

부산지방법원 동부지원 2024. 5. 29 선고 2023가합103160(본소), 2023가합103177(반소) 판결
[가등기에 의한 본등기 청구의 소 · 매매대금반환]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 지평 담당변호사 김법윤

변론 종결2024. 4. 3.

판결 선고2024. 5. 29.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 11. 10.자 이행합의를 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하라.
2. 피고(반소원고)의 반소를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

○ 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 별지1 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 11. 10. 매매예약을 원인으로 한 부산지방법원 동부지원 2022. 11. 10. 접수 제71600호로 마친 소유권이전청구권가등기에 기한 소유권이전등기 절차를 이행하라.

○ 반소

원고는 피고에게 1,000,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 부산 해운대구 C 토지와 그 지상 주택(별지1 목록 기재 부동산, 이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)의 소유자였던 사람이다.
- 2) 피고는 이 사건 부동산을 포함한 부산 해운대구 D 등 총 9필지 2,330.60㎡ 일원(이하 '이 사건 사업부지'라고 한다)에서 부동산 개발 사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 시행하고자 하는 회사이다.

나. 이 사건 부동산에 관한 매매계약 체결

원고는 2021. 8. 3. 피고와 사이에 이 사건 사업부지 전체에 관한 매매계약(이하 '이 사건 총 매매계약'이라고 한다)이 성립하는 것을 전제로 하여, 이 사건 부동산에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다. 그 주요 내용은 다음과 같다.

부동산 매매계약서

(전체 필지 매매계약 성립조건)

전체 필지	부산 해운대구 D, E, F, G, H, I, J, K, L	대, 도로	2,330.60	총 9필지
개별 필지	토지	부산 해운대구 E	대	96.5
건물	E; 블록조(2층)	대	90.58	

이 사건 부동산에 대하여 매도인 원고와 매수인 피고는 제1조 및 제2조의 특약사항을 성취하는 조건으로 아래와 같이 매매계약을 체결하고, 이를 증명하기 위하여 이 계약서(이하 '이 사건 매매계약서'라고 한다) 2통을 작성, 기명날인 후 각 1통씩 보관하기로 한다.

제1조(특약사항 1)

피고는 별지2 목록(9필지)의 토지 및 건물 전체를 피고의 명의로 일괄, 동시에 매입하여 특수목적 개발사업을 진행하기 위하여 이건 부동산을 매입하기로 하였고, 매도인들은 위 사항을 인식하고 별지2 목록(9필지)의 이건 부동산을 일괄매도하기로 한다.

제2조(특약사항 2)

피고는 별지2 목록(9필지)의 매도인들과 각각 이건 부동산의 매매계약 체결이 모두 완료된 후 3영업일 이내에 매도인들에게 제7조의 계약금을 일괄 지급한다.

제3조(특약사항 3)

매도인들 중 일부 또는 전부가 계약체결 후 매매목적물을 제3자에게 매도하거나 기타 가처분 등 사정으로 매수인이 이건 부동산 전체필지의 소유권을 취득하지 못하고 본 개발사업을 진행하지 못하는 것으로 판단될 시 본 계약 및 각 매매계약에 관하여 해제할 수 있다.

제4조(특약사항 4)

원고가 제7조 제4항의 임차인 명도완료 및 피고에게 소유권과 완전한 점유를 인도 가능할 시 피고는 매도인들에게 제7조의 매매잔금을 일괄하여 지급한다.

제5조(특약사항 5)

이건 부동산 별지2 목록(9필지)의 매도인들과 피고는 각 부동산매매계약을 체결하였으며, 이에 근거하여 특약사항(1, 2, 3, 4)에서 매도인들과 피고 간에 공동으로 적용할 사항을 정하였으며, 위 제1조 내지 제4조의 일괄매입이 불가능할 시 매매계약 해제 및 무효에 따라 매도인들은 피고에게 매매계약금 전부를 반환한다. 또한 제1조 내지 제5조의 특약사항은 매도인과 피고 간에 체결한 각각의 매매계약서의 내용에 우선하여 적용한다.

