

수원지방법원 안양지원 2022. 5. 13 선고 2021가합100545 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 동인 담당변호사 김형연, 윤여창

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 세한 담당변호사 소제인

변론 종결2022. 3. 18.

판결 선고2022. 5. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 주위적 청구

피고는 원고에게 1,500,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 예비적 청구

피고는 원고에게 3,000,000,000원 및 그 중

가. 1,500,000,000원에 대하여는 2020. 9. 23.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의,
나. 1,500,000,000원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의,
각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

1) 원고는 2013. 5. 31. 전기전자, IT, 디자인제품 제조업 등을 목적으로 설립된 회사이다.
2) 피고는 2019. 7. 24. 비주거용 건물 신축 판매업 등을 목적으로 설립된 회사이다. 피고는 2019. 9. 26. 주식회사 C로부터 군포시 D 공장용지 4,278m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 104억 원에 매수하여 2019. 12. 13. 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 경료한 뒤, 같은 날 주식회사 E 앞으로 신탁을 원인으로 한 신탁등기를 경료하였다.

나. 이 사건 토지의 현황

1) 이 사건 토지를 포함한 군포시 F 일원 212,100m²'는 G지구 제1종 지구단위계획 구역으로 지정되어 있었고(2008. 12. 30. 경기도 고시 H, 이하 '이 사건 지구단위계획'이라 한다), 이 사건 토지는 그 중 일반공업지역 내에 위치하고 있다.
2) 군포시는 2019. 8. 23.경 국토교통부의 공업지역 활성화 시범사업(이하 '이 사건 시범사업'이라 한다) 추진 관련 계획에 따라 군포시 F 일원에 대하여 시범사업 제안서를 작성하여 2019. 9. 18.경 국토교통부에 제출하였고, 국토교통부는 2019. 11. 21.자로 아래와 같은 내용이 담긴 보도자료를 배포하였다.

□ 국토교통부는 '공업지역 활성화 시범사업 지구'로 경기 군포, 경북 영천, 부산 영도, 부산 사상,

인천 동구 5곳을 잠정 선정1) 하였다고 밝혔다.

* (선정지구 5곳) 경기 군포시(G동 일원), 이하 생략

○ 이번에 선정된 5곳은 LH가 토지를 확보하고 산업·상업·주거·문화 등의 기능이 복합된 앵커시설을 건립하여 기업을 지원하고 해당 지역을 매력적인 공간으로 탈바꿈시킬 계획이다.

※ 다만, 사업 추진 중 토지확보가 곤란한 경우 선정 철회 예정

3) 군포시는 2019. 12.경 경기도 및 한국토지주택공사(이하 'LH'라고 한다)와 이 사건 시범사업에 대한 기본협약을 체결한 뒤, 이 사건 시범사업의 계획적이고 체계적인 도시계획 수립 및 원활한 사업추진이라는 이유로 2021. 1. 18. 이 사건 토지를 포함한 군포시 F 일원을 개발행위 허가 제한지역으로 지정하였다(2021. 1. 18. 군포시 고시 I, 이하 '이 사건 처분'이라 한다).

4) 그러자 피고는 2021. 2. 25. 군포시장을 상대로 이 사건 처분에 대해 주위적으로 취소를, 예비적으로 무효 확인을 구하는 소를 제기하였고(수원지방법원 2021구합62837호), 이에 피고는 2021. 12. 15. 군포시 F 일원 중 이 사건 토지를 포함한 일부 토지를 개발행위허가 제한사유가 없어졌다는 이유로 개발행위허가 제한지역에서 제외하였다((2021. 12. 15. 군포시 고시 J).

다. 원고와 피고 사이의 이 사건 토지에 대한 매매계약 체결 및 이후 원고의 이 사건 매매계약 취소 통지와 피고의 이 사건 매매계약 해제 통지

1) 원고는 2020. 9. 23. 피고로부터 이 사건 토지를 매매대금 150억 원에 매수하는 내용의 매매계약을 아래와 같이 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 당일 피고에게 계약금으로 15억 원을 지급하였다.

