

인천지방법원 2024. 12. 24 선고 2024가합50093 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 둘로스

담당변호사 진중한

피고1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 미추홀

담당변호사 모아라

변론 종결2024. 12. 10.

판결 선고2024. 12. 24.

주 문

1. 피고 주식회사 B, 주식회사 C은 공동하여 원고에게 1,650,000,000원 및 이에 대하여 2023. 11. 1.부터 2024. 12. 24.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 D은 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2024. 2. 11.부터 2024. 12. 24.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B, 주식회사 C 사이에 생긴 부분의 25%는 원고가, 나머지는 피고 주식회사 B, 주식회사 C이 각 부담하고, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분의 80%는 원고가,

나머지는 피고 D이 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 2,200,000,000원 및 이에 대하여 2023. 11. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 D은 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

원고는 부동산 개발 컨설팅업, 분양업 등을 영위하는 회사이다. 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)은 주거용·비주거용건물 개발 및 공급업을 영위하는 회사이고, 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)은 토목, 건축 공사업을 영위하는 회사이며, 피고 D은 피고 B과 피고 C을 실질적으로 운영하는 사람이다.

나. 이 사건 매매계약의 체결 등

1) 원고는 2022. 12. 15. 피고 B과 사이에 피고 B 소유의 화성시 E 대 929.8m², F 대 1039.8m² 및 그 지상에 건축 중인 건물(이하 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 24,000,000,000원에 매수하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 C은 이 사건 매매계약의 특약사항을 통해 이 사건 매매계약에 관한 피고 B의 채무를 보증하였는데, 이 사건 매매계약의 주요한

내용은 다음과 같다.

부동산 매매계약서

매도인(갑): 피고 B, 매수인(을): 원고

부동산의 표시: 화성시 E,F 필지(토지)

E	대지	929.8 m ²	피고	
F	대지	1,039.8 m ²		
합계		1,969.60 m ²	상동	

부동산의 표시: 화성시 E,F 필지(건물)

전체건물면적	8,965.54 m ²	피고
--------	-------------------------	----

제1조(매매대금)

1. 을은 갑에게 다음과 같이 매매대금을 지급하기로 한다.

1) 대금총액: 일금이백사십억원정(₩24,000,000,000)

2) 계약금: 일금일십일억원정(₩1,100,000,000)

(1) 2022. 12. 12. 일금일억오천만원정(₩150,000,000)

(2) 2022. 12. 15. 일금일억오천만원정(₩150,000,000)

(3) 2022. 12. 30. 일금삼억원정(₩300,000,000)

(4) 2023. 5. 4. 일금일억원정(₩100,000,000)

(5) 2023. 5. 19. 일금이억원정(₩200,000,000)

(6) 2023. 5. 31. 일금이억원정(₩200,000,000)

3) 잔금: 2023. 9. 30. 일금이백이십구억원(22,900,000,000)

제3조(매도인의 의무)

1. 위 부동산에 대한 건축물 사용승인을 2023. 8. 15.까지 갑의 계산과 책임으로 득하여 을에게

소유권 이전등기를 완료한다.

2. 현재 근저당권

1) 채권자: G조합 채권최고액: 구십칠억이천만원정

제4조(매수인의 책임)

1. 위 부동산에 대한 건축물 사용승인을 득하면 을은 갑에게 매매대금의 잔금을 지급하고 소유권 이전등기를 완료한다.

2. 갑과 을은 갑의 주식회사 B의 법인을 매매잔금 처리 후 을에게 양도하여 준다.

3. 갑이 B 법인을 을에게 양도한 후 갑과 을의 매매대금이외의 돌발채권이 발생할 때는 H이 보증하고 책임을 진다.

제5조(소유권 이외의 기타권리 말소)

① 매도인은 매매목적 부동산에 설정된 가등기, 압류등기 및 근저당설정등기 등 소유권을 제한하는 권리가 설정되어 있는 경우 계약금 및 중도금 수령과 동시에 매도인들의 비용으로 책임을 지고 말소하여야 한다.

② 매도인은 계약금 및 중도금 수령일까지 소유권을 제한하는 권리자들로부터 제1항의 등기의 말소에 필요한 모든 서류를 준비하여 동시에 말소될 수 있도록 준비하여야 한다.

