

서울고등법원

제14민사부

판 결

사 건 2018나2027445 계약금 반환 등 청구의 소

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 에스애포트너스

담당변호사 이병주

소송복대리인 법무법인 에이프로

담당변호사 안현경

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 이승재

제1심 판결 의정부지방법원 고양지원 2018. 5. 18. 선고 2016가합70515 판결

변 론 종 결 2019. 6. 27.

판 결 선 고 2019. 8. 29.

주 문

피고의 항소를 기각한다.

항소비용은 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

청구취지

피고는 원고에게 1,525,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 제1심판결 선고일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실¹⁾

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 외에는 제1심판결 이유의 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 2쪽 하2행의 "있고,"를 "있고(제1조)"로 고쳐 쓰고, 바로 다음에 아래 내용을 추가한다.

『주요 내용은 다음과 같다(이하 아래 내용 중 특정조항을 가리킬 때는 '이 사건 매매계약 제○조'라 한다).

제2조 매도인은 매수인으로부터 매매대금의 잔금을 수령함과 동시에 매수인에게 소유권이 전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 이전등기에 협력하며, 위 부동산의 인도는 2015. 11. 19.자로 한다.
--

1) 약칭은 제1심판결의 것을 그대로 따른다.

제3조 매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 전세권 등 소유권의 행사를 제한하는 권리 또는 조세공과금 등 모든 부담금 등을 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다.

제5조 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제6조 매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행을 한 자에 대하여 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 불이행한 자에게 계약해제에 따른 손해배상을 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

』

○ 제1심판결 2쪽 하2 ~ 하1행의 "기타 ~ 한다)" 부분을 "한편 이 사건 매매계약의 계약서에는 '계약의 특약사항'이 첨부되어 있고, 주요 내용은 다음과 같다(이하 아래 내용 중 특정조항을 가리킬 때는 '이 사건 특약사항 제○조'라 하고, 이 사건 매매계약과 이 사건 특약사항을 통칭할 때에는 '이 사건 매매계약'이라고만 한다)"로 고쳐 쓴다.

2. 당사자들의 주장

가. 원고

이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급기일은 '원고가 이 사건 토지에 근린생활시설 허가를 받고 위 토지를 분할한 때로부터 10일 이내'인데(이 사건 특약사항 제4조), 원고가 위 토지에 귀책사유 없이 근린생활시설 허가를 받지 못하였으므로 잔금지급기일이 도래하지 아니하였다. 그럼에도 피고는 원고가 잔금 지급을 지체하여 이 사건 매매계약을 해제하였다고 주장하며 매매계약에 기한 채무의 이행을 거절하고 있으므로, 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 피고는 원

고에게 계약해제에 따른 계약금 반환으로 7억 6,250만 원과 이 사건 매매계약 제6조에 따른 손해배상 예정액으로 7억 6,250만 원 합계 15억 2,500만 원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급기일은 2015. 11. 19.이었는데, 당사자들 사이에서 약 1개월 연장하기로 하여 2015. 12. 21.이 되었다(이 사건 특약사항 제8조). 원고가 2015. 12. 21.까지 잔금을 지급하지 아니하였고, 이에 피고는 원고 채무의 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약을 적법하게 해제하였다.

3. 판단

가. 피고의 계약해제 의사표시에 의하여 이 사건 매매계약이 해제되었는지 여부

1) 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급기일

가) 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2017. 2. 15. 선고 2014다19776, 19783 판결 참조).

나) 앞서 채택한 증거들과 을 제3, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급기일은 이 사건 매매계약에서 처음 정한 2015. 11. 19.로부터 이 사건 특약사항 제8조에 따라 당사자들 사이에서 2015. 12. 21.로 연장되었다고 인정된다.