제7조(대금지급방법)

① 피고는 원고에게 아래와 같이 매매대금(이하 '이 사건 매매대금'이라 한다)을 지급하기로 한다.

지급일	제2조의 지정일	제7조 제4항의 지정일	2,500,000,000원
금액	250,000,000원	2,250,000,000원	

④ 피고는 2021. 12. 28.까지 매매잔금을 지급하기로 한다.

제8조(소유권이전)

① 원고는 제7조의 매매잔금 수령과 동시에 피고 또는 피고가 지정하는 자에게 이 사건 부동산의 소유권 이전에 필요한 일체의 서류 교부 및 소유권이전등기 절차를 이행하며, 또한 피고에게 소유권과 완전한 점유를 인도하며 이 사건 부동산의 인도와 관련한 비용은 원고가 부담한다.

제10조(해약금에 의한 해제 등 해약 금지, 손해배상 등)

③ 피고가 잔금일(제7조 제4항)까지 매매대금을 지급하지 않을 경우 원고는 이건 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 피고는 계약금을 포기하고 건축인·허가절차를 무효로 하며 일체 원상복구의무를 이행한다.

제12조(기타사항)

① 이건 계약은 피고가 별지2 목록(9필지)의 매도인들에게 약정한 각 매매계약금을 전부 지급하는 즉시 효력을 발생하고, 이건 계약과 관련하여 분쟁이 발생하는 경우 부산지방법원을 관할법원으로 한다.

③ 피고는 매매대금 잔금 중 750,000,000원은 잔금 지급일에 지급하고 나머지 금액에 대하여 채권최고액 130%에 달하는 근저당권을 설정한 후 원고는 피고에게 소유권을 이전하기로 하며 나머지 금액은 F의 잔금 지급일자에 일괄하여 지급하기로 한다.

④ 제3조에 따라 본 계약이 무효가 된 경우 및 제8조의 소유권이전을 이행하지 못할 경우에는 귀책사유가 있는 매도인이 피고 및 다른 매도인이 입은 손해 등에 대하여 전적으로 모든 배상책임을 지고, 귀책사유가 없는 다른 매도자들은 피고로부터 받은 계약금을 해약금으로 하여 본 계약을 해지한다.

다. 매매계약 이행 경과

- 1) 원고는 2021. 8. 9. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2021. 8. 9.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 해주었다.
- 2) 피고는 2021. 12. 24. 원고에게 이 사건 매매대금 중 10억 원만을 지급하였다. 다만 원고는 피고의 요청에 따라 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료해주는 대신 잔금 15억 원에 대해서는 그 담보로서 근저당권설정등기를 설정받기로 하였다.
- 3) 원고는 2021. 12. 24. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 2021. 8. 3.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 해주었고, 피고는 2021. 12. 24. 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 19억 5,000만 원으로 한 근저당권설정등기를 해주었다.

라. 지급이행합의 및 매매예약

- 1) 원고는 2022. 11. 10. 피고와 사이에 이 사건 매매계약에 관하여 지급이행합의(이하 '이 사건 이행합의'라고 한다)를 체결하였다. 그 주요 내용은 다음과 같다.

이 사건 이행합의

원고와 피고는 부산 해운대구 E 일원에 오피스텔을 개발하는 사업과 관련하여 E에 대하여 2021년 8월 3.일에 부동산 매매계약서를 체결하고 2021. 12. 24.에 피고는 원고에게 매매대금 10억 원을 지급하고 소유권을 이전하였다.

피고는 15억 원에 대하여 채권최고액 130%에 달하는 근저당권을 설정하고 2022. 10.

31.까지(연장기한 포함) 원고에게 지급하기로 했으나, 원고는 피고의 사정을 수용하여 본 합의서의 아래 이행조건을 전제로 지급기일을 연장하기로 합의한다.

