다.

마. 2019. 7.경 상황

1) 피고 B, C는 2019. 7. 4. '① 이 사건 매매계약에 따른 잔금수령이 망인의 사망으로 인하여 지연되었음을 통보한다. 조속한 시일 내에 대표자를 선임하여 잔금수령일을 통보하겠다. ② 지연이자는 잔금수령일까지 지급해 달라. ③ 이 사건 확약서를 확인해 달라'는 취지의 내용증명을 보냈다.

2) 원고는 2019. 7. 19. 피고 B, C, E, F, G와 망인의 법적 상속인 U을 수신인으로 하여 '① 원고는 2019. 6. 28.(금) 오전 10시, 피고 B 사무실에서 잔금 지급을 위해 원고 측 법무사와 함께 참석하였으나, 수신인들의 동시이행의무 준비 미비 등으로 잔금 지급 및 소유권이전등기가 마쳐지지

못했다. ② 이에 2019. 6. 28.부로 잔금 지급 지연에 따른 지연이자 지급을 중단한다. ③ 이 사건
확약서 작성 요청도 수용할 수 없음을 재차 안내한다. ④ 수신인들의 신속한 내부 논의를 통한
의사결정 및 대표자 선정을 통해 매매계약에 따른 근저당권 말소, 지장물 철거 및 소유권이전등기
경료, 수신인들의 잔금수령지체로 인한 원고의 대출 이자 상당의 손해배상이 이루어지기를
희망한다'는 취지의 내용증명을 보냈다.

3) 원고는 2019. 7. 24. 피고 B, C, E, F, G과 망인의 법적 상속인 U를 수신인으로 하여 '① 2019. 6.
28. 수신인들의 동시이행의무 미이행으로 잔금 지급 및 소유권이전등기가 마쳐지지 못했다. ②
2019. 7. 31.까지 매매계약에 따른 동시이행의무 미이행시 이 사건 매매계약이 해지됨을
안내한다'는 취지의 내용증명을 보냈다.

4) 피고 B, C는 2019. 7. 26. 원고에게 '① 피고 B, C 측에서 등기이전을 고의로 회피, 지연시키는
것이 아니다. 위 회사들의 대표이사 사망으로 인하여 잔금수령 및 등기이전이 원활히 진행되지 않고
있다. ② 대표이사를 선임하여 망인의 지분, 토지, 상속등기를 조속히 마무리하고 연락하겠다.
잔금수령 및 등기이전을 원하고 최선을 다해 노력하겠지만 원고 측 법무사를 정해서 필요한 서류를
정리해서 알려주면 조속한 진행이 가능하리라 본다. ③ 원고가 계약해지를 원한다면 피고 B, C도
적극적으로 환영하고 대처하고자 한다'는 취지의 내용증명을 보냈다.

5) 피고 B의 새로운 대표이사로 2019. 7. 28. O가 선임되었고, 2019. 7. 30. 그 취임등기를 마쳤다.

6) 피고들은 법무법인 V를 통하여 2019. 8. 6. 원고에게 '① 망인의 사망으로 인한 대표이사 부재로,
매도에 필요한 절차가 일정기간 지연될 수밖에 없는 상황에 대해서 이미 내용증명을 통해 고지한 바
있다. ② O를 새로운 대표이사로 선임하는 절차를 마무리하고 매매계약의 조속한 이행을 위하여 본
서면을 보낸다. ③ 등기이전에 관한 모든 서류를 W 법률사무소에 맡겨 놓았으니, 일주일 이내로 계약
이행이 완료될 수 있도록 협조 바란다'는 취지의 내용증명을 보냈다.

