

서울고등법원 2015. 12. 10 선고 2015나3701(본소), 2015나3718(반소) 판결

[계약금반환등 · 잔금지급청구]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

피고(반소원고), 피항소인

B

변론 종결 2015. 11. 5.

판결 선고 2015. 12. 10.

제 1 심 판결 수원지방법원 2014. 12. 12. 선고 2013가합10751(본소), 2014가합 8335(반소)

판결

주 문

1. 제1심 판결 중 본소에 관하여 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고(반소피고) 패소부분을 취소한다. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 170,000,000원 및 이에 대하여 2004. 9. 16.부터 2015. 12. 10.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 제1심 판결 중 반소에 관한 부분을 취소한다.
3. 피고(반소원고)의 원고(반소피고)에 대한 반소 청구를 기각한다.
4. 원고(반소피고)의 본소에 관한 나머지 항소를 기각한다.

5. 소송총비용은 본소, 반소를 합하여 그 중 1/20은 원고(반소피고)가, 나머지 19/20는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

6. 제1항 중 금원지급부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 170,000,000원 및 이에 대하여 2004. 9. 16.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

나. 반소 : 원고는 피고로부터 경기 양평군 C 임야 4,547㎡에 관하여 2004. 7. 21.매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행 받음과 동시에 피고에게 100,000,000원을 지급하고, 피고로부터 D 임야 1,403㎡에 관하여 2004. 7. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행 받음과 동시에 피고에게 64,400,000원을 지급하라.

2. 항소취지

가. 본소 : 제1심 판결을 취소한다. 본소 청구취지 기재와 같다.

나. 반소 : 주문 제2, 3항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 제1매매계약의 체결

- 1) 원고는 2004. 7. 21. 피고를 대리한 E과 사이에 분할 전 경기 양평군 D 임야 5,950㎡ 중 3,300㎡¹⁾(1,000평²⁾)를 매매대금 200,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였다.
- 2) 위 매매계약 체결 당시 원고는 피고에게 계약금 20,000,000원은 계약 체결할 때, 중도금 80,000,000원은 2004. 8. 20.에, 잔금 100,000,000원은 2004. 10. 15.에 각 지급하기로 하였고, 피고는 원고에게 위 잔금을 수령함과 동시에 소유권이전에 필요한 모든 서류를 교부하기로 약정하였으며(다만 매매계약서의 매수인란에는 원고의 아들인 F외 2인으로 기재되어 있다), 다음과 같은 내용의 특약사항을 정하였다.

특약사항

1. 등기는 1,070평으로 넘어가나 실제로는 1,000평이고 나머지 70평은 매수인은 도로로 내놓아야 함.
2. 진입도로 6m는 2004. 12. 31.까지 아스콘으로 포장한다.
- 3) 위 매매계약에 따라 원고는 피고의 대리인 E에게 계약 당일 계약금 20,000,000원을, 2004. 9. 16. 중도금 80,000,000원을 각 지급하였다.

나. 제2매매계약의 체결

- 1) 원고를 대리한 G은 2004. 7. 22. 피고를 대리한 E과 사이에 분할 전 경기 양평군 D 임야 5,950㎡ 중 약 2,409㎡³⁾(약 730평⁴⁾)를 매매대금 134,400,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였다.
- 2) 위 매매계약 체결 당시 원고는 피고에게 계약금 20,000,000원은 계약 체결할 때, 중도금 50,000,000원은 2004. 8. 20.에, 잔금 64,400,000원은 2004. 10. 15.에 각 지급하기로 하였고, 피고는 원고에게 위 잔금을 수령함과 동시에 소유권이전에 필요한 모든 서류를 교부하기로 약정하였으며(다만 매매계약서의 매수인란에는 F이라고 기재되어 있다), 다음과 같은 내용의 특약사항을 정하였다.

특약사항

1. 등기상으로 672평이 넘으면 나머지 평수는 다시 매도자에게 토지 사용승낙서 써 주어야

함(도로이기 때문에).

