

서울중앙지방법원 2023. 6. 27 선고 2022가단5081885 판결 [계약금 반환 및 위약금 청구 등]

전 문

원 고 주식회사 A
소송대리인 법무법인 중용
담당변호사 김강준

피 고 1. B
2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 변호사 김양호
변 론 종 결 2023. 5. 23.
판 결 선 고 2023. 6. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 각자 원고에게 220,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다
값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부동산 개발 기획 및 컨설팅, 부동산 개발업 등을 영위하는 회사이고, 피고 주식회사 C(이하 '피고 회사'라 한다)는 부동산 개발업 등을 영위하는 회사이다. 피고 B은 2019. 8. 22.까지 피고 회사의 대표이사였다.

나. 원고는 2019. 7. 9.경 피고 회사의 대표이사인 피고 B을 만나, 피고 측으로부터 경기 광주시 D리 분할 전 E 임야 41,455㎡ 중 약 1,400평(㎡로 환산하면 약 4,620㎡이다)(이하 분할 전 E 임야 41,455㎡를 '분할 전 E'이라 하고, 분할 전 E 중 매매목적물인 약 1,400평을 'E'이라 한다), F 임야 2,003㎡(이하 'F'이라 한다) 합계 6,600㎡(2,000평)(E와 F을 통틀어 '이 사건 토지'라 한다)를 1,100,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 그 구체적인 내용은 다음과 같다.

제2조 계약내용

① 매매 토지에 접하도록 폭 6M 시멘트 포장도로 공사(추후 아스콘 포장)

② 매매 토지에 접하도록 오수관로 공사

③ 매매 토지에 접하도록 전기 인입공사

④ 매매 토지에 접하도록 급수관로 공사

⑤ 매매 토지 내 벌목 또는 간벌 공사

※ 위 내용의 공사를 토지 매매잔금 지급일까지 완료한다.

⑥ 내지 ⑧ 생략

⑨ 매도자는 계약 후 첨부 도면(별지 도면, 이하 '이 사건 도면'이라 한다)과 같이 분할하고, 잔금과 동시에 매수자에게 등기이전 한다.

⑩ 매매 토지의 잔금은 ①~⑨항이 확인되면 지급한다.

⑪ 매도자와 매수자는 각각의 의무를 이행하지 아니할 경우 매도자는 매수자에게 계약금의 100%에 해당하는 위약금과 계약금을 지급하여야 하며, 매수자는 계약금을 회수하지 못

한다.

⑫ 토지 매매 금액 : 금 십일억 원(₩ 1,100,000,000)

계약일자 : 2019년 7월 9일 / 계약금 금 오천만 원 (₩ 50,000,000)

잔금일자 : 2019년 월 일 / 금 십억오천 만 원 (₩ 1,050,000,000)

⑬ 생략

⑭ F은 도로 완공 후 지불한다(10일 이내).

⑮ E은 7월말 전에 지분등기 해주며, 본 토지의 약 1,400평의 잔금을 치른다.

다. 원고는 2019. 7. 9.과 7. 10. 피고 회사에 이 사건 매매계약의 계약금 명목으로 합계 50,000,000원을 지급하였다. 이후 원고는 2019. 7. 31. 피고 회사에 60,000,000원을 지급하였다. 라. 피고 회사는 2019. 7.말까지 분할 전 E의 소유권을 취득하지 못하다가 2020. 1. 17. E에 관하여 2019. 12. 15.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다. 2021. 7.경에도 이 사건 토지에 관한 공사를 시작하지 않았다.

마. 분할 전 E 토지에서 2019. 8. 8. G 임야 10,673㎡와 H 임야 23,757㎡가 분할되고, 2020. 1. 6. I 임야 754㎡가 분할되고, 2021. 1. 27. J 임야 48㎡와 K 임야 28㎡가 분할되어 이 사건 소 제기 당시인 2022. 3. 21.경 E 토지의 면적은 6,195㎡이다.

바. 원고는 2022. 3. 7. 피고 측에 현재까지 여러 차례 통화하면서 해결을 위해 노력했지만 이 사건 매매계약 이행이 되지 않으니 계약금(110,000,000원) 환불과 위약금, 보상을 요구한다는 내용증명을 보내고, 피고 측이 이에 응하지 않자 이 사건 소장 부분 송달로써 다시 계약해제의 의사표시를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5, 6, 8, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장 요지

가. 원고

원고는 피고 B, 피고 회사 모두와 이 사건 매매계약을 체결하였다. 피고들은 이 사건 매매계약에 따라

포장도로 공사 등과 분할등기를 할 선이행의무를 부담하는데 이를 이행하지 않았다. 원고가 피고들에게 계약의 이행을 최고하였는데도 피고들이 계약을 이행하지 않았으므로 원고의 계약해제의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다.