7) 원고는 2019. 9. 18. 이 사건 소를 제기하였고, 이 사건 소장 부분이 2019. 9. 27.부터 2020. 2.
1.까지 사이에 피고들에게 각 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 기록상 명백한 사실, 갑 제1, 5, 6, 8, 10 내지 15, 20 내지

22호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장

1) 피고들의 수령지체 또는 이행지체를 이유로 한 계약 해제 가) 원고는 잔금지급기일인 2019. 6. 28. 잔금지급의무의 이행제공(잔금의 즉시 지급 준비상태로 출석하여 잔금지급조건 충족 확인시 지급 의사표시)을 하였음에도, 피고들은 이 사건 매매계약 제3조 제4항 및 제5항에 따라 원고의 잔금지급의무와 동시이행관계에 있는 지장물 철거, 근저당권 말소, 소유권이전등기의무(이하 '소유권이전등기의무 등'이라 한다)를 불이행하여 잔금 수령지체 상태 또는 소유권이전등기의무 등 이행지체 상태에 빠졌다.

나) 이에 원고는 2019. 7. 24. 피고들에게 '2019. 7. 31.까지 소유권이전등기의무 등을 이행하고, 잔금을 수령할 것'을 최고하면서 불이행시, 이 사건 매매계약이 해제된다고 고지하였음에도, 피고들은 2019. 7. 31.까지 여전히 잔금을 수령하지 않고, 소유권이전등기의무 등도 이행하지 않았다.

다) 이 사건 매매계약은 피고들의 '수령지체' 또는 '이행지체'를 이유로 한 원고의 해제권 행사로 2019. 8. 1. 적법하게 해제되었다.

라) 따라서 피고들은 연대하여 원고에게, 원고로부터 지급받은 계약금 25억원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

2) 묵시적 합의해제 가) 원고는 2019. 7. 24.자 내용증명을 통해 피고들에게 '2019. 7. 31.까지 소유권이전등기의무 등을 이행하지 않으면 이 사건 매매계약이 해지된다.'고 통보하였는데, 피고들은 2019. 7. 26. '계약해지를 원하시면 적극적으로 환영하고 대처하겠다'는 내용증명을 보내어 이 사건 매매계약 해제에 동의한다는 의사를 표시하였다.

나) 또한, 피고들은 이 사건 소송 계속 중인 2019. 10. 2. 및 2020. 3. 24. 용인시청에 '이 사건 토지 사용 불가 및 토지사용동의서의 반환, 사업예정부지에서 이 사건 토지 제척 등'을 요구하는 민원을 접수하였는데, 위 민원은 이 사건 매매계약이 더 이상 유지되지 않는 것을 전제로 하는 것이다.

다) 이처럼 양쪽 당사자들이 모두 이 사건 매매계약의 해제를 바라는 상황에서 그러한 의사가 상대방에게 전달됨으로써 해제에 관한 의사 합치가 이루어졌는바, 이 사건 매매계약에 관한 묵시적 합의해제가 성립한 것이다.

라) 따라서 피고들은 연대하여 원고에게, 원고로부터 지급받은 계약금 25억원 및 이에 대한

자연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들 주장

1) 이 사건 매도인들은 원고와의 사이에 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급기일을 2019. 6. 28.로 합의한 바 없고, 원고가 위 기일을 일방적으로 통보하였을 뿐이다. 따라서 원고가 주장하는 바와 같은 피고들의 수령지체가 존재할 수 없다.

2) 원고는 2019. 6. 28. 당시 피고들에게 적법한 잔금지급의무의 이행제공을 한 바 없다. 원고는 잔금을 현실로 제공하였어야 하나 현실제공한 바 없고, 잔금지급의무의 이행제공이 구두제공만으로도 가능하다고 하더라도 원고는 이행준비 완료 상태, 즉 잔금을 즉시 수령할 수 있는 상태로 두지도 않았다.

3) 원고는 현재 이 사건 사업을 계속 추진하겠다는 입장인데, 이 사건 사업 추진을 위해서는 이 사건 토지 매수가 필수적이다. 또한, 원고가 당초 정한 잔금지급기일(2018. 9. 30.)까지 잔금을 지급하지 않음으로써 피고들은 막대한 세금, 개발부담금 등을 부담하게 되었다. 원고는 피고들의 위와 같은 자금 상황을 잘 알면서 이 사건 매매계약을 해제하고, 경매 등을 통하여 이 사건 토지를 헐값에 매수하려는 것이다. 위와 같은 점들을 고려하면, 원고의 해제권 행사는 신의성실의 원칙에 위배된다.