제12조(계약의 해지 및 손해배상)

① 매도인은 본계약을 체결한 후에는 어떠한 사유로도 본 계약을 해지할 수 없다.

② 매도인은 제1조에서 정한 계약금 및 중도금을 수령한 후에는 계약금의 배액 배상 등 어떠한 사유로도 본 계약을 해지할 수 없다. 매수인이 계약금 및 중도금 지급을 완료하고 매도인에게 제5조의 사항에 대하여(부동산에 설정된 가등기, 압류등기 및 근저당 설정등기 등 소유권을 제한하는 권리가 설정되어 있는 경우) 통보하였으나 소유권을 제한하는 제한 물건 등을 말소하지 못하는 경우 매도인은 계약금의 100%를 위약벌로 매수인에게 지급하여야 한다.

특약 사항

3. 매도인과 매수인은 매도인의 법인을 인수하여 사업을 운영하는바 매도인은 건설회사인 C의 입보를 원칙으로 한다.

2) 원고는 피고 D에게 2022. 12. 12. 자기앞수표 150,000,000원, 2022. 12. 15. 자기앞수표

150,000,000원, 2022. 12. 29. 자기앞수표 300,000,000원 등 합계 600,000,000원을 지급하고, 피고 C 명의의 계좌로 2023. 5. 3. 100,000,000원, 2023. 5. 4. 100,000,000원, 2023. 5. 9. 100,000,000원, 2023. 5. 18. 100,000,000원, 2023. 5. 25. 50,000,000원, 2023. 5. 31. 50,000,000원 등 합계 500,000,000원을 송금하여, 이 사건 매매계약에 따른 계약금 1,100,000,000원을 모두 지급하였다.

3) 원고는 2023. 10. 16. 피고 B에게 '피고 B이 2023. 8. 15.까지 건축물 사용승인을 받지 못하여 이 사건 매매계약 제3조에서 정한 매도인의 의무를 위반하였으므로 이 사건 매매계약을 해지(해제)한다'는 의사표시를 통지하고, 2023. 10. 31.까지 이 사건 매매계약의 해제로 인한 계약금 반환금 1,100,000,000원 및 계약금 상당의 위약벌 1,100,000,000원의 지급을 최고하는 내용의 내용증명을 발송하였으며, 그 무렵 위 내용증명이 피고 B에게 도달하였다.

다. 원고의 피고 D에 대한 금전대여

원고는 피고 D의 대여요청에 따라 2023. 6. 27. 피고 C 명의의 계좌로 30,000,000원을, 2023. 9. 6. 피고 B 명의의 계좌로 20,000,000원을 각 송금하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 피고 B은 이 사건 매매계약 제3조에 따른 건축물의 사용승인을 받기로 한 의무 및 제5조에 따른 근저당권 말소 의무를 위반하였고, 원고의 해제 의사표시가 담긴 2023. 10. 16.자 내용증명이 피고에게 송달되었으므로, 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다. 이 사건 매매계약 제12조 제2항의 위약벌 약정에 의하면 이 사건 매매계약이 해제되었을 경우 피고 B은 원고에게 계약금의 100%를 위약벌로 지급하여야 하고, 피고 C은 이 사건 매매계약에 관한 피고 B의 채무를 연대보증하였으며, 피고 D은 피고 B을 실제로 운영하는 사람이므로, 피고들은 연대하여 원고에게 2,200,000,000원(= 계약금 반환금 1,100,000,000원 + 위약벌 약정에 따른 손해배상금 1,100,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 D은 원고로부터 합계 50,000,000원(= 2023. 6. 27.자 30,000,000원 + 2023. 9. 6.자 20,000,000원)을 차용하였고, 이 사건 소장 부분의 송달로 변제의 최고를 받았음에도 현재까지 변제하지 아니하고 있으므로, 원고에게 대여금 50,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

이 사건 매매계약 제12조 제2항은 위약벌 약정이 아니라 손해배상의 예정에 해당하고, 가사 위약벌 약정이라 하더라도 원고가 중도금을 지급하지 않은 상태여서 위 조항이 효력을 갖지 아니하며, 피고들에게는 귀책사유 없으므로 원고는 기지급한 계약금을 포기하고 이 사건 매매계약을 해제할 수 있을 뿐이다.