원고는 피고들에게 이 사건 매매계약의 계약금 50,000,000원을 지급한 다음 피고 측 요구에 따라 추가로 계약금 60,000,000원을 지급하였다. 따라서 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 이미 지급받은 계약금 110,000,000원과 계약서 제2조 제11항에 따라 위약금 110,000,000원(계약금의 100%)을 더한 220,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들

피고 B은 피고 회사의 대표이사의 지위에서 이 사건 매매계약을 체결하였을 뿐 계약 당사자가 아니므로, 이 사건 매매계약과 관련하여 어떤 의무도 부담하지 않는다.

원고는 이 사건 매매계약에서 E 1,400평에 대한 매매대금 770,000,000원을 2019년 7월말 전에 지급해야 하는 선이행의무를 부담하는데도 이를 이행하지 않았다. 이후 원고가 피고들에게 내용증명으로 이행거절의 의사를 표시하였으므로, 이 사건 매매계약은 원고의 귀책사유로 해제되었다. 원고가 피고 회사에 지급한 110,000,000원 중 계약금은 50,000,000원인데, 피고 회사는 이 사건 매매계약서 제2조 제11항에 따라 위 계약금을 몰취하였으므로, 원고에게 중도금 60,000,000원만 반환할 의무가 있을 뿐이다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 당사자 확정

1) 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석 문제이다. 당사자들의 의사가 일치하는 경우에는 그 의사에 따라 계약의 당사자를 확정해야 한다. 그러나 당사자들의 의사가 합치되지 않는 경우에는 계약 체결 과정에서 나타난 제반 사정을 고려해서 의사표시 상대방의 관점에서 합리적인 사람이라면 누구를 계약의 당사자로 이해하였을 것인지를 기준으로 판단해야

한다(대법원 2019. 9. 10. 선고 2016다237691 판결 등 참조).

2) 앞서 든 증거와 갑 제3, 4, 5, 9호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 피고 B도 피고 회사와 함께 이 사건 매매계약의 당사자로 봄이 타당하다.

① 피고 회사는 2019. 4. 8. L, M과 사이에 그들 소유의 분할 전 E를 매수하는 계약을 하였으나 이 사건 매매계약 체결 당시(2019. 7. 9.)까지도 분할 전 E에 관하여 피고 회사 앞으로 소유권이전등기를 마치지 못한 상태였다.

② 이 사건 매매계약의 목적물 중 하나인 F은 2010. 1. 19. 이후 이 사건 매매계약 체결 당시까지 그 소유자가 N으로 되어 있을 뿐이어서 피고 회사나 피고 B이 F에 관해서 어떤 계약을 체결했는지, 누구 앞으로 소유권을 취득해서 원고에게 그 소유권을 이전하기로 할 것인지가 불분명하였다.

③ 피고 B은 이 사건 매매계약을 체결하면서 매매계약서의 매도자란에 피고 회사가 아닌 자신의 이름과 주민등록번호를 기재하고, 자신의 이름과 피고 회사의 이름이 모두 기재된 도장을 날인하였다.

④ 당시 B은 원고 회사의 대표 O에게 피고 회사가 L, M과 체결한 매매계약서(갑 제4호증)를 보여 주었는데, O은 피고 B에게 분할 전 E을 피고 회사가 취득할 것이니 매매계약서의 매도인란에 피고 회사도 추가로 기재해 달라고 하였으나, 피고 B은 자신이 피고 회사의 대표인데 뭘 걱정하냐고 하면서 굳이 피고 회사를 기재할 필요가 없다고 하였다.

⑤ 원고의 입장에서는 이 사건 매매계약에 직접 자신의 이름과 주민등록번호를 기재한 피고 B을 당연히 이 사건 매매계약의 당사자로 이해하였을 뿐만 아니라 피고 회사도 이 사건 매매계약의 당사자임을 분명히 해 달라는 의미에서 그와 같은 요구를 한 것으로 보는 것이 합리적이다.

나. 이 사건 토지의 매매계약의 해제 여부에 관한 판단

1) 피고들의 선이행의무의 존부

가) 처분문서는 그 진정 성립이 인정되면 특별한 사정이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언의 내용에 따라 당사자의 의사표시가 있었던 것으로 객관적으로 해석하여야 하고, 당사자 사이에 계약의

해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2021. 6. 24. 선고 2021다220666 판결).

나) 앞서 든 증거, 갑 제3, 4호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 따르면, 다음 사실이 인정된다.

