

대전지방법원 천안지원 2024. 4. 30 선고 2023가합100851(본소), 2023가합101878(반소) 판결
[매매계약해제 확인 청구 · 매매대금 반환]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 정동치

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 법무법인 담정 담당변호사 방수환

변론 종결2024. 3. 26.

판결 선고2024. 4. 30.

주 문

1. 이 사건 본소를 각하한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 76,000,000원 및 이에 대하여 2023. 10. 2.부터 2024. 4. 30.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 그 95%는 원고(반소피고)가 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)가 2020. 12. 30. 체결한 별지 목록 기재 매매계약은 해제되었음을 확인한다.

반소 청구취지

원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 76,000,000원(피고는 반소 청구취지에 76,600,000원의 지급을 구하는 것으로 기재하였으나, 이는 반소 청구원인에 비추어 오기임이 분명하다) 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 사안의 배경

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 민사소송법 제150조 제1항에 따라 다툼이 없는 것으로 간주된다.

가. 2020. 12. 30.자 매매계약 체결

원고는 2020. 12. 30. 피고에게 충남 천안시 동남구 C 1,454m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 계약금 없이 매매대금 660,000,000원을 2021. 3. 31.에 지급받고 매도하기로 하는 매매계약을 체결하였다(갑2).

나. 2021. 11. 10.자 매매계약 체결

원고는 2021. 11. 10. 피고 및 주식회사 D에게 이 사건 토지를 매매대금 660,000,000원에 매도하기로 하는 토지매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하면서, 매매대금 지급시기 등에 관하여 아래와 같이 정하였다(을1-1).

[제2조] 매매대금

1) 위 부동산 매매에 있어 "을"은 매매대금을 아래와 같이 지급하기로 한다.

매매대금으로 금 육억육천만원 중

계약금	금 육천육백만 원(₩ 66,000,000원)	11월 10일 계약시 지급
중도금	금 일천만원(₩10,000,000원)	11월 11일 지급
잔금	금 오억팔천사백만 원(₩584,000,000원)	12월 10일 이내

2) "을"이 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 않아서 계약이 해제될 경우에는 "갑"은 원금만 상환하기로 하며 다만 지급기일을 12개월 이상 지연할 경우 "갑"은 최고 없이 본 계약을 해제할 수 있다.

[제3조] 소유권이전

1) 계약금 지급후 "갑"은 사업인허가에 필요한 서류를 제출해야하며, "을"이 제2조에서 정한 매매대금과 부담해야 할 일체의 비용을 완납하였을 때에는 "갑"은 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하여야 한다. 이는 상호 동시 이행관계에 있다.

2) 토지가격에는 건물, 수목, 정원석 등 일체의 모든 시설물을 포함한 것으로 하며 세입자가 있을 경우 명도해주는 조건임.

피고는 2021. 11. 10. 원고에게 계약금 66,000,000원을, 그 다음 날 중도금 10,000,000원을 각 지급하였다(을1-2).

다. 이행의 최고 및 계약해제의 의사표시

원고는 이 사건 소장 부분 송달로 피고에게, 피고가 잔금을 잔금 지급기일까지 지급하지 않아 채무를 불이행하였음을 이유로 2020. 12. 30.자 매매계약을 해제한다는 의사를 표시하였고, 위 소장 부분은 2023. 6. 1. 피고에게 송달되었다.

원고는 이 사건 소송 계속 중이던 2023. 8. 28. 피고에게, '소유권이전등기에 필요한 서류 일체를 법무사사무소에 보관하였으니 2023. 9. 30.까지 잔금을 지급하고, 위 기한까지 잔금을 지급하지 않으면 이 사건 매매계약은 2023. 10. 1. 별도의 통보 없이 자동으로 해제된다'는 취지의 내용증명(갑3)을 발송하였고, 그 무렵 위 내용증명은 피고에게 도달하였다.

라. 권한 위임

주식회사 D는 피고에게, 주식회사 D가 이 사건 매매계약에 기하여 원고에 대하여 가지는 원상회복청구권 및 이와 관련된 일체의 권한 행사를 위임하였다(을2).

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 피고는 2020. 12. 30.자 매매계약에서 정한 잔금지급일이 경과하였음에도 잔금을 지급하지 않았으므로, 이 사건 소장 부분의 송달로써 위 매매계약은 해제되었고, 위 계약이 해제되었음을 확인받을 확인의 이익도 있다.

2) 피고 원고와 피고는 2020. 12. 30.자 매매계약을 파기하고 이 사건 매매계약을 체결한 것이므로 원고의 청구는 확인의 이익이 없다(반소장 4쪽).