2. 도로는 진입도로 6m 아스콘 포장 2004. 12. 31.까지.

3. 등기는 약 730평으로 내 주되 면적 증감에 따라 정산한다.

4. 계약은 672평으로.

3) 위 매매계약에 따라 원고는 피고의 대리인 E에게 2004. 7. 26. 계약금 20,000,000원을, 2004.

9. 13. 중도금 50,000,000원을 각 지급하였다

다. 매매계약 체결 후의 경과

1) 원고는 2006. 7. 21. 피고의 대리인 E에게 "이 사건 제1, 2매매계약(이하 이를 통칭하여 '이 사건 매매계약'이라 한다) 당시 2004. 12. 말까지 진입도로 6m를 아스콘으로 포장해 주는 조건으로 D, C 임야(이하 이를 모두 '이 사건 임야'라 한다)를 매수하였는데, 진입도로를 내주지 않고 있으므로, 2006. 7. 말까지 위 도로를 해결해 주지 않을 경우 국세청 및 검찰에 고발조치 하겠다"는 내용의 내용증명우편을 보냈다.

2) 이에 E은 2006. 8. 1. 원고에게 '매매대금 중 평당 12만 원을 제외한 부분은 도로공사 포장비용(약 7~8,000만 원), 도로부지매입금(약 200~300평, 약 3,000여만 원), 복비(2,000만 원) 등 제반 경비를 합하여 산정된 것이고, 인허가 법규변경 등 우여곡절이 있었으나 도로개설에 신경을 쓰고 있으며, 추후 원고측의 인·허가 득한 후 성심껏공사에 임하겠다'는 취지의 우편물을 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장 요지

이 사건 매매계약 체결 당시 피고의 대리인인 E은 매도인측에서 이 사건 임야에 대한 개발행위허가, 진입도로 부지 확보, 진입도로 개설허가를 받아 위 진입도로에 대한 아스콘포장까지 해 주기로

약정하였다. 그럼에도 피고가 위와 같은 의무를 이행하지 아니하여 현재까지 진입도로 개설이 이루어지지 않고 있으며, 피고가 위 의무 이행에 대한 이행거절의 의사를 분명하게 표시하고 있으므로, 원고는 이를 이유로 이 사건매매계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 지급한 계약금 및 중도금 합계170,000,000원을 반환할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 요지

이 사건 매매계약 당시 이 사건 임야에 대한 개발행위 허가, 진입도로 부지 확보,진입도로 개설허가 등은 원고가 책임지기로 하였고, 피고는 원고가 잔금을 지급하고 이 사건 임야에 관한 소유권을 이전받은 이후 이 사건 임야에 대한 개발행위 허가, 진입도로 부지 확보, 진입도로 개설허가를 받는 것을 전제로 하여 진입도로 6m에 대한 아스콘 포장공사만을 해주기로 하였을 뿐이다. 그럼에도 원고는 피고의 잔금지급 독촉에 응하지 아니한 채 피고와의 접촉을 피하였고, 그 후로도 선이행의무인 잔금 지급의무를 이행하지 아니한 채 장기간 방치하였을 뿐이므로, 피고의 채무불이행을 이유로 한 원고의 계약해제 주장은 이유 없다.

나. 판단

1) 원고의 계약해제 주장을 살피기에 앞서, 이 사건 매매계약상 이 사건 임야에 출입할 수 있는 도로 개설에 필요한 제반 의무를 누가 부담하기로 약정한 것인지에 관하여 살핀다.