제1조(목적) 이 사건 토지의 매매에 대하여 매도인(피고)과 매수인(원고)는 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

○ 매매대금 : 150억 원

○ 계약금 : 15억 원

○ 잔금 : 135억 원 (은 2020. 12. 14.에 지불한다)

제6조(채무불이행과 손해배상의 예정) 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약

당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

3. 본 부동산 매매계약은 매도인이 경기도 군포시 G동 'G지구 제1종지구단위계획 구역'에서 확정된 [사 구역]에 포함된 K,L 획지임을 확인하고 부동산 매매계약이 체결되었음을 상호 이의 없이 확인한다.

2) 원고는 2020. 11. 3.경 피고에게 이 사건 매매계약의 특약사항으로 "① 잔금 지급일인 2020. 12. 14. 이전에 해당 토지에 대한 단독개발 가능 시 잔금을 지급하기로 한다(LH, 군포시청 등 허가권자로부터 인허가 가능하다는 공식 서면 최종 확인 후 지급하기로 한다). ② 잔금 지급일 2020. 12. 14. 이전 인허가 서면 확인 불가시 잔금은 지급하지 아니하며 이후 6개월간의 유예기간을 둔다. ③ 6개월 경과 후에도, 단독 개발 가능하다는 인허가 조건이 성립되지 않으면 매매 계약은 무효로 하고, 계약금 15억 원은 반환기로 한다."를 추가할 것을 요청하였으나, 피고는 이를 거절하였다.

3) 피고는 2020. 12. 15. 원고에게 부동산매도용 인감증명서 사본 1부를 첨부하여 '이 사건 매매계약의 잔금 135억 원을 2020. 12. 28.까지 지급하라.'는 취지의 내용증명을 발송하였다.

4) 원고는 2020. 12. 24. 피고에게 '이 사건 토지는 2019. 11.경 국토교통부에 의해 이 사건 시범사업 대상지로 선정되어 있었음에도 피고는 위와 같은 사실을 고지하지 않아 원고를 기망하였으므로 민법 제110조에 의해 이 사건 매매계약을 취소한다.'는 취지의 내용증명을 발송하였다.

5) 피고는 2020. 12. 29. 원고에게 재차 '이 사건 매매계약의 잔금 135억 원과 이에 대한 지연손해금을 2021. 1. 14.까지 지급하라.'는 취지의 내용증명 발송하였고, 2021. 1. 8. 원고의 2020. 12. 24.자 내용증명에 관하여 '이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지는 이 사건 시범사업지구로 편입된 사실이 없어 이 사건 토지에 건물 신축이 불가능하지 않았고, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지가 이 사건 시범사업지구로 편입될지 여부를 알 수 없었기 때문에 피고에게 위와 같은 사실을 고지할 의무가 없었다.'는 취지로 내용증명을 발송하면서 다시 한번 원고에게 잔금의 지급을 촉구하였다.

6) 피고는 2021. 1. 15. 원고에게 '2021. 1. 28.까지 잔금을 지급하지 않을 경우에는 원고의 귀책사유로 이 사건 매매계약을 해제하고, 이 사건 매매계약의 계약금은 피고에게 귀속된다.'는 취지의 내용증명을 발송하였고, 그 무렵 원고에게 도달하였다.

라. 피고의 이 사건 토지의 처분

피고는 2021. 12. 27. 주식회사 M에게 이 사건 토지를 155억 원에 매도한 뒤, 2021. 12. 28. 주식회사 M 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7 내지 10, 24호증, 을 제 1, 2, 10 내지 15호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

1) 주위적 청구 아래와 같은 이유로 이 사건 매매계약은 취소 또는 해제되었거나 이행불능에 이르러 종료되었으므로, 피고는 원고에게 원고로부터 지급받은 계약금 15억 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

① 사기 취소 : 피고는 이 사건 토지를 포함한 군포시 F 일원이 이 사건 시범사업 구역에 편입되어 이 사건 토지에서의 개발행위가 원천적으로 불가능해지게 되는 사정 또는 위 시범사업 실시로 이 사건 지구단위계획의 폐지가 확실해지는 사정을 원고에게 고지할 의무가 있음에도 이를 고지하지 않았으므로 이는 부작위에 의한 기망에 해당한다. 따라서 원고는 피고의 기망행위를 원인으로 이 사건 매매계약을 취소한다.