-아래-

1. 원고는 피고의 요청으로 아래의 이행조건으로 15억 원의 지급기일을 2023. 3. 31.까지 연장하기로 합의한다. 단, 피고의 노력으로 지급기일은 단축할 수 있다.
2. 피고는 위 1항의 지급기일을 어기거나 본 합의서에서 정한 사항의 전부 또는 일부를 불이행한 경우 자동으로 기한의 이익을 상실하고 원고는 별도의 유예기간 없이 즉시 본 합의를 해제할 수 있고, 피고는 이에 일체의 이익을 제기하지 않는다.
3. 본 합의의 해제시 피고는 원고에게 소유권을 원상회복해주기로 하며, 이때 원고는 소유권 이전시

피고로부터 지급받은 10억 원을 피고에게 반환하지 않는다. 단, 원고가 E의 소유권을 회복할 때 발생하는 취득세는 원고가 부담하기로 한다.

4. 이행조건

(1) 피고는 지급기일 연장을 조건으로 본 합의서 체결 후 14일 이내에 연체이자를 연 3%로 적용하여 원고에게 지급한다.

(2) 피고는 본 합의서의 연장일까지 15억 원에 대하여 연 5%를 적용한 이자를 매월 30일에 원고에게 지급한다.

(3) 피고는 본 합의와 동시에 원고에게 E에 소유권이전 청구권 가등기 절차를 이행한다.

2) 원고는 2022. 11. 10. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매예약(이하 '이 사건 매매예약'이라고 한다)을 체결하였다. 그 주요내용은 다음과 같다.

매매예약계약서(이하 '이 사건 매매예약서'라고 한다)

제1조 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 대금 15억 원에 매도할 것을 예약하며 원고는 이를 승낙한다.

제2조 본 매매계약의 매매완결일자는 2023. 3. 31.로 하며 위 완결일자가 경과하였을 때에는 피고의 매매완결의 의사표시가 없어도 당연히 매매가 완결된 것으로 본다.

제3조 제2조에 의하여 매매가 완결되었을 때에는 원고, 피고 간에 위 부동산에 대한 매매계약이 성립되며, 피고는 원고로부터 제1조의 대금을 수령함과 동시에 원고에게 위 부동산에 관하여 매매로 인한 소유권 이전 등기절차를 이행하고 위 부동산을 인도 및 명도하여야 한다.

제4조 피고는 본 예약체결과 동시에 위 부동산에 대하여 원고에게 매매예약에 의한 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기 절차를 이행한다.

3) 피고는 2022. 11. 10. 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 2022. 11. 10.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)를 해주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

원고는 피고로부터 이 사건 매매대금 25억 원 중 10억 원만을 지급받았음에도 피고의 요청에 따라 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 미리 하여 준 사실, 이후 원고는 이 사건 이행합의를 통해 이 사건 매매대금 잔금 15억 원의 지급기한을 2023. 3. 31.까지로 연장하여 준 대신(제1조), 만약 피고가 위 지급기일 내에 잔금 15억 원을 지급하지 못하는 경우 피고는 자동으로 기한의 이익을 상실하여 원고는 별도의 유예기간 없이 즉시 본 합의를 해제할 수 있으며(제2조), 피고는 본 합의가 해제되는 경우 원고에게 소유권을 원상회복하여 주기로 정한 사실(제3조), 피고가 원고에게 유예된 잔금 지급기일인 2023. 3. 31.까지 이 사건 매매대금 잔금 15억 원을 지급하지 못한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

한편, 원고가 피고에게 이 사건 매매계약이 해제된 것을 전제로 하여 이 사건 이행합의 제3조에 따라 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구하는 내용이 담긴 2023. 7. 5.자 준비서면이 2023. 7. 6. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하다. 그렇다면 이 사건 매매계약은 그 무렵 해제되었다고 봄이 상당하다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 동시이행 항변에 관한 판단

1) 피고 항변의 요지 이 사건 매매계약에 의하면 이 사건 부동산의 매매대금을 15억 원으로 정하고 있으므로, 원고는 피고로부터 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 받음과 동시에 이 사건 매매계약의 대금 15억 원을 지급할 의무가 있다.