3. 판단

가. 피고들의 수령지체 또는 이행지체를 이유로 한 계약 해제 주장에 관하여

1) 원고와 이 사건 매도인들 사이에 잔금지급기일을 2019. 6. 28.로 하기로 하는 합의가 있었는지
가) 원고는 2019. 6. 17.과 같은 달 25. 이 사건 매도인들에게 '2019. 6. 28. 잔금을 지급하고자 하니, 소유권이전등기의무 등을 이행할 준비를 하고, 피고 B 사무실로 참석해 달라'는 공문을 보낸 사실, 원고는 2019. 6. 27. 이 사건 매도인들을 대표하여 이 사건 매매계약 관련 업무를 주로 처리해 온 망인에게 전화를 걸어 '일단 내일 10시에 잔금을 지급할 준비를 해서 가겠다'고 말하였고 망인은 이에 대하여 "예, 예. 알았어요"라고 답한 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같다.

나) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매도인들은 '2019. 6. 28. 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하겠다'는 원고의 청약에 대하여, 자신들의 대표자인 망인을 통하여 승낙하는 의사를 표시하였다고 봄이 상당한바, 원고와 이 사건 매도인들 사이에는 잔금지급기일을 2019. 6. 28.로

하기로 하는 합의가 있었다고 봄이 상당하다(앞서 본 피고 B, C의 2019. 7. 4.자 및 같은 달 26.자 각 내용증명의 내용 역시 이러한 잔금지급기일의 합의를 전제로 하고 있는 것으로 보인다). 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 2019. 6. 28. 원고의 적법한 이행제공이 있었는지 가) 원고는 2019. 6. 28. 당시 피고들의 '잔금 수령지체' 또는 '소유권이전등기의무 등 이행지체'를 이유로 하여 이 사건 매매계약을 해제하였다고 주장하고 있다.

나) 민법 제400조에서 정한 채권자지체가 성립하기 위해서는 민법 제460조에서 정한 채무자의 변제제공이 있어야 하고, 변제제공은 원칙적으로 현실제공으로 하여야 하며, 다만 채권자가 미리 변제받기를 거절하거나 채무의 이행에 채권자의 행위를 요하는 경우에는 구두의 제공으로 하더라도 무방하다(대법원 2004. 3. 12. 선고 2001다79013 판결).

다) 또한, 이 사건 매매계약 제3조 제4항 및 제5항에 따르면, 원고의 잔금지급의무와 피고들의 소유권이전등기의무 등은 서로 동시이행관계에 있으므로, 피고들의 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다고 주장하는 원고로서는 스스로 잔금지급의무의 이행제공을 하였어야 한다.

라) 한편, 이 사건 이행제공이 민법 제460조 단서에서 정한 변제 준비의 완료를 통지하고 그 수령을 최고하는 구두의 제공으로 가능한지에 관하여 보면, 피고들이 미리 잔금의 수령을 거절하였다고 볼 사정이 없고, 위 단서 조항상 '채권자의 행위'란 수령 이외의 어떠한 협력을 말하는 것이라고 할 것인데, 일반적으로 금전지급채무는 그 이행을 위해서 채권자의 수령행위만 있으면 족할 뿐이며, 달리 그 채무 이행에 채권자의 협력이 필요하다고 볼 수 없는바(채권자의 협력이 없더라도 변제공탁의 방법으로 채무를 면할 수 있다), 결국 이 사건에서 피고들을 수령지체 또는 이행지체에 빠뜨리기 위하여 원고에게 요구되는 잔금지급의무의 이행제공은 민법상 채무이행의 원칙적인 모습인 현실제공의 방법으로 이루어져야 적법한 것이 된다.

