

의정부지방법원 2016. 11. 23 선고 2016가합54718 판결 [소유권이전등기말소 청구 등]

전 문

원고1. A

2. B

피고1. C

2. D

3. E

4. F

5. G

변론 종결2016. 9. 28.

판결 선고2016. 11. 23.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고들에게, 피고 C은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 2014. 10.

22. 접수 제114534호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 C, D, E은 연대하여

4,060만 원을 지급하며, 피고 C, F, G는 각자 2억 5,000만 원 및 이에 대하여 2014. 12. 16.부터

2015. 12. 23.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들의 부동산 분할 매각

1) 원고들은 남양주시 H, I, J, K, L, M 토지를 상속받아 소유하고 있었는데, 이를 세부분으로 나누어 매각하려고 하였다.

2) 그리하여 원고들을 대리한 원고들의 어머니 N는 피고 F의 중개 아래 2014. 5. 27. 피고 C, D, E(이하 '피고 매수인들'이라고 한다)에게 그 중 한 부분인 남양주시 I (2014. 10. 16. I, O으로 분할되었다. 이하 분할 후 토지들을 각 'T', 'O'이라고 한다) 중 12,344㎡, J 중 311㎡ 및 도로 지분 일부(약 568.6㎡)를 계약금 5,000만 원, 중도금 총 12억 원, 잔금 7억 5,000만 원 총 20억 원에 매도하는 계약을 체결하였다(이하 위 매매계약을 '제1차 매매계약'이라고 한다). 다만, 제1차 매매계약에서 도로 지분을 별지에 표기하기로 하였으나, 그 지번과 지분을 확정적으로 기재한 별지가 첨부되지는 아니하였다. 제1차 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

○ 도로 부분은 총 도로 지분(514평) 중 지분 약 172평 매매임(총 4,000평 매매임). 총 4,000평 매매이지만 임야 특성상 몇 평의 오차 부분이 나면 그 부분은 매매평당가(평당 50만 원)에 가감하여 잔금시 계산하기로 한다.

○ 잔금일 이후에 허가를 득하면 잔금기일은 연기할 수 있고, 대신 그 이후부터 발생하는 잔금 7억 5,000만 원의 이자 부분은 원고들이 내어주기로 한다.

3) 또 원고들을 대리한 N는 2014. 9. 24. P에게 위 토지들에서 나뉜 또다른 부분인 분할 전 I과 J, K, L 토지들 중 각 일부를 31억 5,200만 원에 매도하였다.

나. 피고 매수인들의 매매계약 이행과 매매계약서의 재작성

1) 피고 매수인들은 제1차 매매계약에 따라 원고들에게 계약금, 중도금을 모두 지급하였으나, 잔금기일인 2014. 9. 24. 제1차 매매계약에 따른 잔금 중 7,000만 원만을 지급하였다. 피고 C은 같은 날 원고들에게 '매수인의 사정으로 나머지 잔금을 지급하지 못하였으므로, 잔금을 다 지급할 때까지 잔금 6억 8,000만 원에 대한 이자(6%) 340만 원을 매수인이 내어 준다.'는 내용의 확인서를 작성해 주었다.

2) 원고들을 대리한 N는 2014. 10. 15.경 같은 해 5. 27.자로 작성된 아래 두 개의 매매계약서에 원고들의 인장을 날인하여 이를 작성해주었다(이하 '제2차 매매계약'이라고 한다).

○ 목적물 : 남양주시 | 중 12511㎡(이하 '이 사건 임야 부분'이라고 한다)

매수인 : 피고 매수인들

매매대금 : 18억 6,272만 원(잔금 5억 9,772만 원은 2014. 10. 20. 지급)

○ 목적물 : 남양주시 J 중 264㎡, H 중 359㎡, L 중 65㎡², K 중 34㎡(이하 '이 사건 도로 부분'라고 하고, 이 사건 임야 부분과 합하여 '이 사건 토지들'이라고 한다)

매수인 : 피고 C

매매대금 : 1억 3,728만 원(잔금 8,228만 원은 2014. 10. 20. 지급)

3) N는 제2차 매매계약서를 작성할 즈음 외국에 나갈 일이 있어서, 중개인인 피고 F와 법무사 사무실 직원인 피고 G에게 피고 매수인들로부터 잔금이 지급되면 소유권이전등기를 마쳐달라는 부탁과 함께 위 각 부동산들에 관한 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부해주었다.