2) 판단 가) 살피건대, 원고는 이 사건 소장에서는 이 사건 매매계약의 완결을 원인으로 하여 이 사건 가등기에 기한 소유권이전등기의 청구를 구하였으나, 2023. 7. 5.자 준비서면에서는 피고의 잔금지급의무 이행지체로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되었다는 전제 위에서 그 원상회복으로 이 사건 부동산 소유권을 이전하여 줄 것을 구하였으므로, 이 사건 청구원인은 이 사건 매매계약의 해제에 기한 원상회복 내지 이 사건 이행합의 제2, 3조에 의한 소유권이전청구권으로 변경된 것으로 보인다.

그런데 피고는 원고가 여전히 이 사건 매매계약의 완결을 원인으로 하여 이 사건 가등기에 기한 소유권이전등기를 청구하고 있다는 전제 위에서, 원고는 피고의 이 사건 부동산의 소유권 이전을

받음과 동시에 피고에게 이 사건 매매예약에서 정한 매매대금을 지급할 의무가 있다는 취지로
항변하고 있으므로, 위 항변은 그 자체로 이유 없다.

나) 설령 원고가 기존의 청구원인 즉, 이 사건 매매예약의 완결을 원인으로 한 이 사건 가등기에 기한
소유권이전등기의 청구를 하는 것이라고 보더라도, 앞에서 본 증거 및 인정 사실에 의하여 인정되는
다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고에게 이 사건 매매예약
제1, 3조에 따라 15억 원을 지급할 의무가 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 매매예약서에 의하면 '피고는 원고에게 피고 소유의 이 사건 부동산을 대금
1,500,000,000원에 매도할 것을 예약하고 원고는 이를 승낙한다(제1조)'고 정하고, '피고는
원고로부터 제1조의 대금을 수령함과 동시에 원고에게 위 부동산에 관하여 매매로 인한 소유권 이전
등기절차를 이행하고 위 부동산을 인도 및 명도하여야 한다(제3조)'고 정하고 있는 사실은 앞서 본
바와 같다.

그러나 이 사건 매매예약과 같은 날 체결된 이 사건 이행합의 제2, 3조는 피고가 잔금지급의무의
이행을 지체할 경우 이 사건 매매계약을 자동으로 해제하고 피고는 이에 관하여 아무런 이의를
제기하지 않으며, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 기한 원상회복으로 이 사건 부동산의
소유권을 원고에게 반환할 의무가 있고, 원고는 피고로부터 이 사건 부동산의 소유권을 이전받더라도
이 사건 매매대금 10억 원은 반환하지 않기로 정하고 있다.

그렇다면 이 사건 매매예약에서 원고가 피고에게 이 사건 매매예약 대금 15억 원을 추가로 지급할
의무가 있다고 정한 것은, 이 사건 이행합의에서 원고가 피고로부터 이미 받은 10억 원을 몰수할 수
있고, 피고는 원고에게 아무런 이의 없이 이 사건 부동산의 소유권을 반환할 의무가 있다고 정한 것과
서로 모순된다. 이것은 이 사건 매매예약서 제1, 3조 기재에도 불구하고, 원고와 피고 사이에 그 기재
내용과 다른 명시적, 묵시적 약정이 있는 사실이 있었을 것으로 의심이 되는 사정이다.

② 한편, 피고는 원고에게 이 사건 매매대금 잔금 15억 원의 채무를 부담하고 있고, 피고는 2021. 12.
24. 원고에게 위 채무를 담보하기 위하여 이 사건 부동산에 관하여 채권자 원고, 채권최고액 19억
5,000만 원으로 한 근저당권을 설정해주었다. 따라서 피고가 원고에게 이 사건 부동산에 관한
소유권이전등기를 마쳐주는 경우, 이 사건 부동산에 관한 소유권과 근저당권은 동일한