(1) 이 사건 매매계약 제1조 및 제2조는 원고의 잔금지급기일 및 이와 동시이행

관계에 있는 피고의 이 사건 토지 인도일을 모두 2015. 11. 19.로 명시하고 있다. 한편 잔금의 지급과 관련하여 이 사건 특약사항 제4조 및 제8조에서 "잔금의 지급은 근린생활시설 허가를 득하고 토지의 개별 필지 분할 후 10일 이내에 하기로 한다.", "허가상의 이유로 인하여 연장이 필요한 경우는 (잔금지급기일을) 약 1개월 연장한다."는 추가적인 규정을 두고 있다.

위 4개의 각 조항은 같은 날 작성되어 함께 날인된 것으로 보이는 이 사건 매매계약 및 특약사항에 정해진 것으로서, 그 의사가 표시된 시간적인 순서나 특별한 논리적 순서가 있는 것으로 보이지 않는 이상 이를 조화롭게 해석하여야 할 것인바, 이 사건 매매계약은 잔금지급기일을 원칙적으로 2015. 11. 19.로 하되, 이 사건 토지에 관한 근린생활시설 허가가 잔금지급기일 전까지 이루어지지 않을 경우 이를 약 1개월 연장하고, 연장된 잔금지급기일까지 근린생활시설 허가 및 토지 분할이 이루어지면 그로부터 10일 이내로 잔금지급기일을 재조정하도록 정한 것으로 판단된다.

이와 달리 이 사건 매매계약의 잔금지급기일이 원칙적으로 근린생활시설 허가를 받고 분할한 후 10일째 되는 날로 정한 것이라는 원고의 주장은, 이 사건 매매계약 제1, 2조 및 이 사건 특약사항 제8조의 내용과 상충하는 것으로서 받아들이기 곤란하다.

(2) 원고는 2015. 11.경 피고에게 '이 사건 토지에 근린생활시설 허가를 받는 데 애로가 있으므로 이 사건 특약사항 제8조에 따라 잔금지급기일을 약 1개월 연장해 달라'는 취지의 내용증명을 발송하였다. 피고는 원고에게 2015. 11.경 '잔금지급기일을 약 1개월 연장하는 것을 허락한다'는 취지의, 2015. 12. 18. '연장된 잔금지급기일인 2015. 12. 21.까지 잔금지급을 완료하지 않으면 이 사건 매매계약을 해제하겠다'는 취지의 각 통보서를 발송하였다.

위 각 내용증명 및 통보서의 내용을 종합하면, 원고와 피고 모두 이 사건 매매계약에서 잔금지급기일을 원칙적으로 2015. 11. 19.로 정하되, 인·허가상의 문제가 있을 경우 이를 약 1개월 연장할 수 있는 것으로 이해하고 있었던 것이 분명한바, 피고가 잔금지급기일로 최종 통보한 2015. 12. 21.은 당사자들의 위 약정에 근거하여 적절히 연장된 잔금지급기일인 것으로 판단된다.

2) 피고의 해제권 발생 여부

가) 동시이행관계에 있는 쌍무계약 관계에서 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려는 자는 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행을 제공하고서 상당한 기간을 정하여 상대방의 이행을 최고한 후 상대방이 그 채무이행을 하지 아니한 때에 상대방의 채무이행지체를 이유로 하여 계약을 해제할 수 있다. 동시이행관계에 있는 쌍무계약상 자기 채무의 이행을 제공하는 경우 그 채무의 이행에 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있고 단순히 이행의 준비태세를 갖추고 있는 것만으로는 부족하다. 부동산의 소유권이전등기의무를 부담하는 자가 적법한 이행의 제공을 하기 위하여는 언제든지 현실의 제공을 할 수 있는 정도로 소유권이전등기절차에 필요한 일체의 서류(등기권리증, 위임장, 주민등록표, 부동산매도용 인감증명서 등) 준비를 완료하고 그 뜻을 통지하여 수령을 최고하여야 할 것이고, 단순히 부동산매도용 인감증명서를 준비한 것만으로는 적법한 이행의 제공을 하였다고 볼 수 없다(대법원 1992. 12. 24. 선고 92다3311 판결 참조).