다. 이 사건 도로 부분에 관한 소유권이전등기의 경로

그런데, 피고 G는 피고 매수인들로부터 잔금을 지급받지 아니한 채, 2014. 10. 22. 이 사건 도로 부분 중 제2차 매매계약에서 정한 면적의 비율에 관하여 피고 C 앞으로 소유권이전등기를 하기 위한 등기신청을 하였고, 별지 목록 기재와 같은 지분에 관하여 의정부지방법원 남양주등기소 같은 날 접수 제114534호로 이에 관한 지분이전등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고 한다).

그리고 피고 C은 2014. 10. 27. 원고 A의 계좌로 1억 원을 송금하였다.

라. P의 I, O 토지에 관한 가압류

한편, P은 원고들이 2014. 9. 24.자 매매계약에 따른 의무를 이행하지 아니하였다는 이유로 위

매매계약을 해제하면서 계약금 등의 반환청구권을 보전하기 위해서 2014. 10. 16. I, O 토지에 관하여 청구금액 8억 원의 가압류를 신청하였고, 의정부지방법원은 2014. 10. 28. 가압류결정을 하여(의정부지방법원 2014카단50655호), 같은 날 위 부동산들에 관하여 가압류등기(이하 '이 사건 가압류등기'라고 한다)가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4호증, 을 제1호증(가지번호 포함, 이하 같다), 제2 내지 7호증, 제9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 이 사건 도로 부분에 관한 이 사건 소유권이전등기는 아래와 같은 이유로 말소되어야 한다.

1) 원고들과 피고 매수인들 사이에는 이 사건 도로 부분을 이 사건 임야 부분과 별도로 이전하기로 하는 내용의 계약 또는 물권적 합의가 존재하지 않았고, 피고 C, F, G는 그러한 사실을 잘 알고 있음에도 이 사건 도로 부분에 관하여 무단으로 소유권이전등기절차를 마쳤는바, 이와 같이 마쳐진 이 사건 소유권이전등기는 아무런 물권적 합의 없이 마쳐진 것으로서 무효이다.

2) 그렇지 않더라도 피고 매수인들은 제1차 매매계약에서 정한 나머지 매매잔대금을 지급하여야 함에도 이를 지급하지 아니하여 이행지체 상태에 빠졌거나, 이 사건 가압류등기에 따라 피고 매수인들에게 손해가 발생하였다는 이유로 원고들을 상대로 손해배상 청구소송을 제기하는 등 이행거절의 의사를 명확하게 표시하였다. 원고들이 2015. 11. 30. '피고 매수인들은 2015. 12. 30.까지 매매잔대금을 지급하고, 만약 지급하지 아니한 경우 2015. 12. 31.자로 이 사건 토지들에 관한 매매계약을 해제하고 계약금을 몰취한다'는 내용의 우편을 발송하였는데도 피고 매수인들은 위 매매잔대금을 지급하지 아니하였으므로, 2015. 12. 31. 이 사건 토지들에 관한 매매계약은 해제되었다.

나. 피고 매수인들은 2014. 9. 24. 원고들에게 제1차 매매계약의 매매대금잔금 6억 8,000만 원에 대하여 월 6%의 비율로 계산한 이자를 지급하기로 약정하였다(이하 '이 사건 이자약정'이라고 한다). 따라서, 피고 매수인들은 연대하여 위 6억 8,000만 원에서 피고 C이 지급한 1억 원을 공제한 5억 8,000만 원에 대하여 2014. 10. 28.부터 2014. 12. 27.까지 연 6%의 비율로 계산한 이자 4,060만 원을 지급하여야 한다.