가) 이 사건 매매계약 당시 작성된 매매계약서에는 특약사항에서 피고가 진입도로 6m를 아스콘 포장하여 주기로 한다는 내용 이외에 진입도로 개설과 관련한 문언이 명시되어 있지 아니하나, 앞서 본 기초사실과 갑 제2, 8, 11 내지 16호증의 각 기재 및제1심 증인 E의 일부 증언(뒤에서 믿지 않는 부분 제외), 제1심 법원의 양평군수에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어보면, 이 사건 매매계약 당시 피고의 대리인인 E은 매도인측에서 이 사건 임야에 관한 개발행위허가나 산지전용허가를 취득하고 진입도로 부지를 확보하여 그에 관한 개설허가를 취득함으로써 맹지인 이 사건 임야에 진입도로를 개설하여 주기로 약정하였다고봄이 타당하고, 이에 일부 반하는 을 제9호증의 1의 기재 및 제1심 증인 E의 일부 증언은 이를 믿지 아니하고 달리 반증이 없다.

- (1) 이 사건 임야는 맹지로서 산지관리법상 준보전산지 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 보전관리지역 등으로 분류되어 있어 주택 등을 신축하기 위해서는 진입도로를 개설하여야 하고, 진입도로 개설을 위해서는 위 관련법에 따라 개발행위허가 및 산지전용허가가 필요한데, 개발행위허가나 산지전용허가를 신청할 때에는 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위 내지 산지전용을 할 수 있음을 증명하는 서류가 첨부되어야 한다. 그런데 피고는 이 사건 임야의 소유권자로서 원고에게 소유권이전등기를 마쳐주기 전에는 자신의 소유권을 증명하는 서류를 첨부하여 이 사건 임야에 관하여 개발행위허가나 산지전용허가를 신청할 수 있고, 원고에게 소유권이전등기를 마쳐준 이후에도 원고로부터 관련서류와 위임장을 교부받아 원고의 이름으로 허가신청을 할 수 있는 것이므로, 허가신청 등 행정절차상의 주체가 누구인지 여부는 원 · 피고 사이에서 도로개설의무의 부담주체가 누구인지 여부와 직접적인 관련이 있다고 보기 어렵다.
- (2) 피고의 대리인인 E은 피고를 대리하여 원고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하면서 원고에게 이 사건 임야 및 인근 토지의 분할 계획 및 이 사건 임야에 이르는 진입도로가 표시되어 있는 도면(갑 제8호증)을 교부하였다. E은 피고로부터 개발업무진행 대행 및 판매대행, 매매대금 회수 및 등기이전 업무 등 폭넓은 권한을 위임받아 이 사건 임야 및 그 인근 토지를 분할하여 매각하였는데, 피고로부터 위와 같이 포괄적인 권한을 위임받은 E로서는 이 사건 임야의 인근 토지 소유자들로부터 토지 사용승낙서 등을 교부받아 진입도로 개설허가를 취득하는 것이 어렵지 않았거나 적어도 원고가 하는 것보다는 훨씬 쉬웠을 것으로 보인다.
- (3) 이 사건 제1매매계약 특약사항 1항은 위 매매계약의 매매목적물 1,070평 중 70평을 매수인인 원고로 하여금 도로로 내 놓아야 한다고 정하고 있고, 이 사건 제2매매계약 특약사항 1항 역시 그 매매목적물 약 730평 중 672평이 넘는 나머지 평수는 매수자인 원고가 피고에게 토지 사용승낙서를 써 주어야 한다고 정하고 있다. 이 사건매매계약에 따라 원고가 스스로 진입도로 개설을 위한 개설허가를 취득하기로 하였다면, 도로로 사용될 부지를 피고에게 제공하거나 토지 사용승낙서를 피고에게 작성해주어야 할 필요는 없으므로, 위와 같은 특약사항은 매도인측에서 진입도로 개설을 위한 개설허가를 취득하여야 함을 전제로 원고의 협조의무를 정하고 있는 것으로 해석함이 타당하다.
- (4) 피고의 대리인인 E이 2006. 8. 1.경 원고에게 보낸 답변서에 의하면, 이 사건매매계약에서 정한

매매대금은 도로공사 포장비용뿐만 아니라 도로부지 매입금 약3,000만 원도 포함되어 산정된 것으로 보인다. 원고가 스스로 개발행위허가나 산지전용허가를 취득함을 전제로 매도인측에서 단순히 진입도로를 포장해 주기로 약정하였을 뿐이라면, 도로공사 포장비용과 별도로 도로부지 매입금이 이 사건 매매계약에 따른 매매대금에 포함되어야 할 합리적인 이유를 찾기 어렵다.