② 착오 취소 : 원고는 이 사건 토지에 N를 건축할 수 있을 것으로 생각하고 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이 사건 토지를 포함한 군포시 F 일원이 이 사건 시범사업 구역에 편입되어 이 사건 토지에 N를 건축하는 것이 불가능해지거나 불분명해졌다. 원고는 동기의 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이러한 동기를 계약의 내용으로 삼았고 이러한 동기는 이 사건 매매계약의 중요내용을 구성한다. 따라서 원고는 동기의 착오를 원인으로 이 사건 매매계약을 취소한다.

③ 사정변경으로 인한 계약해제 : 이 사건 매매계약은 이 사건 토지에 N를 건축하는 것을 전제로 하여 체결된 것인데, 이 사건 토지를 포함한 군포시 F 일원이 2021. 1. 18.자로 개발행위 허가

제한지역으로 지정되어 이 사건 토지에서 N를 건축하는 것이 사실상 불가능해졌다. 이는 당사자가 예상하지 못한 사정변경이 발생한 것이므로, 원고는 위 사정변경을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다.

④ 채무자위험부담주의에 의한 계약관계의 소멸 : 피고에게는 '2년 내에 이 사건 토지에서의 개발행위 허가가 가능하도록 이 사건 토지의 주변 토지 소유자들의 협조를 얻어 기반시설(도로) 설치 및 기부체납 이슈를 해결할 의무'가 있음에도, 이 사건 토지를 포함한 군포시 F 일원이 2021. 1. 18.자로 개발행위 허가 제한지역으로 지정되어 피고가 위 의무를 이행할 수 없게 되었다. 따라서 피고는 위험부담에 관한 민법 제537조에 따라 원고에게 부당이득을 반환해야 한다.

2) 예비적 청구 피고는 2021. 12. 28. 주식회사 M에게 이 사건 토지에 관하여 '2021. 12. 27. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료 하였으므로, 피고의 원고에 대한 소유권이전등기의무는 피고의 귀책사유로 이행불능상태에 이르렀다. 따라서 원고는 2022. 1. 19.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서로 이 사건 매매계약을 해제하고, 피고는 원고에게 원상회복으로 계약금 15억 원과 채무불이행에 따른 손해배상액 15억 원 및 각 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

1) 주위적 청구에 대하여 ① 사기 취소에 대하여 : 이 사건 매매계약 체결 당시부터 현재까지 이 사건 토지가 이 사건 시범사업의 지구로 지정되거나 종국적으로 개발행위가 불가능해진 사실이 없고, 피고는 이 사건 토지를 포함한 군포시 F 일원이 이 사건 시범사업의 지구로 선정되었다는 사실을 알지 못하였으므로 피고는 원고를 기망한 사실이 없다.

② 착오 취소에 대하여 : 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 체결 당시 '2~3년 후에 이 사건 토지에 N를 건축하는 것이 불가능하다'는 사실이 존재하지 않았으므로 원고의 의사(또는 동기)와 표시가 불일치하지 않았다. 따라서 원고에게는 착오가 존재하지 않는다.

③ 사정변경으로 인한 계약해제에 대하여 : 이 사건 토지가 이 사건 시범사업의 지구로 지정된 사실이 없다. 또한, 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 토지가 개발행위 허가 제한지역으로 지정된 사실은 있으나 위와 같은 사실만으로는 이 사건 매매계약을 해제할만한 현격한 사정변경이 발생하였다고 볼 수 없을 뿐만 아니라 이후 이 사건 토지는 개발행위허가 제한지역에서 제외되었다.