나. 판단

확인소는 원칙적으로 분쟁의 당사자 사이에 현재의 권리 또는 법률관계에 관하여 확정할 이익이 있는 경우에 허용되고 과거의 법률관계는 확인소의 대상이 될 수 없다(대법원 2022. 2. 10. 선고 2019다227732 판결 등 참조).

하나의 법률관계를 둘러싸고 각기 다른 내용을 정한 여러 개의 계약서가 순차로 작성되어 있는 경우 당사자가 그러한 계약서에 따른 법률관계나 우열관계를 명확하게 정하고 있다면 그와 같은 내용대로 효력이 발생한다. 그러나 여러 개의 계약서에 따른 법률관계 등이 명확히 정해져 있지 않다면 각각의 계약서에 정해져 있는 내용 중 서로 양립할 수 없는 부분에 관해서는 원칙적으로 나중에 작성된 계약서에서 정한 대로 계약 내용이 변경되었다고 해석하는 것이 합리적이다(대법원 2020. 12. 30. 선고 2017다17603 판결 등 참조).

원고와 피고가 2020. 12. 30. 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결하기는 하였으나, 그 이후 동일한 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 새롭게 체결하였으므로, 이 사건 토지의 매매에 관한 법률관계는 이 사건 매매계약에서 정한 대로 변경되었다. 피고는 이 사건 매매계약의 체결로 2020. 12. 30.자 매매계약이 파기되었다고 주장하고 있고, 원고도 이 사건 소송계속 중에 피고에게 이행최고 및 계약해제의 내용증명(갑3)을 발송하면서 잔금지급기일 등을 2020. 12. 30.자 매매계약이 아닌 이 사건 매매계약에 기초하여 작성하였다. 즉, 이 사건 매매계약의 체결로써 2020. 12. 30.자

매매계약의 효력은 상실되었고, 이에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없다.

그렇다면 2020. 12. 30.자 매매계약이 해제되었는지 여부는 과거의 법률관계에 관한 것으로서 그 확인의 이익을 인정하기 어렵다(원고는 피고의 반소장 부분을 송달받고도 청구취지를 변경하지 않았고, 2020. 12. 20.자 매매계약과 이 사건 매매계약은 체결일자 및 계약의 상대방에 차이가 있으므로, 원고의 이 사건 청구를 이 사건 매매계약의 해제 확인을 구하는 것으로 이해하기도 어렵다).

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

원고는 이 사건 소장 부분으로 2020. 12. 30.자 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였으나, 이는 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시로 볼 수 있다. 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 기일에 잔금을 지급하지 아니하였으므로, 원고의 위 해제의 의사표시에 따라 이 사건 매매계약은 해제되었다. 따라서 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 이 사건 매매계약 제2조 제2항에 따라 매매대금으로 이미 지급받은 76,000,000원을 반환할 의무가 있다.

나. 이 사건 매매계약의 해제 여부

부동산 매매계약에서 매수인이 잔대금 지급기일까지 그 대금을 지급하지 못하면 계약이 자동적으로 해제된다는 취지의 약정이 있더라도 매도인이 이행의 제공을 하여 매수인을 이행지체에 빠뜨리지 않는 한 지급기일의 도과사실만으로는 매매계약이 자동해제된 것으로 볼 수 없다. 다만 매도인이 소유권이전등기에 필요한 서류를 갖추었는지 여부를 묻지 않고 매수인의 지급기일 도과사실 자체만으로 계약을 실효시키기로 특약을 하였다고 볼 특별한 사정이 있다면, 매수인이 잔금 지급기일까지 잔금을 지급하지 않음으로써 그 매매계약은 자동적으로 실효된다(대법원 2022. 11. 30. 선고 2022다255614 판결 등 참조). 이에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 제2조 제2항에서 피고가 잔금 지급기일을 12개월 이상 지연할 경우 원고가 최고 없이 계약을 해제할 수 있다는 약정이 있더라도, 위 기간의 도과사실만으로는 원고에게 해제권이 당연히 발생한다고 보기 어렵다. 예를 들어 매수인인 피고가 잔금을 준비하였음에도 매도인인 원고가 계약에 없는 추가 조건을 내세우며 소유권이전등기에 필요한 서류의 교부를 거부하고 있는 경우를 상정하여 본다. 이 때 매수인은 이 사건 각 매매계약 제3조 제1항에 따라 소유권이전등기에 필요한 서류와의 동시이행을

근거로 정당하게 자신의 잔금 지급의무의 선이행을 거부할 수 있는데, 이 사건 매매계약 제2조 제2항이 이러한 상황에서도 단지 잔금 지급기일이 경과하기만 하면 매매계약을 해제할 수 있는 근거가 될 수 있다고는 해석하기 어렵다(대법원 2022. 11. 30. 선고 2022다255614 판결 등 참조).