마) 그런데 원고의 주장은 '2019. 6. 28. 당시 잔금의 즉시 지급 준비상태로 출석하여 지급 의사표시를 하는 방식으로 피고들에게 구두제공을 하였다'는 것인바, 이러한 원고 주장은 그 자체로 앞서 살핀 바와 같은 이행제공 방법에 반하는 것이어서, 그 이행제공이 적법하다고 볼 수 없다. 또한 원고 주장대로 하더라도 원고는 2019. 6. 25. 약 270억 원이 넘는 돈이 입금되어 있는 원고 명의

계좌 잔액증명서를 첨부한 내용증명만을 매도인들에게 보냈고, 2019. 6. 28.에도 잔금을 지참한 것이 아니라, 자신이 지정한 의무이행장소인 피고 B 사무실이 아닌 원고의 사무실에서 담당자가 계좌이체를 대기하고 있었다는 것인바, 그와 같은 사정만으로는 자신의 잔금지급의무를 적법하게 이행제공하였다고 볼 수 없다(대법원 2004. 12. 9. 선고 2004다49525 판결 등 참조).

바) 이에 대하여 원고는, '피고들 주장과 같이 수표 제시, 계좌 입금, 통장 사본 제시 등과 같은 엄격한 현실제공까지 있어야 적법한 이행제공이라고 해석한다면, 오히려 잔금 수령을 지체하고 이 사건 확약서 작성과 같은 부당한 요구까지 계속하였던 불성실한 당사자인 피고들에게 구실을 주는 결과가 되는바, 이러한 해석은 신의성실의 원칙에 어긋나는 것이므로 허용될 수 없다'는 취지로도 주장한다. 그러나 본래 이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급기일은 2018. 9. 30., 그리고 2019. 1.

31.이었는데, 위 당시 원고가 잔금 상당의 돈을 마련하지 못하여 그 지급의무를 지체해 오다가, 2019. 6.경 비로소 이 사건 매도인들에게 잔금을 지급하겠다는 의사를 표시하여 관련 논의가 진행되었던 점을 고려하면, 원고 주장과 같은 위 사정들만으로 이 사건 이행제공에서의 현실제공 여부를 그 주장과 같이 완화하여 해석하기는 어렵다.

사) 나아가 설령 원고의 이행제공이 구두의 제공으로 족한 것이라고 본다고 하더라도, 원고가 제출한 갑 제23호증(2019. 6. 28.자 녹취록)의 기재에 의하면, 원고는 2019. 6. 28. 오전 10시경 피고 F만을 만나고 돌아갔는데, 당시 피고 F는 원고에게 '지금 잔금 처리하는 거에 대해서는 우리가 급하게 생각할 때가 아니고, 망인 장례 치르고 이제 서류도 만들고 또 뭐 해야 될 거 아니냐'고 말하였고, 원고는 '저희들도 마음이 편안하지는 않다. 오늘 법무사님도 오셨으니까 인사도 시키고, 저희가 보낸 내용증명에 대해서 다른 분들하고 논의해서, 회신을 좀 주셨으면 좋겠다'고 말한 사실이 인정되는바, 2019. 6. 28. 당시 원고와 피고들은, 피고 B, C의 각 대표이사이자 이 사건 매도인들을 대표하여 이 사건 매매계약 관련 업무를 주로 처리해 온 망인의 급작스런 사망 소식을 듣게 된 상황에서, 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급의무 및 소유권이전등기의무 등을 추후 이행하기로 상호 양해하고 헤어진 것으로 보일 뿐, 원고가 피고들에게 잔금지급의 준비를 통지하고 수령을 최고하는 방식으로 잔금지급의무의 구두제공을 하였다고 보기도 어려워 보인다.

3) 소결론 따라서 2019. 6. 28. 원고의 적법한 이행제공이 있었음을 전제로 하여 피고들의 수령지체

또는 이행지체를 문제 삼는 원고의 계약 해제 주장은 이유 없다.