(1) 피고 회사는 2019. 4. 8. 소외 L, M으로부터 분할 전 E 임야 41,455㎡를 포함한 4필지를 매수하면서, 1차 계약금은 2019. 4. 8., 2차 계약금은 2019. 6. 1. 지급하고, 잔금 2,130,000,000원은 특약사항에 준하여 지급하기로 하는 내용의 계약을 체결하였다. 특약사항은 아래와 같다.

특약사항:

1. 관리지역 허가 후 1개월 이내에 잔금과 동시에 명의이전을 한다
 2. 농림지역은 관리지역에서 6m 도로를 개설하여 허가를 득한 후 0000 (제출된 계약서에
는 금액이 지워져 있다, 이하 금액이 지워진 부분은 0000 로 표시함)잔금처리 하는 것
을 원칙으로 한다.
 3. 간벌에 필요한 인감증명서를 매도자는 각각 매수자에게 제출한다(2019년 4월 12일까지)
 4. 0000원 약정 후 50일 이내에 본 계약을 하되 계약금은 10%인 0000 으로 한다. (즉)
0000만 원은 2019년 4월 8일 지급하고 0000은 2019년 6월 1일에 한다.
 5. 도로사용승낙서를 별첨하여 총 4필지 소유자 2명의 토지를 6m도로 개설하는 조건임.
- (2) 이후 피고들은 E, F에 관하여 피고들 앞으로 소유권이전등기를 마치지 않은 상태에서 분할 전 E를
이 사건 도면에 따라 분할할 것을 전제로 이 사건 토지를 원고에게 매도하는 계약을 체결하였다.
- (3) 이 사건 매매계약 제2조(계약내용) 제1 내지 10항은 다음과 같다.
- 피고들은 이 사건 토지에 접하도록 폭 6m 시멘트 포장도로 공사(제1항), 오수관로 공사(제2항), 전기
인입공사(제3항), 급수관로 공사(제4항), 간벌 공사(제5항)를 이 사건 토지 매매계약의 잔금
지급일까지 완료하여야 한다(이하 제1항에서 제5항까지 규정한 공사를 통틀어 ‘포장도로 공사
등’이라 한다). 매도자인 피고들은 계약 후 이 사건 도면과 같이 이 사건 토지를 분할하고, 잔금과

동시에 원고에게 소유권이전등기를 이전하여야 한다(제9항). 원고는 위 사항들이 확인되면 이 사건 토지의 잔금을 지급한다(제10항).

(4) 원고와 피고들이 이 사건 매매계약 당시 자필로 제2조 제14항, 제15항을 추가 기재하였는데, 그 내용은 다음과 같다.

F(에 대한 잔금)은 도로 완공 후 10일 이내에 지급한다(제14항). (피고들은 원고에게) E에 관하여 7월말 전에 지분등기 해주며, (원고는) 본 토지(E)의 약 1,400평에 해당하는 잔금을 치룬다(제15항).

다) 위 인정사실에서 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 원고와 피고들은 이 사건 매매계약에서 E의 잔금지급기일과 F의 잔금지급기일을 달리 정하면서 피고들이 원고의 F의 잔금지급에 앞서 이 사건 토지에 관한 포장도로 공사 등을 모두 완료하되, E의 지분등기와 E의 잔금지급은 2019년 7월말까지로 하되 동시이행관계로 정하였다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 매매계약의 목적물(이 사건 토지)의 합계 면적은 6,600㎡(2,000평)인데, 그중 F의 면적 2,003㎡(약 607평)을 빼면 E의 면적은 4,597㎡(1,393평)로, 약 1,400평에 이른다(전체 면적의 약 70%이다).

② 이 사건 매매계약 제2조 제15항에 따르면 E에 관하여 피고들은 2019년 7월말 전에 지분등기이전의무를 부담하고, 원고는 E(약 1,400평)에 대한 잔금지급의무가 있음이 표현상 명백하다. 이 사건 매매계약의 전체 매매대금이 1,100,000,000원이므로, 그중 E에 해당하는 잔금은 770,000,000원(= 1,100,000,000원 × 0.7)이다.

③ 일반적으로 부동산 매매계약에서 소유권이전등기의무와 잔금지급의무는 동시이행관계에 있는데, 이와 달리 원고의 E에 대한 잔금지급의무에 앞서 피고들이 지분이전등기를 마치기로 하였다고 볼 만한 사정을 찾아보기 어렵다.

