

수원지방법원 2021. 1. 27 선고 2020나57738(본소), 2020나77879(반소) 판결 [계약금 반환 등  
청구의 소 · 손해배상(기)]

---

## 재판경과

수원지방법원 2021. 1. 27 선고 2020나57738(본소), 2020나77879(반소) 판결

수원지방법원 2020. 2. 7 선고 2019가단532652 판결

## 전문

**원고(반소피고), 항소인A**

소송대리인 변호사 신성호

**피고(반소원고), 피항소인B**

소송대리인 변호사 이소정

**피고, 피항소인1. C**

2. D협회

소송대리인 변호사 이재현

소송복대리인 변호사 권현정

**변론 종결**2020. 11. 25.

**판결 선고**2021. 1. 27.

**제1심판결**수원지방법원 2020. 2. 7. 선고 2019가단532652 판결

## 주문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 피고(반소원고) B에 대한 원고(반소피고) 패소부분을

취소한다.

피고(반소원고) B는 원고(반소피고)에게 110,000,000원 및 이에 대하여 2018. 12. 30.부터 2021.

1. 27.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) B에 대한 나머지 항소와 피고 C, D협회에 대한 항소를 각 기각한다.

3. 이 법원에서 제기한 피고(반소원고) B의 반소 청구를 기각한다.

4. 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 발생한 소송총비용은 피고(반소원고) B가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 C, D협회 사이에 발생한 항소비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

5. 제1항 중 금전지급부분은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

본소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B, 피고 C는 각자 111,000,000원, 피고 D협회는 피고 C와 연대하여 위 돈 중 100,000,000원 및 각 이에 대한 2018. 12. 30.부터 이 사건 항소장 최종 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고 B에게 40,500,000원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고 B는 이 법원에 이르러 반소를 제기하였다).

### 2. 항소취지

제1심판결을 취소하고 본소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

## 이 유

### 1. 기초사실 및 원고 주장의 요지

이 부분에 관하여 이 법원이 적을 이유는 제1심판결 제3면 제6행의 '피고'를 '피고 B'로 수정하고, 제1심판결 제3면 아래에서 제7행에 "그 이외에도 원고, E, 피고 C가 주고받은 문자메세지 내용은 별지 2기재와 같다"를 추가하며, 인정근거에 "갑 제9, 10, 20, 22, 25 내지 28, 30호증"을 추가하고 제4면 제15행 다음에 "설사, 이 사건 매매계약이 위와 같은 무권대리로 무효가 아니라고 하더라도, 이 사건 아파트의 공동소유자이자 매도인인 E이 2018. 12. 27. 원고에게 이 사건 매매계약의 이행거절 의사를 명백하게 표시하여 원고가 이 사건 매매계약 해제 의사를 표시하였다. 따라서 이 사건 매매계약은 E의 귀책으로 해제되었으므로 피고 B는 원고에게 기지급한 계약금 및 중도금 합계 70,500,000원과 손해배상예정액 40,500,000원 합계 111,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다"를 추가하는 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

### 2. 본소 중 이 사건 매매계약이 무효라는 주장에 관한 판단

이 부분에 관하여 이 법원이 적을 이유는 제1심판결문 제5면의 "3. 판단" 부분과 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

### 3. 본소 중 이 사건 매매계약이 이행거절로 인하여 해제되었다는 주장에 관한 판단

#### 가. 관련법리

일반적으로 쌍무계약에 있어서 당사자의 일방이 미리 자기 채무를 이행하지 아니할 의사를 표명한 때에는 상대방은 이행의 최고나 자기 채무의 이행의 제공 없이 계약을 해제할 수 있고, 이러한 의사의 표명 여부는 계약의 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2005. 10. 13. 선고 2005다37949 판결 등 참조). 또한 하나의 부동산을 수인이 공유하는 경우 각 공유자는 각 그 소유의 지분을 자유로이 처분할 수 있으므로, 공유자 전원이 공유물에 대한 각 그 소유지분 전부를 형식상 하나의 매매계약에 의하여 동일한 매수인에게 매도하는 경우라도 당사자들의 의사표시에 의하여 각 지분에 관한 소유권이전의무, 대금지급의무를

불가분으로 하는 특별한 사정이 없는 한 실질상 각 공유지분별로 별개의 매매계약이 성립되었다고 할 것이나(대법원 1995. 3. 28. 선고 94다59745 판결 등 참조) 부동산매매가 매수목적상 불가분의 상호연관관계가 있는 경우에는 계약의 이행 및 해제는 전체에 대해서만 가능하고 그 중 일부에 대하여는 분리하여 해제할 수 없다고 할 것이다(대법원 1974. 6. 25. 선고 74다262, 263 판결 등 참조).