나. 묵시적 합의해제 주장에 관하여

1) 계약의 합의해제 또는 해제계약이라 함은 해제권의 유무를 불문하고 계약당사자 쌍방이 합의에 의하여 기존의 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 계약이 합의해제되기 위하여는 일반적으로 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것(합의)을 그 요건으로 하는바, 이와 같은 합의가 성립하기 위하여는 쌍방당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 되고, 계약의 합의해제는 명시적인 경우뿐만 아니라 묵시적으로도 이루어질 수도 있으나, 이와 같은 묵시적 합의해제는 계약 후 당사자 쌍방의 계약 실현 의사의 결여 또는 포기로 인하여 계약을 실현하지 아니할 당사자 쌍방의 의사가 일치되어야만 한다(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다70884 판결, 대법원 2004. 6. 11. 선고 2004다11506 판결 등 참조).

2) 원고가 2019. 7. 24. 피고 B, C, E, F, G와 망인의 법적 상속인 U을 수신인으로 하여 '2019. 7. 31.까지 매매계약에 따른 동시이행의무 미이행시 이 사건 매매계약이 해지됨을 안내한다'는 취지의 내용증명을 보내자, 이에 대하여 피고 B, C가 2019. 7. 26. 원고에게 '원고가 계약해지를 원한다면 적극적으로 환영하고 대처하고자 한다'는 내용이 포함된 내용증명을 보낸 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같고, 갑 제18, 19, 27호증의 각 기재에 의하면, 피고 B는 이 사건 소송 계속 이후인 2019. 10. 2. 용인시청에 '원고가 이 사건 매매계약 해제 및 계약금 반환 소송을 제기하였으므로, 본 매매계약이 더 이상 지속되기 어려운 상황이어서, 피고 B도 더 이상 이 사건 산업단지 사업승인 및 인허가에 협조할 수 없다'는 취지의 민원을 제기하고, 2020. 3. 24. 용인시청에 '이 사건 토지 사용 불가 통보 및 토지사용동의서의 반환 요청, 사업예정부지에서 이 사건 토지 제척'을 요구하는 취지의 민원을 제기한 사실이 인정되기는 한다.

3) 그러나 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 B, C가 2019. 7. 26. 원고에게 발송한 내용증명의 앞부분에는 '대표이사를 선임하여 사망한 대표이사의 지분, 토지, 상속등기를 조속히 마무리하고 연락하겠다. 잔금수령 및 등기이전을 원하고 최선을 다해 노력하겠지만 원고 측 법무사를 정해서 필요한 서류를 정리해서 알려주면 조속한 진행이

가능하리라 본다'는 취지로 기재되어 있었던바, 내용증명의 전체적인 문구 내용을 살펴보면, 피고들이 진정이 사건 매매계약을 해제하고자 하는 의사로 '원고가 계약해지를 원한다면 적극적으로 환영하고 대처하고자 한다'는 표현을 사용하였다고 보기는 어려운 점, ② 피고들은 2019. 7. 28. 피고 B의 새로운 대표이사로 O를 선임하고, 2019. 7. 30. 그 취임등기를 마친 뒤, 2019. 8. 6. 원고에게 '등기이전에 관한 모든 서류를 W 법률사무소에 맡겨 놓았으니, 일주일 이내로 계약이행이 완료될 수 있도록 협조 바란다'는 취지의 내용증명을 보낸 점, ③ 원고가 이 사건 매매계약의 해제를 주장하며 제기한 이 사건 소송에서 피고들은 이 사건 매매계약이 해제되지 않았음을 주장하며 다투고 있는 점, ④ 피고 B가 이 사건 매매계약의 상대방도 아닌 용인시청에 위와 같은 민원들을 제기하였다는 사정만으로, 피고들이 원고에게 이 사건 매매계약에 관한 합의해제의 청약 또는 승낙을 하였다고 볼 수도 없는 점 등을 종합적으로 고려하면, 위 2)항과 같은 사실만으로는 원고와 피고들이 이 사건 매매계약을 묵시적으로 합의해제하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 소결론 따라서 원고의 묵시적 합의해제 주장 또한 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이오영

판사서효성

판사이지희

1) 해당 공문에는 "2018. 9. 31."이라고 기재되어 있으나, "2018. 9. 30."의 오기로 보인다.