④ 이 사건 매매계약 당시 계약내용 제2조의 다른 조항과 달리 제14항, 제15항을 자필로 추가 기재하였는데, 이는 원고와 피고들이 당초 정해진 사항 외에 추가로 합의된 사항을 위 제14항, 제15항으로 기재한 것으로 보인다. 이에 따라 제2조의 기존 조항(제9항, 제10항)과 불일치하는 부분이 있다면 제14, 15항을 보다 우선하여 적용하려고 하였던 것으로 보인다.

⑤ 피고들이 원소유자로부터 분할 전 E를 매수할 때부터 분할 전 E에 관하여 6m 도로 개설과 간벌을 예정하고 있었고, 이는 이 사건 매매계약에서 약정한 공사 내용과 유사하다. 이에 피고들은 분할 전 E를 매수하는 과정에서 이 사건 토지의 매매계약서 제2조 제1항에서 정한 6m 포장도로 공사 중 일부가 완성될 것을 예정한 것으로 보인다. 피고들은 E의 분할과 나머지 포장도로 등 공사에 시간이 걸리는 점을 고려하여 E에 관하여 원고 앞으로 지분등기(구분소유적 공유 관계 설정)를 먼저 하고(제2조 제15항), 이 사건 토지 전부에 대한 포장도로 등 공사와 E의 분할등기를 마친 다음 그로부터 10일 내에 F의 잔금을 지급받되(제2조 제14항) F의 소유권이전등기와 E의 구분소유적 공유 관계의 해소와 동시에 이행하기로 약정한 것으로 보는 것이 자연스럽다(제2조 제9항, 제10항). 라) 따라서 피고들의 이 사건 매매계약에 따른 모든 채무가 원고의 잔금 지급의무보다 선이행 관계에 있다는 원고의 위 주장은 이를 받아들이지 않는다.

2) 피고들의 채무불이행으로 인한 이 사건 매매계약의 해제 여부

가) 당사자 일방이 그 채무를 이행하지 않은 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 않은 때에는 계약을 해제할 수 있다(민법 제544조 본문). 채무자는 변제의 제공으로 채무불이행의 책임을 면하고 변제의 제공은 채무내용에 좇은 현실제공으로 하여야 하는데(민법 제460조, 제461조), 금전채무의 현실제공은 특별한 사정이 없는 한 채권자가 급부를 즉시 수령할 수 있는 상태에 있어야만 인정될 수 있다(대법원 2012. 10. 11. 선고 2011다17403 판결 참조).

동시이행관계에 있는 반대급부의무를 지고 있는 채권자는 채무자의 변제의 제공이 없음을 이유로 계약을 해제하기 위해서는 스스로 자기 채무에 대한 변제제공을 하여야 한다(대법원 2004. 12. 9. 선고 2004다49525 판결, 대법원 2022. 10. 27. 선고 2022다238053 판결 등 참조).

나) 앞서 본 바와 같이 원고의 E에 대한 잔금지급의무와 피고들의 E에 대한 지분이전등기의무는 동시이행관계에 있다고 봄이 타당하다.

원고가 피고들에게 E에 대한 지분이전등기 등의 불이행을 이유로 이 사건 매매계약의 해제를 하기 위해서는 원고 스스로 E에 대한 770,000,000원의 잔금에 대한 적법한 이행제공을 하여야 하는데, 제출된 증거만으로는 원고가 자기 채무에 대한 변제제공을 하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할

증거가 없다.

[한편, 피고들은 원고가 E에 대한 770,000,000원의 잔금지급에 관한 선이행의무에 관한 이행거절로 이 사건 토지의 매매계약이 해제되었다고 주장하나, 원고의 E에 대한 잔금지급의무와 피고들의 E에 대한 지분이전등기의무가 동시이행관계에 있음은 앞서 본 것과 같고, 서로 상대방의 의무가 선이행의무임을 주장하고 있는 상황에서 원고가 피고들에게 계약해제를 주장하는 내용증명을 보냈다는 점만으로 원고가 이행거절의사를 명백하게 표시하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 위 주장도 이를 받아들이지 않는다].

다) 따라서 피고들이 이 사건 매매계약에 따른 선이행의무를 부담하는데, 피고들의 귀책으로 그 채무불이행상태에 있음을 전제로 하는 원고의 계약 해제 주장은 나머지 점에 관해서 나아가 살펴볼 필요 없이 이를 받아들이지 않는다.

[이 사건 매매계약은 여전히 유효하다고 할 것이므로, 원고나 피고들은 자기의 채무에 대한 적법한 변제 제공을 하면서 상대방에게 기간을 정하여 채무이행을 독촉하고 정해진 기간 내에 상대방이 그 채무를 이행하지 않는 경우에 적법하게 이 사건 매매계약을 해제할 수 있을 것이다]

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박진수

[별지]



