

전주지방법원 2020. 10. 14 선고 2019가단6371(본소), 2019가단26177(반소) 판결 [계약금반환
등 청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 강호석, 이희열

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 (유한) 태승

담당변호사 전정훈

변 론 종 결 2020. 7. 15.

판 결 선 고 2020. 10. 14.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
2. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)에게 2,500만 원과 이에 대하여 소장 송달일 다음날부터 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

원고는 피고에게 전북 완주군 C 잡종지 4,014㎡ 중 99㎡(99/4,014 지분, 이하 ‘이 사건 30평 부분’이라고 한다)에 관하여 2017. 11. 24.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 전북 완주군 C 잡종지 4,014㎡(이하 ‘이 사건 제1토지’라고 한다)의 소유자이고, 피고는 전북 완주군 D 전 238㎡, E 전 1,260㎡, F 전 946㎡¹⁾, G 전 997㎡, H 임야 2,852㎡, I 임야 2,977㎡(이하 피고 소유의 6필지 토지를 ‘이 사건 제2토지’라고 한다)의 소유자이다.

나. 피고는 이 사건 제2토지를 개발하기 위하여 진입도로 개설이 필요하자 원고에게 이 사건 제1토지 중 일부분의 매도를 제의하였고, 피고의 제의를 받은 원고도 이 사건 제2토지 중 일부분을 매수할 의사가 있었다. 이에 원고와 피고는 2017. 11. 24. 이 사건 제1토지 중 이 사건 30평 부분과 이 사건 제2토지 중 200평을 교환하고, 원고가 피고로부터 이 사건 제2토지 중 350평을 매매대금 2억 6,200만 원(평당 약 75만 원)에 추가로 매수하되, 이 사건 제2토지 중 교환 및 매매 목적물인 550평 부분(이하 ‘이 사건 550평 부분’이라고 한다)에 대하여 피고가 자기의 비용으로 토목공사를 완료하여 원고에게 분할 및 소유권이전등기를 마쳐주기로 하는 내용의 교환 및 매매계약을 체결하였다. 위와 같은 교환 및 매매계약의 내용을 구체화하고 계약서 작성 및 세금신고의 편의를 위하여 이 사건 30평 부분에 대한 매매계약서(이하 ‘이 사건 제1 매매계약서’라고 한다)와 이 사건 550평 부분에 대한 매매계약서(이하 ‘이 사건 제2 매매계약서’라고 한다)를 별도로 작성하였는데, 그 주요 내용은 다음과

같다.

[이 사건 제1 매매계약] (매도인 : 원고, 매수인 : 피고)

1. 목적물 : 이 사건 제1토지 중 99㎡(30평)
2. 매매대금 : 6,000만 원2) 계약조건 : 계약금 500만 원, 잔금 5,500만 원은 2018. 6. 5. 지불키로 함.

8. 매도인이 본 계약을 어겼을 때에는 계약금으로 받은 금액의 2배를 매수인에게 지불하고, 매수인이 본 계약을 어겼을 때에는 계약금은 무효가 되고 돌려달라고 할 수 없다.

- 특약사항 : 1. 분할하여 주기로 한다.
2. 잔금은 공부상 정리되면 지급한다.
 3. 인허가에 필요한 서류를 제공하기로 한다.

[이 사건 제2 매매계약] (매도인 : 피고, 매수인 : 원고)

1. 목적물 : 이 사건 제2토지 중 약 550평
2. 매매대금 : 3억 2,200만 원3) 계약조건 : 계약금 4,000만 원, 중도금 1억 원은 인허가 취득 후 10일 이내 지급, 잔금 1

억 8,200만 원은 공부상 분필등기 완료 후 지급

8. 매도인이 본 계약을 어겼을 때에는 계약금으로 받은 금액의 2배를 매수인에게 지급하고, 매수인이 본 계약을 어겼을 때에는 계약금은 무효가 되고 돌려달라고 할 수 없다.