사람(원고)에게 귀속하여 위 근저당권은 소멸하게 된다(민법 제507조). 그렇다면 이 사건 매매예약서 제1조에 '원고가 피고에게 이 사건 매매예약 대금 15억 원을 지급하여야 한다'고 기재한 것은, 원고가 피고에게 매매예약 대금으로 실제로 15억 원을 지급하여야만 이 사건 부동산의 소유권을 이전받을 수 있다는 의미가 아니라, 원고가 피고에 대하여 가지고 있는 이 사건 매매대금 잔금 15억 원의 채권과 피고의 원고에 대한 이 사건 매매예약 대금 15억 원의 채권을 서로 상계 내지 공제하는 방법으로 정산함으로써 이 사건 부동산의 소유권을 이전받을 수 있다는 의미로 기재한 것으로 봄이 상당하다. 그렇다면 원고가 피고에게 이 사건 매매예약서 제1, 3조에 따라 15억 원을 지급할 의무가 있다는 전제 위에 있는 피고의 이 부분 항변은 이유 없다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 이행합의 제2, 3조를 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

이 사건 사업은 이 사건 사업부지를 일괄 매수하여 개발하는 것이다. 피고는 이 사건 사업부지 전체를 매입하는 데에 필요한 자금 626억 5,500만 원을 브릿지 PF대출로 조달하기로 하였다. 그런데 브릿지 PF대출이 지연되면서 피고가 이 사건 총 매매계약에서 예정한 잔금기일에 잔금을 지급할 수 없게 되자 M, N 등 일부 개별 매도인이 50억 원의 추가 지급을 요구하고, 원고가 이 사건 소를 제기하는 등 이 사건 사업부지의 일괄매입이 불가능하게 되었다. 따라서 피고는 이 사건 매매계약 제3, 5조에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 매매계약 해제로 인한 원상회복으로 피고로부터 지급받은 매매대금 10억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 관련 법리

법률행위의 해석에 있어 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 형식과 내용, 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로

해석하여야 한다(대법원 2005. 7. 15. 선고 2005다19415 판결 등 참조).

다. 판단

1) 이 사건 매매계약 제3조는 '매도인들 중 일부 또는 전부가 계약체결 후 매매목적물을 제3자에게 매도하거나 기타 가처분 등 사정으로 매수인이 이건 부동산 전체필지의 소유권을 취득하지 못하고 본 개발사업을 진행하지 못하는 것으로 판단될 시 본 계약 및 각 매매계약에 관하여 해제할 수 있다.'라고 정하고 있고, 이 사건 매매계약 제5조에서 '위 제1조 내지 제4조의 일괄매입이 불가능할 시 매매계약 해제 및 무효에 따라 매도인들은 피고에게 매매계약금 전부를 반환한다.'라고 정하고 있는 사실은 앞에서 본 바와 같다.

2) 그러나 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 위 관련 법리에 비추어 살펴보면, 피고의 채무불이행으로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되는 경우까지 이 사건 매매계약 제3조에서 정한 '이 사건 사업부지의 일괄 매입이 불가능한 경우'에 해당한다고 해석하는 것은 적절하지 않다.

① 이 사건 매매계약 제10조 제3항은 '피고가 잔금일(제7조 제4항)까지 매매대금을 지급하지 않을 경우 원고는 이건 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 피고는 계약금을 포기하고 건축인·허가절차를 무효로 하며 일체 원상복구의무를 이행한다.'라고 정하고 있는바, 비록 이 사건 제5조가 '제1조 내지 제5조의 특약사항은 매도인과 피고 간에 체결한 각각의 매매계약서의 내용에 우선하여 적용한다.'라고 정하고 있기는 하나, 만약 피고가 이 사건 매매대금 지급의무의 이행을 지체하거나 불이행하여 원고가 이 사건 매매계약 제10조 제3항에 따라 이 사건 매매계약을 해제하는 경우에도 이를 이 사건 매매계약 제3조에서 정한 '이 사건 매매계약의 일괄매입이 불가능한 경우'로 보아 피고의 이 사건 매매계약을 해제할 권리가 우선된다면, 이 사건 매매계약 제10조 제3항에 따른 원고의 해제권이 성립할 여지가 없으므로, 이 사건 매매계약 제10조 제3항은 무용(無用)한 규정에 불과하게 된다.