④ 채무자위험부담주의에 의한 계약관계의 소멸에 대하여 : 채무자위험부담주의에서의 이행불능이라 함은 '종국적 이행불능'을 의미하는 것이다. 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지가 이 사건 시범사업의 지구로 지정된 사실이 없고, 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 토지가 개발행위 허가 제한지역으로 지정된 사실만으로는 '종국적' 이행불능이라고 보기 어렵고 이후 이 사건 토지는 개발행위허가 제한지역에서 제외되었다.

2) 예비적 청구에 대하여 아래와 같이 이 사건 매매계약은 원고의 귀책사유로 인한 해제사유가 발생하였고, 이에 피고는 2021. 1. 15.자 내용증명을 통해 잔금 지급을 촉구함과 동시에 해당 기한까지 잔금을 지급하지 않을 경우 이 사건 매매계약의 별도의 해제 의사표시 없이 해제된다는 취지의 통지를 하였고, 위 통지가 원고에게 도달하고 잔금지급기한이 도래함에 따라 이 사건 계약은 적법하게 해제되었다. 따라서 이 사건 매매계약은 원고의 귀책사유로 인해 해제되었으므로 원고가 기 지급한 계약금 15억 원은 이 사건 매매계약 제6조에 따라 피고에게 귀속되었다.

① 이행지체 : 피고는 이 사건 매매계약의 잔금지급일인 2020. 12. 14. 피고 사무실에서 소유권 이전에 필요한 서류를 구비하고 있었음에도 원고는 잔금을 지급하지 않았다. 이후 피고는 2020. 12. 15. 원고에게 부동산매도용 인감증명서를 첨부한 내용증명을 보내면서 원고에게 2020. 12. 28.까지 잔금을 지급할 것을 요청하였으나 그럼에도 원고는 잔금을 지급하지 않았으므로, 원고의 잔금지급의무는 이행지체에 빠졌다.

② 이행거절 : 원고는 피고의 잔금지급요청을 거절하면서 '이 사건 매매계약은 피고의 기망행위에 의한 것이므로 이를 취소한다.'고 주장하면서 피고에게 계약금의 반환을 구하였는바, 이는 명시적으로 이행거절의사를 표명한 것이다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 사기 취소 주장에 관한 판단 앞서 본 증거들 및 군포시에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 내지 사실에 비추어, 원고가 제출한 증거만으로는 원고 주장처럼 피고가 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 원고를 기망하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

- ① 이 사건 매매계약 체결이전인 2019. 11. 21. 국토교통부가 이미 이 사건 시범사업을 발표하였으나, 군포시는 위 매매계약 체결일인 2020. 9. 23.까지도 사업지구의 구체적인 면적 및 지번을 확정하지 않아 이를 전제로 토지소유자들에게 위 시범사업의 내용 등을 특별히 고지하지 아니하였다. 따라서 피고도 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지가 시범사업지구에 포함되어 개발이 제한될 수 있다는 것을 알지 못하였으므로, 원고에게 이를 구체적으로 고지하거나 설명할 수 없었다.
- ② 원고는 피고가 이 사건 매매계약을 체결하면서 개발제한구역에 포함될 수도 있다는 것을 설명하지 않은 것이 기망행위에 해당한다고 주장하면서 군포시의 2020. 12. 9.자 질의회신(갑 제25호증의 2)과 2020. 12. 11. 원·피고 측이 군포시장 비서실장 및 관계공무원을 면담한 내용의 녹취록(갑 제28호증) 등을 제시하고 있다. 그러나 위 증거와 원고가 제출한 다른 증거에 의하더라도, 피고가 이 사건 매매계약 체결이전에 구체적인 토지계획에 대하여 알고도 이를 원고에게 설명하지 않았다고 인정하기 부족하고, 그 밖에 피고가 거래의 중요한 사항에 관하여 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 이 사건 매매계약을 체결하였다는 점을 인정하기에도 어렵다.
- ③ 한편, 군포시장도 2021. 12. 15. 이 사건 처분을 스스로 철회하였는바, 결국 이 사건 토지는 이 사건 매매계약 체결시부터 현재에 이르기까지 종국적으로 개발이 제한되지 아니하였다.
- 2) 착오 취소 주장에 관한 판단 민법 제109조에서 규정한 바와 같이 의사표시에 착오가 있다고 하려면 법률행위를 할 당시에 실제로 없는 사실을 있는 사실로 잘못 깨닫거나 아니면 실제로 있는 사실을 없는 사실로 잘못 생각하듯이 표의자의 인식과 그 대조사실이 어긋나는 경우라야 한다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다202922 판결 등 참조).
- 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 체결 당시부터 현재까지 이 사건 토지를 포함한 군포시 F 일원이 이 사건 시범사업 구역에 편입되어 이 사건 토지에서의 개발행위가 원천적으로 불가능해지게 되었다고 보기 어려우므로, 원고의 인식과 그 대조사실 사이에 불일치가 있다고 할 수 없다. 따라서 원고에게 착오가 있음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.
- 3) 사정변경으로 인한 계약해제에 관한 판단 이른바 사정변경으로 인한 계약해제는, 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면