- 특약사항 : 1. 분할된 번지의 뒷부분을 옹벽을 쳐주기로 한다.
2. 토목공사 비용은 매도인이 지급한다.
 3. 토목공사는 매도인이 하기로 한다.
 4. 토목공사 후 면적의 가, 감산이 있을 때 매매대금을 정산하기로 한다.
 5. 잔금은 공부상 정리가 된 후 지급한다.
 6. 공부상 일괄 정리 후 잔금을 지급한다(수기로 추가).

다. 이 사건 제2 매매계약서에는 도면(갑 제2호증 제2쪽4) , 이하 ‘이 사건 도면’이라고 한다)이 첨부되어 있고 위 도면과 이 사건 제2 매매계약서 사이에 원고와 피고의 간인이 되어 있다. 이 사건

도면에는 이 사건 30평 및 이 사건 제2토지 전체(이하 통틀어 ‘이 사건 개발 예정 부지’라고 한다)와 그 중 원고에게 교환 및 매도되는 이 사건 550평 부분의 각 경계가 표시되어 있고, 이 사건 550평 부분의 경계를 따라 위 550평 부분을 제외한 나머지 개발 예정 부지상에 이 사건 550평 부분과 나머지 개발 예정 부지로 공통으로 진입할 수 있는 도로(이하 ‘이 사건 도로’라고 한다)가 표시되어 있다.

라. 원고는 이 사건 제2 매매계약에 따라 피고에게 계약금 4,000만 원을, 피고는 이 사건 제1 매매계약에 따라 원고에게 계약금 500만 원을, 각 지급하였다.

마. 피고는 2017. 11. 29. K과 이 사건 개발 예정 부지에 대한 부지조성 및 토목공사 용역계약(이하 ‘이 사건 용역계약’이라고 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

○ 계약금액 4억 5,000만 원(부가가치세 별도). 계약금 3,000만 원(계약 당일), 1,000만 원(2017. 12. 31.)

.중도금 : 1억 원(인, 허가 완료시)

.잔금 : 3억 1,000만 원(부지조성 완료시 15일 이내)

○ 용역기간 2017. 11. 30.부터 2018. 9. 30.까지

○ 특약사항 : 1. 토목에 관련된 인, 허가 및 제반 사항은 K이 책임진다.

2. 토목에 관계된 하자 및 보수는 K이 책임진다.

3. 형질변경비는 K이 부담한다.

바. K은 2018. 2.경 이 사건 개발 예정 부지 중 이 사건 550평 부분에 대해서는 원고의 개발목적(제2종근린생활시설 3동 신축)을 반영하여 원고 명의로, 나머지 개발 예정 부지에 대해서는 피고의 개발목적(물류창고 신축)을 반영하여 피고 명의로, 각 건축허가 신청을 하였고, 2018. 5. 11. 관할청으로부터 이 사건 550평 부분에 대해서는 원고 명의의, 나머지 부분에 대해서는 피고 명의의, 각 건축허가를 받았다(위 건축허가의 신청 및 허가로서 국토이용계획법상 개발행위허가, 산지법상 산지전용허가 및 농지법상 농지전용허가 등이 일괄 신청 및 허가된 것으로 처리됨). 그런데 K은 피고가 분양할 개발 예정 부지가 줄어든다는 이유 등으로 원고와 상의 없이 이 사건 도로의 길이를 당초 길이의 절반 정도로 끊어서 공사계획평면도(갑 제4호증)를 작성하여 이 사건 550평 부분에 대한

원고 명의의 건축허가를 받은 것이었다.

사. 이 사건 550평 부분에 관하여 위와 같이 원고 명의의 건축허가를 받자 피고는 이 사건 제2 매매계약 중 인허가 취득 후 10일 이내 중도금을 지급하기로 한 약정에 따라 원고에게 중도금 1억 원의 지급을 요청하였다. 그런데 원고는 이 사건 550평 부분에 대한 진입로 길이가 이 사건 도면보다 훨씬 짧게 설계되어 건축허가가 된 사실을 발견하고 K과 피고에게 시정을 요구하며 중도금 지급을 거절하였다. 다만, 원고는 이 사건 건축허가가 후속절차 미이행으로 취소될 것을 염려하여 2018. 6.경부터 2018. 11. 28.경까지 농지보전부담금, 대체산림자원조성비, 산림전용부담금 등 개발행위 관련 인허가 비용(이하 ‘이 사건 인허가비용’이라고 한다) 합계 13,622,170원을 납부하였다.