② 피고의 주장과 같이, 피고의 채무불이행으로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되는 경우에도 이 사건 매매계약 제3조에서 정한 '이 사건 매매계약의 일괄매입이 불가능한 경우'로 보아 피고가 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다고 해석하게 되면, 피고는 자신의 채무불이행으로 인하여 이 사건

매매계약이 해제될 위험이 있는 경우에 손쉽게 이 사건 매매계약 제3조에 따른 해제권을 행사함으로써 이 사건 매매계약 제5조에 의하여 피고의 채무불이행으로 인한 어떠한 책임도 면하게 되고, 이미 원고에게 지급한 계약금까지 온전히 반환받을 수 있게 된다. 이러한 해석 방법은 계약당사자들의 이익에 중대한 불균형을 가져오므로 허용할 수 없고, 계약당사자들 사이에 위와 같은 내용으로 의사의 합치가 있었다고 볼 수도 없다. 즉, 이 사건 매매계약 제3조는 그 문언상 매도인 측인 원고들의 책임으로 매수인 측인 피고가 이 사건 부동산들의 소유권을 취득하지 못하는 경우에 적용되는 규정으로 보일 뿐, 매수인인 피고의 책임으로 이 사건 부동산들의 소유권을 취득하지 못하는 경우에 적용되는 규정으로 보이지는 않는다. 마찬가지로 이 사건 매매계약 5조도 피고의 책임으로 매매계약이 해제 또는 무효가 될 경우에 적용되는 규정으로 보이지 않는다.

3) 설령 이 사건 매매계약 제3조에 따른 피고의 해제권이 이 사건 매매계약 제10조 제4항에서 정한 원고의 피고의 채무불이행으로 인한 해제권보다 우선된다고 하더라도, 이 사건 이행합의 제2조에서 '피고는 지급기일(2023. 3. 31.)을 어기거나 본 합의서에서 정한 사항의 전부 또는 일부를 불이행한 경우 자동으로 기한의 이익을 상실하고 원고는 별도의 유예기간 없이 즉시 본 합의를 해제할 수 있고, 피고는 이에 일체의 이익을 제기하지 않는다'라고 정한 이상, 피고는 이 사건 이행합의에 따른 이 사건 매매대금 잔금 지급기한을 위반한 경우에는 이 사건 매매계약 제3조에 따른 피고의 해제권을 포기한 것이라고 봄이 상당하다.

4) 그런데 피고는 자신의 잔금 미지급으로 인하여 이 사건 총 매매계약 중 M, N과 사이에 체결된 매매계약에 관한 소송¹⁾이 계속 중인 사실을 자인하였고, 피고의 이 사건 이행합의에서 정한 잔금지급의무의 이행지체로 인하여 이 사건 매매계약이 해제된 사실은 앞에서 본 바와 같다. 이는 모두 피고의 채무불이행으로 인하여 이 사건 (총) 매매계약이 해제되는 경우에 해당하므로, 피고의 이 사건 매매계약 제3조에서 정한 해제권이 성립하였다고 볼 수 없다.

따라서 피고에게 이 사건 매매계약 제3조에 기한 약정해제권이 있다는 전제 위에 있는 피고의 반소 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를

기각하기로 하여 주문과 같이 판결을 선고한다.

재판장판사서근찬

판사최리니

판사정성희

별지

1)부산지방법원 2023가합41099(본소), 44333(반소) 사건에서 M, N이 피고를 상대로 하여 피고의 잔금미지급으로 인한 매매계약 해제로 인한 가등기 말소를 구한 본소 청구는 인용되었고, 피고가 M, N을 상대로 이 사건 매매계약 제3, 5조에 의한 해제 및 계약금 반환을 구한 반소 청구는 기각되었다. 다만 피고가 위 판결에 항소하여 현재 부산고등법원 2024나51342 사건으로 계속 중이다.