3. 피고들에 대한 계약금반환 및 손해배상 청구에 관한 판단

가. 피고 D에 대한 청구 부분

1) 원고는 피고 D이 피고 B, C의 실제 운영자로서 이 사건 매매계약에 관한 계약금 중 일부인 600,000,000원을 직접 수령하였으므로, 피고 B, C과 연대하여 이 사건 매매계약의 해제에 따른 계약금반환 및 손해배상 책임이 있다고 주장한다.

2) 살피건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약에는 피고 D이 피고 B의 채무를 연대보증 또는 단순보증 한다는 내용이 명시되어 있지 아니하여 피고 D과 원고 사이에 이 사건 매매계약에 관한 보증계약이 체결되었다고 보기 어려운 점, ② 피고 D이 원고로부터 합계 600,000,000원 상당의 자기앞수표를 교부받은 것은 피고 B이 피고 D을 통해 계약금을 수령한 방법에 불과하다고 봄이 상당한 점, ③ 피고 D이 피고 B, C의 실질적인 운영자라 하더라도 피고 B, C은 피고 D과 독립된 별개의 권리주체이고, 이와 달리 피고 B, C의 채무와 관련하여 피고 D에게 책임을 물을 수 있을 만한 특별한 사정도 없는 점 등을 고려하여 보면, 제출된 증거들만으로는 피고 D이 피고 B, C과 연대하여 이 사건 매매계약에 관한 의무를 부담한다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분 원고의 청구는 이유 없다.

나. 피고 B, C에 대한 청구 부분

1) 이 사건 매매계약의 해제에 따른 계약금반환의무 살피건대, 앞서 든 증거들 및 갑 제8, 11호증, 을 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실들 즉, ① 이 사건 매매계약 제3조에 따르면 피고 B이 2023. 8. 15.까지 이 사건 부동산에 대한 건축물 사용승인을 받았어야 함에도 이를 이행하지 못한 점, ② 이 사건 부동산 중 대지에는 2022. 3. 8. 근저당권 설정계약을 원인으로 하고, 채무자 피고 B, 근저당권자 G조합, 채권최고액 9,720,000,000원으로 하는 근저당권이 설정되어 있는데, 이 사건 매매계약 제5조 제1항에서 매도인의 근저당권설정등기 말소 의무를 정하고 있음에도 피고 B이 이를 이행하지 못하여, 2023. 11. 21. 근저당권자인 G조합으로부터 공매실행 예정이라는 통지서를 수령한 점, ③ 원고는 2023. 10. 16.자 내용증명을 통해 위와 같은 피고 B의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 통보한 점, ④ 피고들은 '피고 B의 사내이사인 I의 업무상배임 행위로 인하여 이 사건 부동산에 대한 공사 진행에 차질이 생긴 것이고 피고들에게는 귀책사유가 없다'는 취지로 주장하나, 이는 피고 B이 이 사건 매매계약상의 의무를 위반하게 된 내부적인 사정에 불과한 점 등을 종합하여 보면, 원고의 2023. 10. 16.자 내용증명의 도달에 따라 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다고 할 것이므로, 피고 B, C은 공동하여1) 원고에게 계약금 1,100,000,000원을 반환할 의무가 있다.

2) 이 사건 매매계약 제12조에 따른 손해배상책임 가) 이 사건 매매계약 제12조 제2항 기재 금원의 성격에 관하여

원고는 피고 B, C이 원고에게 계약금의 100%인 1,100,000,000원을 위약벌로서 지급하여야 한다고 주장하므로, 이 사건 매매계약 제12조 제2항의 규정이 위약벌 약정인지 여부에 관하여 먼저 살펴본다.