아. 원고는 2018. 12. 4. 피고에게 ‘이 사건 도면에 따라 도로공사를 하여 줄 것과 피고가 납부하지 않아 원고가 대신 납부한 이 사건 인허가비용을 지급하여 달라’고 통보하였다. 그러자 피고는 2018. 12. 11. 원고에게 ‘이 사건 각 매매계약에서 피고가 원고에게 이 사건 도면대로 도로개설을 하여 주거나 이 사건 인허가비용을 지급하여 주기로 약정한바 없으므로 원고는 15일 이내로 중도금 및 채무불이행으로 인한 특별손해금을 지급하여야 하고 만약 이를 이행하지 않으면 별도의 통지 없이 매매계약을 해지한다’고 통보하였다.

자. 이에 원고는 2018. 12. 20. 피고에게 ‘매매계약서에 첨부된 도면과 공사허가도면이 일치하지 않고, 이 사건 제2 매매계약에서 이 사건 550평에 대해 공부상 일괄 처리 후 잔금을 지급하기로 하였으므로 이 사건 인허가비용은 피고에게 지급의무가 있으며, 중도금을 이행할 것이니 원고가 대납한 이 사건 인허가비용도 빠른 시일 안에 해결하여 달라’고 통보하였다. 이에 대해 피고는 2018. 12. 31. 원고에게 ‘피고의 도로개설 및 비용 지급 주장은 계약서에 없는 내용으로 이를 이유로 한 중도금 지급 거절 주장은 받아들일 수 없으므로 피고는 원고의 중도금 미지급 및 채무불이행에 따른 특별손해배상 책임 미이행을 원인으로 매매계약을 해지한다’고 통보하였다.

차. 원고는 2019. 2. 19. 변호사 L을 통해 피고에게 ‘1. 피고는 이 사건 550평 부분을 대금 322,000,000원에 매도하면서 제반 비용을 부담하여 토목공사 및 택지개발을 완료한 후 소유권을 이전해 주고 이 사건 도면 표시 도로를 개설해 주기로 약정했음에도 불구하고 이 사건 도면에 표시된 도로를 개설하는 내용으로 공사를 진행하지 않고 있다. 2. 또한 피고는 원고로부터 이 사건 제1 토지

중 약 30평을 6,000만 원에 매수하고 잔금 5,500만 원은 2018. 6. 5.까지 지급하기로 하였음에도 잔금을 이행하지 않고 있다. 3. 피고는 위 각 매매계약에 따른 위와 같은 의무를 2019. 3. 4.까지 이행하여 주기 바란다. 4. 피고가 위 의무를 지체할 경우 채무불이행을 이유로 손해배상책임을 묻는 법적 조치를 취할 예정이다'고 통보하였다(이하 '이 사건 2019. 2. 19.자 내용증명'이라고 한다). 이에 대하여 피고는 2019. 2. 26. 원고에게 이 사건 제1 매매계약에 따른 매매잔금 5,500만 원을 입금하고, 다음날인 2019. 2. 27. 원고에게 '이 사건 제2 매매계약은 원고의 중도금 지급 채무 불이행으로 해제되었음을 재차 통보하고, 이 사건 제1 매매계약은 교환계약이지만 원고가 이 사건 2019. 2. 19.자 내용증명을 통해 잔금 5,500만 원의 이행을 주장함으로써 별개의 독립된 매매계약으로 취급하겠다는 의사를 표시하였고, 피고가 승낙의 의사로 원고에게 매매잔금 5,500만 원을 입금하였으므로 이 사건 제1 매매계약에 따라 이 사건 30평 부분에 관하여 피고 명의로 등기이전을 완료하여 주시기 바란다'고 통보하였다(이하 '이 사건 2019. 2. 26.자 내용증명'이라고 한다).