나) 이 사건 매매계약에 의하면, 원고의 잔금지급의무와 피고의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기서류 교부, 토지 인도 및 그에 설정된 F조합의 근저당권(채무자 피

고)과 지상권 등기의 말소의무는 서로 동시이행관계에 있다(이 사건 매매계약 제1, 2조, 이 사건 특약사항 제7조). 따라서 피고가 원고의 잔금지급의무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하기 위하여는 먼저 동시이행관계에 있는 피고 채무의 이행을 제공하여야 하고, 그 이행제공의 정도는 언제든지 현실의 제공을 할 수 있는 정도로 소유권이전등기절차에 필요한 일체의 서류(등기권리증, 위임장, 주민등록표, 부동산매도용 인감증명서 등), 근저당권자 및 지상권자인 F조합에 대한 대출금채무 상환자금 등의 준비를 완료하고 원고에게 그 뜻을 통지하여 수령을 최고하는 데 이르러야 한다.

그러나 피고가 2015. 12. 21.자 해제통지 전 또는 그와 동시에 원고에게 위와 같은 자기 채무의 이행을 제공한 사실이 있는지 보면, 을 제9호증의 기재에 의하면 피고가 2015. 12. 18. 부동산매도용 인감증명서를 발급받은 사실은 인정되나 위 사실만으로는 피고가 적법한 이행의 제공을 하였다고 보기 부족하고, 그 밖에 달리 피고가 소유권이전등기절차에 필요한 서류 일체와 대출금채무 상환자금 등의 준비를 완료하고 이를 원고에게 통지하는 등 적법한 이행을 제공하였음을 인정할 증거가 없다.

그렇다면 원고가 이 사건 매매계약상 잔금지급의무의 이행지체에 빠진 것으로 볼 수 없는바, 피고는 원고의 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다.

다) 피고는 2015. 12. 21.자 해제통지를 발송할 당시 원고가 이 사건 토지에 근린 생활시설 허가를 받을 수 없었음이 명백하였던바 원고의 잔금지급의무 이행도 불가능하게 되었으므로 이행불능을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한 것이라는 취지로도 주장한다. 그러나 아래에서 보는 바와 같이 피고가 2015. 12. 18.경 또는 그 이전에 이 사건 토지에 관한 허가 등의 관할 행정청인 고양시 일산동구청에 '이 사건 매매계약이 해제되었으니 허가절차를 중단해 달라'는 민원을 제기함에 따라 이 사건 토지에 관한

허가절차가 더 이상 진행되지 못한 것으로 인정되는바, 이를 원고의 책임으로 돌릴 수 없으므로, 피고에게 원고의 이행불능을 이유로 한 계약해제권이 발생하였다고 볼 수 없다.

3) 소결

따라서 원고의 잔금지급의무가 이행지체 또는 이행불능에 빠졌음을 전제로 하는 피고의 해제 주장은 이유 없다.

나. 원고의 계약해제 의사표시에 의하여 이 사건 매매계약이 해제되었는지 여부

1) 관련 법리

쌍무계약에 있어서 당사자 일방이 미리 자기의 채무를 이행하지 아니할 의사를 표명한 때에는 상대방은 이행최고나 자기의 채무이행제공이 없이 계약을 해제할 수 있고, 이러한 채무를 이행하지 아니할 의사의 표명 여부는 계약이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적 사정 등을 살펴서 판단하여야 할 것이다(대법원 1991. 3. 27. 선고 90다8374 판결 참조).

2) 피고가 미리 자기의 채무를 이행하지 아니할 의사를 표명하였는지 여부

갑 제8호증의 1 내지 4, 갑 제11호증의 2, 을 제13호증의 각 기재, 제1심법원의 고양시 일산동구청장에 대한 2017. 4. 28.자 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 이 사건 토지의 허가절차 진행을 위하여 관할 행정청인 고양시 일산동구청에 피고 명의의 토지사용승낙서(이 사건 특약사항 제1조 참조, 이하 '토지사용승낙서'라 한다)가 제출되어 있었는데, 피고가 원고에게 2015. 12. 21.자 해제통지를 발송한 때인 2015. 12. 18.경 또는 그 이전²⁾에 고양시 일산동구청에 이 사건 매매계약이 해제되었