당사자 사이에 채무불이행이 있으면 위약금을 지급하기로 약정한 경우 그 위약금 약정이 손해배상액의 예정인지 위약벌인지는, 계약서 등 처분문서의 내용과 계약의 체결 경위, 당사자가 위약금을 약정한 주된 목적 등을 종합하여 구체적인 사건에서 개별적으로 판단해야 할 의사해석의 문제이다. 위약금은 민법 제398조 제4항에 따라 손해배상액의 예정으로 추정되지만, 당사자 사이의 위약금 약정이 채무불이행으로 인한 손해의 배상이나 전보를 위한 것이라고 보기 어려운 특별한 사정, 특히 하나의 계약에 채무불이행으로 인한 손해의 배상에 관하여 손해배상예정에 관한 조항이 따로

있다거나 실손해의 배상을 전제로 하는 조항이 있고 그와 별도로 위약금 조항을 두고 있어서 그 위약금 조항을 손해배상액의 예정으로 해석하게 되면 이중배상이 이루어지는 등의 사정이 있을 때에는 그 위약금은 위약별로 보아야 한다(대법원 2022. 7. 21. 선고 2018다248855, 248862 전원합의체 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약 제12조는 '계약의 해지 및 손해배상'이라는 제목 하에 각 항이 규정되어 있으므로, 이 사건 매매계약 제12조 제2항은 이 사건 매매계약이 해지 또는 해제되었을 경우의 손해배상에 관한 조항이라고 해석함이 상당한 점, ② 이 사건 매매계약에 제12조 제2항 외에 채무불이행으로 인한 손해의 배상에 관하여 손해배상예정에 관한 조항이 따로 있다거나 실손해의 배상을 전제로 하는 조항이 있지 아니하고, 별도로 위약금 조항을 두고 있어서 위 조항을 손해배상액의 예정으로 해석하게 되면 이중배상이 이루어지는 등의 사정도 없는 점 등을 고려하여 보면, 이 사건 매매계약 제12조 제2항의 금원은 '위약벌'이라는 문언과는 달리 위약벌 약정이 아닌 손해배상액의 예정이라고 봄이 상당하다.

나) 이 사건 매매계약 제12조 제2항에 따른 손해배상책임의 발생

피고 B, C은 '이 사건 매매계약 제12조 제2항은 매도인이 계약금 및 중도금을 수령한 후의 손해배상액을 예정하고 있는데, 원고가 중도금 지급을 완료한 사실이 없으므로 이 사건 매매계약 제12조 제2항의 효력이 발생하지 아니한다'는 취지로 주장한다.

살피건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약 제1조(매매대금)는 계약금 1,100,000,000원 및 잔금 22,900,000,000원 외에 중도금은 정하고 있지 아니하여, 원고가 계약금의 지급을 완료한 것으로 이 사건 매매계약 제12조 제2항에서 정한 요건을 충족하였다고 봄이 상당한 점, ② '계약금 및 중도금 지급 완료 후'라는 표현을 문언 그대로 계약금 외에 중도금도 지급한 경우라고 해석할 경우, 원고가 추가로 지급해야 하는 중도금의 액수, 지급 기한 등에 관한 별도 규정이 없어 계약의 명확한 해석과 적용이 불가능해지는 점, ③ 이 사건 매매계약 제5조(소유권 이외의 기타권리 말소), 제6조(부동산의 명도), 제11조(권리 의무 양도 금지), 제12조(계약의 해지 및 손해배상)에서 모두 '계약금 및 중도금 지급 완료 후'라는 표현을

사용하고 있는데 이를 계약금 외에 잔금까지 전부 지급해야 한다고 볼 경우, 원고에게 지나치게 불리한 해석이 되고 통상적인 거래 관행과도 부합하지 아니하는 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 계약금의 지급을 완료한 것으로 이 사건 매매계약 제12조 제2항의 효력이 발생하였다고 봄이 상당하다.

따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고 B, C은 공동하여 원고에게 이 사건 매매계약 제12조 제2항에서 예정하는 손해배상금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다) 이 사건 매매계약 제12조 제2항에 따른 손해배상책임의 범위

민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는바, 여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행과 경제상태 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고, 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 할 것이다(대법원 1991. 3. 27. 선고 90다14478 판결, 2000. 12. 8. 선고 2000다38442 판결, 2000. 12. 22. 선고 99다57928 판결 등 참조).