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1 내지 10, 13호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 M 증언, 변론 전체의 취지]

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 제1, 2 매매계약은 피고의 도로개설의무 및 택지개발비용부담의무 불이행을 이유로 한 원고의 계약해제 통보로써 적법하게 해제되었으므로, 피고는 원고에게 계약금반환금 및 손해배상금으로 8,000만 원을 지급할 의무가 있고, 원고가 피고로부터 받은 이 사건 300평에 대한 매매잔금 5,500만 원은 법률상 원인 없이 지급받은 것이므로 부당이득으로 이를 반환할 의무가 있으므로, 이를 위 8,000만 원의 계약금반환금 및 손해배상금과 공제(상계)하면, 피고는 원고에게 2,500만 원을 지급할 의무가 있다.

나. 원고의 계약해제의 적법성 판단

1) 피고의 도로개설 의무의 존부 판단

위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 제2 매매계약서의 본문에 피고가 이 사건 도면대로 이 사건 개발 예정 부지 위에 도로를 개설하여 준다는 내용이 기재되어 있지 않지만 이 사건 도면은 이 사건 제2 매매계약서에 첨부되어 원고와 피고의 간인이 되어 있어 이 사건 제2 매매계약서의 일부로 편입되었다고 할 것이므로 이 사건 도면에 표시된 도로의 표시 현황에 구속력이 있고, ② 이 사건 도면에 표시된 도로는 그 위치, 면적 등이 상세히 표시되어 있으며, ③ 원고는 이 사건 550평에 3동의 근린생활시설을 신축하고자 하였고, 그 진입로의 위치 및 현황은 위 3동의 건물의 분양 등 사용 수익에 영향을 미치므로, 이 사건 도면에 따른 도로의 현황은 원고가 이 사건 각 매매계약을 체결하는 데 중요한 고려요소로 작용한 것으로 보이고, ④ 원고가 이 사건 건축허가 직후 건축허가 서류에 첨부된 공사계획평면도를 통해 도로의 범위가 축소된 것을 보고 K 및 피고에게 즉각 이의를 제기한 사정 등에 비추어 보면, 이 사건 도면에 따른 도로개설 약정은 이 사건 제2 매매계약의 한 내용을 이루는 것으로 봄이 상당하므로, 피고는 원고에게 이 사건 제2 매매계약에 따라 이 사건 도면대로 도로개설을 하여 줄 의무가 있다.

2) 피고의 인허가비용 부담의무의 존부 판단

갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 제2 매매계약서의 특약사항 중 하나로 이 사건 550평에 대한 토목공사는 매도인의 비용으로 매도인이 시행한다고 기재되어 있을 뿐 택지개발 또는 형질변경 공사에 대해서는 그 비용부담의 주체에 대해 기재되어 있지 않은 사실은 인정할 수 있다. 그러나 앞서 든 증거들 및 이 법원의 감정인 N에 대한 시가감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 550평에 대한 택지개발 또는 형질변경 공사에 대한 비용도 매수인측인 피고가 부담한다고 봄이 상당하다. 즉, ① 이 사건 550평은 임야 또는 농지로서 평탄작업 및 배수로 시설공사 등 토목공사를 하려면 지목변경(형질변경)을 위한 건축허가 등의 인허가절차가 선행되어야 하므로 임야 또는 농지의 형질변경을 위한 인허가절차는 토목공사에 수반되는 필수적인 행정절차로서 넓게 보면 토목공사의 범위에 포함된다. ② 더구나 이 사건 제2 매매계약서의 특약사항으로 ‘공부상 일괄 정리 후 잔금을 지급한다’는 내용이 수기 및 타자로 중복 기재되어 있는바, 이 사건 550평에 대해 지목변경 및 분할 등의 결과가 토지대장 등 공적 장부에 모두