2) 갑 제11호증의 2의 기재 및 제1심법원의 고양시 일산동구청장에 대한 2017. 4. 28.자 사실조회 결과(특히 12쪽)에 의하면 피고는 일산동구청 공무원에 대하여 2015. 12. 18.보다 훨씬 이전에 이 사건 토지에 관한 토지사용승

다고 주장하며 토지사용승낙서를 회수한 사실, ② 피고가 2015. 12. 18. 고양시 일산동구청에 '이 사건 매매계약이 해제되었고 체비지 사용허가서는 무효가 되어 반납될 것이니 이 사건 토지에 관한 허가절차를 중단해 달라'는 민원을 접수한 사실, ③ 이에 따라 고양시 일산동구청은 원고³⁾에게 2015. 12. 18. '토지소유자(피고)가 계약해제를 통보하였으므로 건축할 대지의 사용에 관한 권리를 증명하는 서류를 다시 제출하라'는 건축신고 보완 알림을 보냈고, 2016. 1. 14. '이미 제출된 토지사용승낙서의 효력이 상실되었으니 토지사용승낙서를 다시 제출하라'는 보완 회신을 보낸 사실, ④ 피고는 2016. 1. 19. G 도시개발사업조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)에게 '토지사용승낙서의 권한(효력)이 상실되었다'고 통지한 사실, ⑤ 이에 따라 이 사건 조합은 2016. 1. 25. 원고에게 '피고로부터 이 사건 매매계약이 해제되었고 이 사건 토지에 관하여 진행 중인 건축허가도 반려되었다고 통보받았으므로, 이 사건 조합이 원고에게 발행한 체비지 사용승낙서도 2016. 1. 18. 취소되었다'고 통지한 사실, ⑥ 피고는 2015. 12. 21.자 해제통지 이후 이 사건 매매계약이 해제되었다고 주장하면서 2015. 12. 31. 이 사건 토지에 관하여 제3자인 K 외 9명과 매매계약을 다시 체결한 사실이 인정된다.

이 사건 매매계약상 원고의 잔금지급기일이 2015. 12. 21.인 사실, 원고의 잔금지급 의무와 피고의 이 사건 토지 소유권이전의무가 동시이행관계에 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 이 사건 토지 소유권이전의무의 이행기 또한 2015. 12. 21.이라고 할 것인데, 위 인정사실을 종합하면 피고는 위 이행기 전인 2015. 12. 18.경 또는 그 이전에 고양시 일산동구청에 이 사건 매매계약이 해제되었다고 주장하며 토지사용승낙서를 회수하고 이 사건 토지에 관한 허가절차를 중단해 줄 것을 요구하는 등으로

낙서의 회수의사를 표시한 것이 아닌가 의심된다.

3) 인·허가절차의 실제 명의자는 H, I, J이지만 편의상 원고로 표시한다. 이하 같다.

미리 자기의 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표명하였을 뿐만 아니라, 이행기 후인 2015. 12. 31.에는 이 사건 토지를 제3자에게 매도함으로써 이행거절의 의사를 확정적으로 표명하였다고 판단된다.

3) 원고의 이 사건 매매계약에 관한 해제 의사 표시

그렇다면 원고는 매매잔금의 이행제공 없이도 피고의 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다. 원고가 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 표시하였고, 그 소장 부분이 2016. 2. 17. 피고에게 도달한 사실은 기록상 명백하므로, 결국 이 사건 매매계약은 2016. 2. 17. 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

다. 원상회복 및 손해배상

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 외에는 제1심 판결 이유의 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 10쪽 13행의 "것으로 보이는"을 삭제하고, 하1행의 "이 사건 판결"을 "제1심판결"로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 11쪽 1행의 "특례법이 정한"을 "특례법에 따른"으로 고쳐 쓴다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장

판사

남양우

판사

성충용

판사

최현종