살피건대, 이 사건 매매계약 제12조 제2항은 '계약금의 100%(1,100,000,000원)을 손해배상예정액으로 정하고 있으나, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고가 기지급한 계약금(1,100,000,000원)은 총 매매대금(22,900,000,000원)의 약 4.8% 수준으로, 일반적으로 매매대금의 10%를 계약금으로 지급하는 거래 관행에 비추어 볼 때 통상적으로 요구되는 금액보다 적은 금액을 계약금으로 지급하기로 하면서 이 사건 매매계약을 체결하였던 점, ② 피고 B이 이 사건 부동산에 관하여 건축물 사용승인을 받기로 정한 2023. 8. 15.부터 원고가 이 사건 매매계약에 대한 해제의사를 통지한 2023. 10. 16.까지 약 2개월이 경과하여 그 이행지체기간이 길지 않았던 점, ③ 전체 매매대금

24,000,000,000원 중 1,100,000,000원만을 계약금으로 지급하고 이 사건 매매계약을 체결하였던 원고가 이 사건 매매계약의 해제로 인하여 입은 손해가 위 손해배상예정액 상단에 이를 정도로 크다고 보기 어려운 점, 그 밖에 원고와 피고 B, C의 각 지위, 피고 B이 이 사건 매매계약에 따른 의무를 이행하지 못하게 된 구체적인 경위 등을 종합적으로 고려해 보면, 원고에게 지급할 손해배상액을 이 사건 계약금의 50%인 550,000,000원(= 1,100,000,000원 X 50%)으로 감액함이 상당하다.

3) 소결 따라서 피고 B, C은 공동하여 원고에게 1,650,000,000원(= 계약금반환금 1,100,000,000원 + 손해배상액 550,000,000원) 및 이에 대하여 계약해제일 이후로서 원고가 구하는 2023. 11. 1.부터 피고 B, C이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 12. 24.까지는 상법에서 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 D에 대한 대여금 청구에 관한 판단

가. 청구원인

앞서 본 바와 같이, 원고가 피고 D의 금전대여 요구에 따라 2023. 6. 27. 피고 C 명의의 계좌로 30,000,000원을, 2023. 9. 6. 피고 B 명의의 계좌로 20,000,000원을 각 송금하여 피고 D에게 합계 50,000,000원을 대여한 사실, 원고가 이 사건 소장을 통해 피고 D에게 대여금의 반환을 최고한 사실이 각 인정되므로, 피고 D은 원고에게 대여금 50,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 지연손해금의 기산일

반환시기의 약정이 없는 금전소비대차의 경우 금전 대여자가 상당한 기간을 정하여 차용자에게 그 반환을 최고한 뒤 상당한 기간이 경과하면 변제기가 도래하고(민법 제603조 제2항), 차주는 대주의 청구를 받은 날로부터 상당한 기간이 지난 다음부터 지체책임을 진다.

이 사건에 관하여 보건대, 원고의 피고 D에 대한 위 금전대여는 반환시기의 약정이 없는 금전소비대차에 해당하고, 원고와 피고 B의 관계, 대여금의 액수 등을 포함한 이 사건 변론 과정에서 나타난 제반 사정을 종합하여 보면, 위 상당한 기간은 1개월로 봄이 타당하므로, 피고 D은 위

대여금에 관한 원고의 반환 최고의 의사가 기재된 이 사건 소장 부분의 송달일인 2024. 1. 10.로부터 1개월이 되는 날의 다음날인 2024. 2. 11.부터 지연손해금을 지급하여야 한다.

다. 소결

따라서 피고 D은 원고에게 대여금 50,000,000원 및 이에 대하여 2024. 2. 11.부터 피고 D이 그 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 12. 24.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하여야 한다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 각 인용하고, 원고의 피고들에 대한 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장민석

판사김정운

판사나경식

1) 원고는 피고 C을 상대로 '연대하여' 돈을 지급할 것을 구하나, 이 사건 매매계약의 특약사항에는 '매도인(피고 J)은 건설회사인 C의 입보를 원칙으로 한다'고 기재되어 있을 뿐이고, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 C이 단순보증을 넘어서 연대보증을 하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 단순보증에 따른 공동책임으로 인정한다.