정리된 후에 잔금을 지급하겠다는 의사가 계약서에 명확히 포함된 것으로 지목변경의무가 피고에게 부여된 것으로 보이고, 지목변경의무에는 지목변경으로 인한 비용부담도 내포되어 있는 것으로 봄이 상당하다. ③ 원고는 이 사건 550평 중 교환되는 200평을 제외한 350평을 당시 시세의 3배가 넘는 평당 약 75만 원에 매수하였는바, 이는 피고가 이 사건 550평 부분을 대지로 개발 완료하여 분할 이전하여 주기로 하였기 때문이므로, 이 사건 제2토지 중 350평에 대한 매매대금에 지목변경 비용이 모두 포함되어 있다고 봄이 상당하다. ④ 피고는 이 사건 550평 부분을 포함한 개발 예정 부지에 대한 부지조성 및 토목공사를 K에게 4억 5,000만 원에 도급하였는데, 위 용역계약의 특약사항에는 K이 형질변경비를 부담하여 토목에 관련된 인허가 및 제반사항을 책임지는 것으로 기재되어 있는바, 위 용역비 안에는 이 사건 550평 부분을 포함한 이 사건 개발 예정 부지 전체에 대하여 형질변경비 등 인허가 비용이 포함되어 있으므로, 결국 원고와 피고 사이에서 이 사건 550평 부분에 대한 인허가 비용을 부담하는 주체는 피고라고 봄이 상당하다.

3) 계약해제의 적법성 판단

위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 도면에 따른 도로개설의무 및 원고가 피고 대신 납부한 인허가비용을 지급할 의무가 있음에도 불구하고, 원고의 이 사건 도면에 따른 도로개설 요청을 거절하였고, 이에 원고가 중도금 지급을 거절하면서 다시 피고에게 도로개설 및 인허가비용 지급을 촉구하자 피고가 위의 각 의무가 없다고 주장하며 오히려 원고의 중도금 채무불이행을 이유로 이 사건 각 매매계약의 해제를 통보하였는바, 피고는 이 사건 각 매매계약에 따른 의무를 이행하지 아니할 의사를 분명히 표시하였다. 그렇다면 이 사건 각 매매계약은 피고의 채무불이행을 이유로 한 계약해제의 의사표시가 담긴 이 사건 소장이 2019. 3. 13. 피고에게 송달됨으로써 적법하게 해제되었다.

다. 계약금 반환 및 손해배상 청구

1) 이 사건 각 매매계약은 피고의 채무불이행을 이유로 한 원고의 계약해제 의사표시에 따라 적법하게 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 계약금 4,000만 원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 나아가, 손해배상금으로 이 사건 각 매매계약 제8조에 따라, 피고는 원고에게 이 사건 제2

매매계약의 계약금 상당액 4,000만 원을 배상할 의무가 있고, 이 사건 제1 매매계약에 따라 원고가 피고로부터 받은 계약금 500만 원은 원고에게 귀속된다.

다만, 이 사건 각 매매계약 제8조의 위약금 규정은 특별한 사정이 없는 한 손해배상액의 예정으로서의 성격을 가지는데, 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 거래관행과 경제상태 등 모든 사정을 고려하여 일반 사회 관념에 비추어 예정액의 지급이 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 등 손해배상예정액이 부당하게 과다한 경우에는 법원은 직권으로 이를 감액할 수 있다.

위 인정사실에 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 각 매매계약은 그 실질이 교환 및 매매계약이고, 교환되는 각 토지에 대해서는 계약금이 수수될 필요가 없었으나 세금신고 등의 편의를 위하여 제1 매매계약서가 작성되고 계약금 500만 원이 수수되었고, 이 사건 제2 매매계약의 실 목적물은 이 사건 제2토지 중 350평으로 그 매매대금은 2억 6,200만 원인데 계약금으로 4,000만 원이 지급되어 매매대금 대비 10% 이상이 지급되었으며, 부동산개발업자인 K이 주도하여 이 사건 각 매매계약의 내용이 결정된 측면이 있어서 피고가 이 사건 각 매매계약의 내용 및 그 결과에 대해 제대로 대비하지 못한 것으로 보이고, 원고가 이 사건 각 매매계약의 해제로 인하여 실제로 입은 금전적 손실은 많지 않은 것으로 보이는 사정5) 등 모든 사정을 종합하여 손해배상액을 40%로 감액한다.