신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이고, 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다. 또한, 계약의 성립에 기초가 되지 아니한 사정이 그 후 변경되어 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약목적을 달성할 수 없게 됨으로써 손해를 입게 되었다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약내용의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결 등 참조)

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 체결 당시부터 현재까지 이 사건 토지를 포함한 군포시 F 일원이 이 사건 시범사업 구역에 편입되어 이 사건 토지에서의 개발행위가 원천적으로 불가능해지게 되었다고 보기 어렵고, 이후 이 사건 토지는 개발행위허가 제한지역에서 제외되었다. 따라서 이 사건 매매계약 체결 당시 원고가 예상할 수 없었던 현저한 사정의 '변경'이 발생하였음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4) 채무자위험부담주의에 의한 계약관계의 소멸에 관한 판단 원고가 제출한 증거들만으로는 피고에게 '2년 내에 이 사건 토지에서의 개발행위 허가가 가능하도록 이 사건 토지의 주변 토지 소유자들의 협조를 얻어 기반시설(도로) 설치 및 기부체납 이슈를 해결할 의무'가 있다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지는 개발행위허가 제한지역에서 제외되었으므로 피고의 채무가 이행불능 상태에 있다고 보기도 어렵다. 따라서 피고의 채무가 이행불능 상태에 있음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 이 부분 청구의 쟁점 원고는 피고가 2021. 12. 28. 주식회사 M에게 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 경료하여 피고의 귀책사유로 이행불능이 되었으므로 원고의 2022. 1. 19.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 송달로 이 사건 매매계약이 해제되었다고 주장하는 반면, 피고는 피고가 주식회사 M에게 이 사건 토지를 처분하기 이전에 원고의 귀책사유(이행지체 또는 이행거절)로 인한 해제사유가 발생하였고 피고는 2021. 1. 15.자 내용증명을 통해 정지조건부 해제의 의사표시를 하였으므로 2021. 1. 29.경 이미 이 사건 매매계약은 해제되었다고 주장한다. 따라서 이와 같이 원고와 피고 사이에는 해제사유에 관한 다툼이 있으므로 아래에서는 이 사건

매매계약의 해제사유가 무엇인지 및 해제시기가 언제인지에 관하여 살펴본다.