(5) 이 사건 임야는 맹지로서 공로에 이르는 거리가 직선거리만으로도 약 600m에 달하고 도중에 소유자가 다른 여러 필지의 토지를 거쳐야 하는바, 이 사건 임야에 전원주택을 건축할 목적으로 이 사건 임야를 매수한 원고가 그 스스로 진입도로 개설허가 취득에 관한 위험을 전적으로 부담하기로 하면서까지 인근 토지의 시세에 비하여 결코 저렴한 것으로는 보이지 않는 이 사건 매매가격에 이 사건 임야를 취득하였으리라고 보이지는 않는다.

(6) 이 사건 매매계약의 특약사항의 의미가 피고 주장과 같이 도로 포장공사 부분만을 매도인측이 부담하기로 한 것이라면, 도로 개설을 위하여 필요한 부지 확보와 제반 허가 등 대부분의 절차는 원고의 부담으로 하면서도 어떤 공사업자에게 맡겨도 지장이 없을 것으로 보이는 도로 포장공사 부분만을 굳이 매도인측에게 맡겨야만 할 불가피한 사정이 있었던 것으로 보이지 않는다.⁵⁾

나) 위와 같이 E이 피고의 대리인으로서 이 사건 매매계약 당시 매수인인 원고에게 매도인측에서 이 사건 임야에 관한 개발행위허가나 산지전용허가를 취득하고 진입도로 부지를 확보하여 그에 관한 개설허가를 취득함으로써 맹지인 이 사건 임야에 진입도로 를 개설하여 주기로 약정한 이상, 위 대리행위의 법률효과가 본인에게 미치는 것이므로, 이에 따라 피고는 원고에 대하여 이 사건 임야에 도로를 개설하여 줄 의무를 부담한다 할 것이다.

이에 대하여 피고는, 원고와 E이 이 사건 임야에 이르는 진입도로 개설과 관련한 개별적인 협의를 하였다고 하더라도 위 협의의 법률효과는 본인인 피고에 대하여 미치지 않는다는 취지로 주장한다. 그러나, 갑 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 E에게 경기 양평군 I 임야와 D 임야에 관하여 개발업무진행 대행 및 판매대행을 위하여 매매계약 대행, 매매대금 수령 및 등기이전 업무에 관하여 위임하여 준 사실을 인정할 수 있는바, 위와 같은 위임의 내용과 그 취지에 비추어 보면, 이 사건 매매계약에 따른 이 사건 임야의 진입도로 개설과 관련하여 E이 위와 같이 협의한 것은 피고로부터 위임받은 범위에 포함되어 있다 할 것이므로,⁶⁾ 이를 다투는 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 다음으로 이 사건 매매계약에 관한 원고의 해제 주장에 관하여 본다.

채무불이행을 이유로 매매계약을 해제하려면 당해 채무가 매매계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하는 경우 매매계약의 목적이 달성되지 아니하여 매도인이 매매계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이 어야 하고, 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데 지나지 아니한 경우에는 매매계약 전부를 해제할 수 없으며, 계약상의 많은 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별함에 있어서는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적 의사에 의하여 결정하되, 계약의 내용·목적·불이행의 결과 등의 여러 사정을 고려하여야 한다(대법원 1997. 4. 7.자 97마575 결정 등 참조).