따라서 피고는 원고에게 손해배상금으로 1,600만 원($4,000\text{만 원} \times 40\%$)을 지급할 의무가 있고, 원고는 피고에게 이 사건 제1 매매계약의 계약금으로 받은 500만 원 중 손해배상금으로 물취되는 200만 원($500\text{만 원} \times 40\%$)을 제외한 300만 원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

라. 상계(공제)

1) 원고의 부당이득반환 의무

가) 피고는 이 사건 2019. 2. 19.자 내용증명에 응하여 2019. 2. 26. 이 사건 제1 매매계약에 따른 잔금 5,500만 원을 입금하고 이 사건 제1 매매계약에 따른 잔금 의무를 이행했으므로 이 사건 제1토지 중 30평에 관하여 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 반소를 제기하였으나, 뒤에서

판단한 바와 같이 이 사건 제1 매매계약이 교환계약에서 새로운 매매계약으로 변경되었다고 볼 수 없으므로, 결국 피고가 원고에게 이 사건 제1 매매계약에 따라 지급한 매매잔금 5,500만 원은 부당이득으로 반환되어야 한다.

나) 또한, 원고가 이 사건 제1 매매계약에 따라 받은 계약금 500만 원 중 손해배상액으로 물취되는 200만 원을 제외한 300만 원은 이 사건 각 매매계약이 해제되었으므로 부당이득으로 반환되어야 함은 앞서 본 바와 같다6) .

2) 상계 후 금액

원고는 소장을 통해 스스로 피고에 대한 계약금 반환 및 손해배상금 채권을 자동채권으로 하여 피고의 원고에 대한 부당이득반환 채권과의 상계를 인정하고 있는바, 위 양 채권은 소장 송달로써 모두 이행기가 도래하여 상계적상에 있으므로, 원고의 피고에 대한 계약금 반환 및 손해배상금 채권액 합계 5,600만 원(계약금 4,000만 원 + 손해배상금 1,600만 원)은 상계적상 시점에 소급하여 피고의 원고에 대한 부당이득반환 채권액 합계 5,800만 원(매매잔금 5,500만 원 + 계약금 300만 원) 중 대등액의 범위에서 모두 소멸되었다.

라. 소결론

따라서 원고의 본소청구는 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 주장

이 사건 각 매매계약은 그 실질이 교환계약이나 원고가 이 사건 2019. 2. 19.자 내용증명을 보내 피고에게 잔금 5,500만 원을 2018. 6. 5.까지 지급하기로 약정하였는데 의무이행을 게을리 하고 있으니 2019. 3. 4.까지 지급하라고 독촉하였는바, 원고의 위 통지는 이 사건 제1 매매계약상의 피고의 채무인 피고 소유의 이 사건 제2토지 중 200평의 소유권이전의무를 매매대금 6,000만 원 지급의무로 변경하겠다는 경계계약의 청약의 의사표시이고, 이에 대하여 피고가 2019. 2. 26. 잔금 5,500만 원을 입금하고 다음날 이 사건 2019. 2. 27.자 내용증명을 보내 이 사건 제1 매매계약을

교환계약에서 매매계약으로 변경하겠다는 원고의 경계계약의 청약의 의사표시에 승낙한다는 의사표시를 하였으므로, 원고와 피고 사이에 이 사건 30평 부분에 대하여 새로 체결된 매매계약에 따라 피고는 원고에게 이 사건 30평 부분에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어, 이 사건 30평 부분에 대하여 피고 주장과 같은 경계계약이 체결되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

첫째, 피고가 경계계약의 청약이라고 주장하는 이 사건 2019. 2. 19.자 내용증명의 내용은 이 사건 각 매매계약서의 기재 내용을 별도의 항에서 각 적시하고, 위 각 매매계약에 따른 의무이행을 2019. 3. 4.까지 이행하여 주시고 이를 지체하는 경우 채무불이행을 이유로 손해배상책임 등 법적 책임을 묻겠다는 내용이다. 이 사건 각 매매계약이 그 실질은 1개의 교환 및 매매계약이었으나 세금신고 및 계약서 작성의 편의를 위하여 이 사건 30평과 이 사건 550평에 관하여 각 2개의 매매계약서가 작성되었고, 이 사건 30평에 대한 계약은 이 사건 550평 중 200평과의 교환계약이었음을 피고는 잘 알고 있었다. 따라서 원고의 의뢰를 받아 내용증명을 보낸 변호사 L이 이 사건 각 매매계약서의 문구대로 기재하면서 각 별도의 계약처럼 적시하였다고 하여 피고가 이를 경계계약의 청약으로 오인할 가능성은 없으며 설령 그렇게 오인하였다고 하더라도 그 오인에 정당한 사유가 없다.