이 사건 매매계약 제2조 제2항은 해제의 요건사실 중 '최고'라는 절차를 생략할 수 있다고 정하고 있을 뿐 이행제공을 생략할 수 있다는 취지의 기재가 없고, 오히려 이 사건 매매계약 제3조에서는 매수인의 매매대금 지급채무와 매도인의 소유권이전등기에 필요한 서류의 교부의무가 상호 동시이행관계에 있음을 명시하고 있는 점에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 제2조 제2항은 원고가 피고에게 이행의 제공을 하여 피고를 이행지체에 빠뜨린 경우에야 비로소 최고 없이 해제권을 행사할 수 있다고 해석함이 타당하고, 이와 달리 원고의 이행의 제공 여부를 묻지 않고 원고에게 계약해제권을 부여하기 위한 약정이라고 볼 특별한 사정을 인정할 증거는 없다.

따라서 원고의 해제의 의사표시가 적법하기 위해서는 원고가 피고에게 소유권이전등기 서류 등을 제공하여 피고를 이행지체에 빠뜨려야 한다.

원고가 이 사건 소장 부분 송달로써 해제의 의사를 표시한 계약은 2020. 12. 30.자 계약일 뿐 아니라, 이를 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시로 이해하더라도, 위와 같은 해제의 의사표시 이전에 피고에게 이행의 제공을 하였다고 볼 증거가 없으므로, 원고의 위 해제의 의사표시는 그 효력을 인정하기 어렵다.

피고가 이 사건 매매계약이 해제되었음을 시인하는 취지의 답변서를 제출하고, 이 사건 매매계약의 해제를 전제로 계약금의 반환을 구하는 반소를 청구하기는 하였다. 그러나 계약이 합의해제되기 위하여는 일반적으로 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 그 요건으로 하는 바, 이와 같은 합의가 성립하기 위하여는 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 하므로, 계약당사자의 일방이 계약해제에 따른 원상회복 및 손해배상의 범위에 관한 조건을 제시한 경우 그 조건에 관한 합의까지 이루어져야 합의해제가 성립된다(대법원 1996. 2. 27. 선고 95다43044 판결 등 참조). 그런데 원고는 피고의 채무불이행을 전제로 계약을 해제한다는 의사를 표시하면서 피고의 손해배상책임을 주장하고 있고, 피고는 원고의 계약해제의 의사표시는 이 사건 매매계약 제2조 제2항에 따른 것이므로 피고의

손해배상 책임은 없다는 취지로 주장하고 있다. 원고와 피고 사이에 더 이상 계약의 효력이 없다는 것에 관하여 의사합치가 있다고 하더라도 위와 같이 계약해제의 원인 및 법적 효과에 관한 합의가 이루어지지 않은 이상 이 사건 매매계약이 합의해제되었다고 보기도 어렵다.

다만, 원고가 2023. 8. 28. 법무사에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 보관하고 그 사실을 피고에 통지함으로써 이행의 제공을 하였음에도 피고가 잔금지급의무를 이행하지 않았으므로(을3, 변론 취지), 원고의 해제의 의사표시에 따라 이 사건 매매계약은 2023. 10. 1.자로 비로소 해제되었다. 따라서 이 사건 매매계약은 해제되었으므로, 원고는 이 사건 매매계약 제2조 제2항에 따라 피고에게 피고로부터 지급받은 매매대금 76,000,000원을 반환할 의무가 있다.

다. 손해배상 책임

원고는 피고의 귀책으로 매매계약이 해제되었으므로 손해배상을 구한다는 취지로 주장한다(원고의 2023. 8. 21.자 준비서면). 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 피고의 이행지체에 따라 계약이 해제되었으므로, 원고는 피고에게 피고의 채무불이행에 따라 발생한 손해의 배상을 구할 수 있다. 그러나 원고의 손해발생 사실 및 손해액에 관한 주장·증명이 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결론

원고는 이 사건 매매계약이 해제됨에 따라 불가분채권(피고와 주식회사 D가 개별 지분의 정함이 없이 단일한 거래주체로 매매계약을 체결하였으므로 원고의 권리 및 이에 대응하는 피고와 주식회사 D의 권리는 성질상 불가분채권에 해당한다)의 채권자 중 한명인 피고에게 매매대금 명목으로 지급받은 76,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분이 원고에게 송달된 이후로서 이 사건 매매계약이 해제된 다음날인 2023. 10. 2.부터(이 사건 매매계약 제2조 제2항 전문에 따라 받은 날부터의 이자를 가산하지 않으므로, 그 지급을 청구받은 이후부터의 지연손해금만을 산정한다) 원고가 그 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결선고일까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이 사건 본소는 확인의 이익이 없어 부적법하여 각하하고, 이 사건 반소청구는 위 인정범위에서 이유

있어 이를 인용하고, 나머지 반소청구는 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사유아람

판사이영곤

판사이두현

별지