나아가 채무불이행에 의한 계약해제에서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 '이행거절'로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체 시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있는바, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절 의사를 인정하기 위하여는 그 거절 의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결, 대법원 2015. 1. 29. 선고 2014다62176 판결 등 참조). 위에서 본 사실들에 의하면, 피고는 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 임야에서 공로로 통행하기 위한 도로를 개설하여 줄 의무를 부담한다고 할 것인데, 현재까지 피고가 이 사건 임야에 관한 개발행위허가나 산지전용허가 신청절차를 하거나 인접 토지소유자들로부터 도로부지에 대한 사용승낙을 받는 등으로 이 사건 임야 출입을 위한 도로를 개설하지 못하였을 뿐 아니라, 이 사건 매매계약에 따른 피고의 진입도로 개설의무(도로 포장공사 의무 제외, 이하 같다)에 대하여 적극적으로 다투면서, 피고가 이 사건 매매계약에 따른 진입도로 개설의무를 부담하지 않음을 전제로 반소로서 원고에 대하여 이 사건 매매계약에 따른 잔금의 지급을 구하고 있다.

이와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 개발행위를 목적으로 이 사건 임야를 매수한 원고에게 이 사건 임야에 이르는 진입도로의 개설 여부는 매매계약의 목적 달성 여부를 가능하는 중요한 요소일 수밖에 없고, 피고가 이 사건 임야에 관하여 개발행위허가나 산지전용허가를 취득하고

진입도로 부지를 확보하여 그에 관한 개설허가를 취득함으로써 맹지인 이 사건 임야에 진입도로를 개설하여 주어야 할 의무는 이 사건 임야에 관한 매매계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지아니하는 경우 매매계약의 목적 달성에 지장이 있을 수 있어 매수인이 매매계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무에 해당한다고 봄이 타당하다.

또한 피고가 이 사건 매매계약의 특약사항인 진입도로 개설의무를 적극적으로 다투며 이 사건 반소를 제기하는 등으로 위와 같은 진입도로 개설에 관한 이행거절의 의사를 명백하고 종국적으로 표시한 것이라고 봄이 타당하므로, 원고는 이 사건 매매계약에 기한 자신의 이행제공이나 최고 없이도 이를 해제할 수 있다 할 것이고, 위와 같은 피고의 이행거절을 이유로 한 원고의 이 사건 매매계약 해제의 의사표시가 담긴 이 사건 2015. 7. 3.자 준비서면이 2015. 7. 8. 피고에게 송달되었으므로, 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다.

3) 따라서 이 사건 매매계약은 피고의 이행거절로 인하여 해제되었으므로, 피고는 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 원고가 이 사건 매매계약에 따라 지급한 계약
20,000,000원) 및 중도금 130,000,000원(=
금 40,000,000원(= 20,000,000원
+80,000,000원 + 50,000,000원) 합계 170,000,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에
따라 피고가 중도금 80,000,000원을 원고로부터 지급받은 2004. 9. 16.부터 피고가 그이행의무의
존부와 범위에 관하여 다툼이 타당한 당심 판결 선고일인 2015. 12. 10.까지는 민법이 정한 연
5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 각 비율로
계산한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

피고는, 이 사건 매매계약 상 이 사건 임야의 진입도로 개설과 관련한 피고의 의무는 이 사건 임야에 이르는 진입도로 6m를 아스콘으로 포장해 주는 것에 한정되는데, 원고의 잔금 지급의무가 이보다 선이행되어야 하고, 피고는 이 사건 임야에 관한 소유권이전등기에 필요한 서류 등을 물품 공탁하여 소유권이전등기의무에 관한 이행제공을 하였으며, 이 사건 임야의 인도에 관하여는 별도의 조치가 필요하지 않으니, 원고는 피고에게 나머지 잔금 합계 164,400,000원을 지급할 의무가 있다고

주장한다.