둘째, 더구나 이 사건 2019. 2. 19.자 내용증명은 이 사건 제1 매매계약과 제2 매매계약을 2019. 3. 4.까지 모두 이행할 것을 촉구하고 그 모두가 이행되지 않을 시 법적 조치를 취하겠다는 내용으로 이 사건 제1 매매계약만 따로 떼서 계약이행을 촉구한 것도 아니다.

셋째, 피고는 2019. 2. 19.자 내용증명을 받고 원고에게 그 의사를 정확히 확인하지도 않은 채 이 사건 제1 매매계약에 따른 매매잔금 5,500만 원을 원고에게 입금하였고, 그 다음날 이 사건 2019. 2. 19.자 내용증명을 이 사건 각 매매계약을 별개의 독립된 매매계약으로 취급하겠다는 의사로 보고 이에 승낙하는 의사로 입금처리를 완료하였다고 통보하였다. 피고의 위와 같은 입금 및 통보는 원고의 의사를 정확히 확인하지 않고 일방적으로 한 것이다.

넷째, 원고는 2018. 12. 초순경부터 피고에게 이 사건 각 매매계약에 따른 계약이행을 촉구하다가

법적 조치를 취하기 직전에 이 사건 2019. 2. 19.자 내용증명을 보내 최후 독촉을 한 것인데, 피고가 이 사건 2019. 2. 27.자 내용증명을 보내 이 사건 30평에 대해 새롭게 매매계약이 체결되었다며 잔금 지급에 따른 소유권이전등기를 요청하고 제2 매매계약은 해제되었다고 주장하자 2019. 3. 13. 이 사건 소를 제기하였는바, 원고가 이 사건 제1 매매계약을 새롭게 체결할 의사로 이 사건 2019. 2. 19.자 내용증명을 보낸 것이 아님을 알 수 있고, 원고가 위 5,500만 원을 피고에게 즉시 반환하지 않은 것은 피고가 원고에게 매매대금조로 지급한 위 돈을 원고의 피고에 대한 계약금 반환 및 손해배상금에 충당한다는 이유 때문이지 이를 이 사건 30평 부분에 대한 별도의 매매대금으로 인정하였기 때문이 아니다.

따라서 피고의 반소 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소청구 및 피고의 반소청구는 각 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 임성실

- 1) F 전 946㎡는 피고의 남편 J 소유이나 편의상 피고의 토지로 보고 판단한다.
- 2) 이 사건 제1토지 중 99㎡는 이 사건 제2토지 중 200평과 교환하기로 하였기에 별도의 매매대금을 정할 필요가 없었으나 세금 신고 등의 편의를 위하여 원고와 피고가 임의로 정한 금액임
- 3) 200평과 교환하기로 한 제1토지 99㎡의 가액을 6,000만 원으로 정했으므로, 실제 매매목적물인 350평에 대한 매매대금 2억6,200만 원에 200평의 교환가액 6,000만 원을 더하여 550평의 가액을 3억 2,200만 원을 기재함
- 4) 을 제1호증 제2쪽과 같음
- 5) 원고가 피고 대신 납부한 이 사건 인허가비용 중 면허세 및 보증보험료를 제외한 나머지 약 1,300만 원 상당의 비용은 회수할 수 있다.
- 6) 원고가 이 부분 상계(공제) 주장은 하지 않고 있으나 이 사건 각 매매계약은 그 실질이 교환 및 매매계약으로서 불가분의 관계에 있고, 이 사건 각 매매계약이 해제되었으므로, 그로 인한 계약금 몰수 및 손해배상금의 지급은 동일한 계약관계에서 발생하는 문제이고, 손해배상액의 감액은 법원이

직권으로 고려할 수 있는 사항이므로, 이 부분 손해배상금에 대해서도 직권으로 참작하여 판단한다.