### 나. 이 사건 매매계약의 해제 여부

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 위 기초사실, 을가4, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 볼 때 E은 2018. 12. 27.경 원고에게 이 사건 매매계약의 이행거절 의사를 표시하였고, 이에 원고가 2018. 12. 29. E 및 피고 B를 대리한 피고 C에게 이 사건 매매계약의 해제의사를 표시하였는 바, 이 사건 매매계약은 E의 귀책으로 인하여 해제되었다고 봄이 상당하다.

① E은 2018. 12. 27. 같은 달 28일, 31일, 2019. 1. 10.에 수차례에 걸쳐 원고에게 "B가 권한 없이 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이 사건 아파트의 매수를 진행한다면 매매계약무효 소송을 제기 당하게 될 것이다. B에 대하여 법적으로 대응하라"라는 취지의 메시지를 보냈고, 피고 C에게도 2018. 12. 27. 같은 달 29일, 30일, 2018. 1. 7.에 "B가 자신의 인감을 도용하였다. 매매계약에 협조할 수 없다. 부동산 이전등기에 동의할 수 없다."는 의사를 표시하였는 바, 원고 또는 원고를 대리한 피고 C에게 이 사건 아파트의 이전등기를 이행할 의사가 없음을 확정적·종국적으로 표시하여 객관적으로 보아 원고로 하여금 E의 임의이행을 더 이상 기대할 수 없는 행태를 보였다고 볼 수 있다.

② 원고는 2018. 12. 29. 피고 C에게 이 사건 매매계약의 해제의사를 표시하였고, 피고 C는 E에게 "한 시간 내로 매매계약진행의사가 있는지 알려주지 아니하면 위 매매계약은 E의 요청대로 파기된다"는 취지의 메시지를 보냈으나, E은 매매계약 진행의사가 있다는 의사를 표시하지 아니하다가, 2018. 12. 30. 피고 C에게 "이 사건 아파트 이전등기에 동의할 수 없다."는 취지의 메시지를 보냈는 바, 원고가 2018. 12. 29. E 및 피고 B를 대리한 피고 C에게 이 사건 매매계약의 해제의사를 표현하였음이 인정된다(이후 원고는 2019. 1. 4. 이 사건 소송을 제기하였다).

③ 뿐만 아니라 원고는 2019. 1. 10. 원고, 피고 B, 피고 C, E이 함께 참여하던 카카오톡 대화방에서

"E의 계약파기로 이 사건 매매계약이 파기되었다. E의 추가 요구 조건은 받아들일 수 없다"라는 의사를 표현하였고 E은 "이 사건 매매계약은 위임한 적이 없다. 잔금이 치러지더라도 부동산 이전은 제 동의 없이 불가능하다. 매매계약이 최종 파기 됐다는 것으로 알겠다"고 하였다. 이에 의하면 원고는 2019. 1. 10. 매도인인 피고 B와 E에게 이 사건 매매계약의 해제 의사를 다시 한번 확정적으로 표현하였고, E도 계약 파기의 의사를 표시하였음이 인정된다.

④ 한편, 원고는 2019. 1. 20.경 E과 피고 B에게 다음과 같은 내용으로 이 사건 아파트에 관한 새로운 계약을 체결할 것을 제안하였다.

1. 본 계약은 매도인과 매수인이 2018. 10. 2. 체결한 매매계약(이하 '이전 계약'이라 한다)이 이행되지 않고 있어서 이전 계약을 해제하기 위하여 새로 체결하는 매매계약이다.
2. 본 계약이 체결되면 매도인은 계약체결 즉시 매수인에게 이전 계약체결 후 입은 아래 제3조의 손해금액을 배상해 주는 조건으로 이전 계약은 해제된다.
3. 이전 계약으로 인하여 매수인이 입은 손해금액은 5,670,200원이다.