2) 이 사건 매매계약이 2021. 1. 29.경 해제되었는지 여부 가) 원고의 이행지체로 인해 이 사건 매매계약이 해제되었는지 여부

(1) 관련 법리

쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는 것이며, 이와 같은 효과는 이행지체의 책임이 없다고 주장하는 자가 반드시 동시이행의 항변권을 행사하여야만 발생하는 것은 아니다(대법원 2010. 10. 14. 선고 2010다47438 판결 등 참조). 쌍무계약인 부동산매매계약에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔금지급의무와 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무는 동시이행관계에 있고, 이러한 경우에 매도인이 매수인에게 이행지체의 책임을 지워 매매계약을 해제하려면 매수인이 이행기일에 잔금을 지급하지 아니한 사실만으로는 부족하고, 매도인이 소유권이전등기 신청에 필요한 일체의 서류를 준비하여 그 뜻을 상대방에게 통지하여 수령을 최고함으로써 이를 제공하여야 하는 것이 원칙이고, 단순히 이행의 준비태세를 갖추고 있는 것만으로는 부족하며, 또 상당한 기간을 정하여 상대방의 잔금채무이행을 최고한 후 매수인이 이에 응하지 아니한 사실이 있어야 하는 것이며, 매도인이 제공하여야 할 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류라 함은 등기권리증, 위임장 및 부동산매도용 인감증명서 등 등기신청행위에 필요한 모든 구비서류를 말한다(대법원 1987. 1. 20. 선고 85다카2197 판결, 대법원 1992. 7. 14. 선고 92다5713 판결 참조).

(2) 판단

앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 매매계약의 잔금 지급일 이후인 2020. 12. 15. 원고에게 부동산매도용 인감증명서 사본 1부를 첨부하여 '이 사건 매매계약의 잔금 135억 원을 2020. 12. 28.까지 지급하라.'는 취지의 내용증명을 발송한 사실은 인정되나, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 소유권이전등기 신청에 필요한 일체의 서류를 준비한 상태에서 원고에게 수령을 최고하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 따라서 원고의 잔금지급의무는 이행지체에 빠지지 않았으므로, 이를 전제로 한 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유

없다.

나) 원고의 이행거절로 인해 이 사건 매매계약이 해제되었는지 여부

(1) 관련 법리

채무자가 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우에 채권자는 신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로 손해배상을 청구할 수 있고, 채무자가 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시하였는지 여부는 채무 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2007. 9. 20. 선고 2005다63337 판결 등 참조). 채무불이행에 의한 계약해제에서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 '이행거절'로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 않는다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 등 참조).

(2) 판단

원고는 이 사건 매매계약 상의 잔금 지급기일 전인 2020. 11. 3.경 피고에게 당초 이 사건 매매계약에 없던 잔금 지급과 관련된 조건을 이 사건 매매계약의 특약사항으로 추가할 것을 요구하였던 점, 피고가 원고의 위와 같은 요청을 거절하자 원고는 2020. 12. 20.자로 피고에게 내용증명을 통해 이 사건 매매계약은 피고의 기망행위에 의한 것이므로 민법 제110조에 의거 이를 취소한다면서 피고에게 계약금의 반환을 구한 점, 피고가 계약금을 반환하지 않으면서 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급을 촉구하자 원고는 2021. 2. 5. 이 사건 소제기를 통하여 이 사건 매매계약을 착오 또는 기망에 의한 의사표시로 취소한다고 주장한 점, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약에는 원고가 주장하는 것과 같은 취소 사유가 존재한다고 볼 수 없는 점 등을 종합하면, 피고는 2020. 12. 20.경 원고에게 이 사건 매매계약을 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시하였다고 봄이 상당하다. 또한, 피고는 2021. 1. 15. 원고에게 '2021. 1. 28.까지 잔금지급의무를 이행하지 않으면 이 사건 매매계약을 해제한다.'는 취지의 내용증명을 보냈고[이와 같은 내용증명은 이행청구와 동시에 그 기간 내에 이행이 없는 것을 정지조건으로 하여 미리 해제의 의사를 표시한 것으로 볼 수 있다(대법원 1992. 12. 22. 선고 92다28549 판결 등 참조)], 위 내용증명이 원고에게

도달한 것은 앞서 본 바와 같다.

따라서 2021. 1. 28.이 도과함으로써 이 사건 매매계약은 원고의 이행거절로 인해 적법하게 해제되었다고 할 것이고, 이와 같이 보는 이상 원고의 주장처럼 이 사건 매매계약이 2022. 1. 19.경 피고의 귀책사유로 인해 해제되었고 볼 수 없으므로 이를 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이선희

판사이희수

1) 위 차용증의 용도 란 참조