살피건대, 피고는 이 사건 제1심 판결이 선고된 이후인 2015. 1.경 원고에게 이 사건 임야에 관한 소유권이전등기에 필요한 서류 등을 준비해 두었으니 그 수령과 동시에 잔금을 지급할 것을 최고하였고, 2015. 2.경 수원지방법원 여주지원 2015년 물제1호로 피공탁자를 원고로 하고 이 사건 C 임야에 관하여 1억 원, 이 사건 D 임야에 관하여 64,400,000원을 변제할 것을 반대급부의 내용으로 하여 등기필증, 인감증명서, 주민등록초본, 위임장 등 소유권이전등기에 필요한 서류를 공탁하였으며, 이 사건 2015.11. 4.자 준비서면을 통하여 위와 같은 공탁사실을 원고에게 통지하면서 그 수령을 최고한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 채무의 일부 이행은 그 불이행 부분이 근소·경미하여 상대방이 이를 핑계삼아 반대급부를 거절하는 것이 신의성실의 원칙에 어긋난다고 인정되는 경우가 아닌한 원칙적으로 채무의 본디의 취지에 따른 이행이라 할 수 없다. 앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 매매계약의 특약사항에 따라 이 사건 임야에 진입도로를 개설하여 출의무를 부담한다 할 것인데, 이에 관한 의무의 존재를 다투면서 이를 이행하지 아니한 채 소유권이전등기에 필요한 서류만을 공탁한 것에 불과하므로, 위와 같은 공탁만으로 는 이 사건 매매계약에 기한 적법한 이행제공을 하였다고 볼 수 없고, 그 이후 본소청구에 관한 판단에서 본 바와 같이 피고의 이행거절을 이유로 한 원고의 계약 해제의사표시에 따라 이 사건 매매계약이 적법하게 해제된 이상, 피고로서는 더 이상 이 사건 매매계약이 여전히 유효함으로 전제로 하여 원고에게 잔금 지급을 구할 수 없다. 따라서 피고의 반소 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 나머지 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 모두 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하다. 따라서, 제1심 판결의 본소에 관한 부분중 위에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소부분을 취소하고, 피고에게 그 금원 지급을 명하며, 반소에 관한 부분을 취소하고 피고의 반소 청구를 기각하고, 원고의 본소에 관한 나머지 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정종관, 판사 김유진, 판사 박해빈

1) 위 분할 전 D 임야는 2004. 10. 21. C 임야 4,547m²와 D 임야 1,403m²로 각 분할되었는데,

피고는 위 매매목적물 부분이 분할 후 C 임야 4,547m²라고 주장하고, 원고가 이에 대하여 다투지 않고 있으므로, 이하에서는 이 부분을 'C 임야'라 한다.

2) 위 매매계약 특약사항 1항에 의하면 도로부지 70평을 포함하여 1,070평에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주기로 하였으므로 매매목적물은 1,070평이다.

3) 피고는 위 매매목적물 부분이 분할 후 D 임야 1,403m²라고 주장하고, 원고가 이에 대하여 다투지 않고 있으므로, 이하에서는 이 부분을 'D 임야'라 한다.

4) 위 매매계약 특약사항 1항에 의하면 위 730평에는 도로부지 58평이 포함되어 있고, 730평에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주기로 하였다.

5) 도로 포장공사 부분만을 매도인측에게 맡기는 것보다는 그 예상 공사비용을 매매대금에서 공제하는 것이 훨씬 간명한 방법이다.

6) 설령 E이 피고로부터 진입도로 개설에 관하여 위임을 받은 바 없다고 하더라도, 이 사건 매매계약상 진입도로 개설에 관한 특약은 뒤에서 보는 바와 같이 이 사건 매매계약에서 중요한 부분으로서 이 사건 매매계약과 별개의 합의라고 볼 수 없는바, 피고 주장과 같이 E이 위와 같이 중요한 부분에 관하여 수권을 받지 않은 것이라면 이 사건 매매계약 전체를 무권대리에 기한 행위로 보아 무효로 보아야하고(민법 제137조 전문), 그 경우 피고는 원고로부터 법률상 원인 없이 계약금과 중도금을 지급받은 것이 되어 이에 대한 반환책임을 부담하게 될 것이다.