E은 원고의 손해배상액 570만 원 가량을 부담하는 데에는 동의하였으나, 원고와 E, 피고 B는 계약서를 다시 작성하고, 잔금날짜, 근저당권 말소 등에 관한 부분 등에 이견이 있어 위와 같은 새로운 매매계약이 체결되지는 못하였다.

⑤ 위 ④항에서 보는 바와 같이 원고는 2019. 1. 20.경 "이전 계약을 해제하기 위하여 새로 체결하는 매매계약"이라는 의사를 분명히 표시하였는 바, 원고는 당시 이 사건 매매계약은 이미 해제되었다는 의사를 밝히고, 새로운 조건의 매매계약을 다시 체결할 것을 제안한 것일 뿐, 이 사건 매매계약에 관한 해제 의사를 반복하고 이전 계약내용을 그대로 유지하고자 하는 의사를 표현하였다고 보기는 어렵다.

⑥ 피고 B와 E은 이 사건 매매계약의 잔금일인 2019. 1. 31. 이행의 제공을 하였고, 원고가 이 사건 제1심판결 선고 이후 피고 B에게 이 사건 매매계약에 따른 의무를 이행할 의사를 표현하기는 하였으나, 이는 이 사건 매매계약 해제 이후의 사정에 불과하여 이 사건 매매계약이 해제되지 않고 그대로 유효하다는 근거가 되기는 어렵다.

⑦ 이 사건 매매계약에서 원고는 부부사이었던 E, 피고 B와 사이에 이 사건 아파트의 각 1/2 지분에 관하여 하나의 매매계약을 체결하면서 소유권이전 의무, 대금지급 의무를 매도인 별로 나누지

아니하고 일괄하여 정하였는 바, 당사자들의 의사에 비추어 볼 때 이 사건 아파트의 각 지분에 관한 매매가 매수목적상 불가분의 상호연관관계가 있다고 보인다(피고 B는 2020. 4. 7.자 재산분할을 원인으로 2020. 5. 13. 이 사건 아파트에 관한 E의 1/2 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐 현재는 이 사건 아파트 전체를 소유하고 있다).

#### **다. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단**

이 사건 매매계약이 매도인의 귀책사유로 해제되었으므로 피고 B는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원상회복으로 원고로부터 지급받은 계약금 40,500,000원 및 중도금 일부 30,000,000원 및 손해배상의 예정으로 계약금 상당인 40,500,000원 등 합계 111,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

따라서 피고 B는 원고에게 111,000,000원 및 이에 대하여 피고 B가 계약금 및 중도금을 받은 날 이후로서 원고가 구하는 2018. 12. 30.부터 피고 B가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 당시 판결선고일인 2021. 1. 27.까지는 민법이 정한 연 5%(대법원 2017. 12. 5. 선고 2017다257722, 257739 판결 등 참조), 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### **라. 피고 C, D협회에 대한 청구에 관한 판단**

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 E의 이행거절로 인하여 해제되었는바, 이는 매매계약 당사자 사이의 문제일 뿐 이로 인한 원고의 손해와 피고 C의 행위 사이에 인과관계가 존재한다고 볼 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 피고 C, D협회에 대한 청구는 이유 없다.

### **4. 피고 B의 반소 청구에 관한 판단**

#### **가. 피고 B의 주장**

피고 B는 이 사건 매매계약의 잔금일인 2019. 1. 31. 이행의 제공을 하였으나 원고가 잔금지급의무를 이행하지 아니하는 등 이 사건 매매계약은 원고의 귀책사유로 인하여 해제되었다. 따라서 원고는 피고 B에게 손해배상으로 40,500,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

#### **나. 판단**

이 사건 매매계약이 E의 귀책으로 해제되었음은 앞서 본바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 피고 B의 반소 청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

## 5. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 이 사건 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C와 D협회에 대한 청구는 이유 없어 이를 각 기각하여야 할 것인바, 제1심판결 중 피고 B에 대한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 원고의 피고 B에 대한 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 피고 B에 대한 부분을 일부 취소하고, 피고 B에 대하여 위 금원의 지급을 명하며 원고의 피고 B에 대한 나머지 항소와 피고 C와 D협회에 대한 항소는 각 기각하고, 피고 B가 이 법원에서 제기한 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이원근

판사강정연

판사김회근

별지