다. 피고 C, F, G는 N로부터 이 사건 토지들의 소유권이전에 관한 서류를 교부받은 것을 기화로, 매매잔대금 6억 8,000만 원을 지급하지 아니하였음에도 불구하고 P이 먼저 건축허가를 받을 수 없도록 이 사건 소유권이전등기를 무단으로 마쳤다. 그로 인하여 P은 I, O에 대하여 2014. 10. 28. 가압류를 하고 2014. 12. 2. 원고들을 상대로 소를 제기하여, 서울동부지방법원은 2015. 12. 23. 원고들은 공동하여 P에게 원고들과 P 사이에 체결된 매매계약의 계약금 4억 원과 위약금 2억 5,000만 원 합계 6억 5,000만 원과 이에 대하여 2014. 12. 16.부터 2015. 12. 23.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라는 내용의 판결을 선고하였다.

따라서, 피고 C, F, G는 원고들에게 불법행위에 기한 손해배상으로서 원고들이 P에게 지급하게 된 위약금 2억 5,000만 원과 이에 대하여 위 판결에서 정한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 말소등기 청구 부분에 관한 판단

가. 분할매매 계약의 부존재 또는 물권적 합의 부존재 주장 부분

1) 원고들이 2014. 5. 27. 피고 매수인들과 사이에 제1차 매매계약을 체결하였던 사실, 피고 매수인들은 원고들에게 위 매매계약에 따라 계약금 및 중도금을 모두 지급하였으나 잔금이행기인 2014. 9. 24. 매매잔대금 중 7,000만 원만을 지급하였던 사실, 2014. 10. 15.경 원고들과 피고 매수인들 사이에 제2차 매매계약서가 작성된 사실은 앞에서 본 바와 같다. 그러나, 앞에서 거시한 각 증거에 갑 제24호증, 을 제4, 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정을 고려하면, 원고들과 피고 매수인들은 양주시 H 일원에 관한 가분할도가 작성됨에 따라 2014. 10. 15.경 제2차 매매계약을 체결하여 제1차 매매계약의 내용을 구체화하였고, 그중 이 사건 도로 부분에 관한 제2차 매매계약에 따라 이 사건 소유권이전등기가 마쳐진 것으로 보이는 이상, 원고들이 제출한 자료만으로는 이 사건 소유권이전등기가 별도의 계약 또는 물권적 합의가 없이 이루어진 것이라고 인정하기 어렵다.

○ 원고들과 피고 매수인들 사이에 제1차 매매계약을 체결할 당시에는 원고들 소유의 양주시 H 일원 중 도로가 개설될 부분이 특정되지 않아, 장래 H 일원에 관한 분할도가 작성될 경우 원고들과 피고 매수인들 사이에 제2차 매매계약을 체결할 것이 예정되어 있었고, 이에 따라 제2차 매매계약서가

작성된 것인 이상, 그 체결에 이른 원고들의 의사표시의 존재를 부정할 수 없다.

○ 원고들을 대리한 N는 2014. 10. 15. 제2차 매매계약서의 내용을 인식하고 원고들의 인장을 직접 날인하였다(이에 대하여 원고들은 당시 F이 위 제2차 매매계약서를 교부해주지 않았다고 주장하나, 그렇다고 하더라도 제2차 매매계약의 효력이 부정될 것은 아니다).

○ 원고들과 피고 매수인들 사이에 제2차 매매계약이 체결된 경위 등을 고려하면, 피고 매수인들은 제1차 매매계약에서 정한 계약금 및 중도금을 모두 지급한 이상 제2차 매매계약에서 정한 계약금 및 중도금은 모두 지급된 것으로 인정된다. 그렇다면 앞에서 본 바와 같이 피고 C이 2014. 10. 27. 원고들에게 이 사건 도로 부분에 관한 잔금을 초과하는 1억 원을 지급한 이상, 피고 C은 이 사건 도로 부분에 관한 매매대금을 모두 지급한 것으로 평가할 수 있다.

○ 이와 같이 등기원인에 해당하는 제2차 매매계약이 유효하게 존재하고, 그 이행으로 소유권이전등기가 마쳐진 이상, 이 사건 소유권이전등기가 원인무효의 것이라고 할 수는 없다. 원고들은 채권계약 외에 별도의 물권적 합의가 추가로 존재하여야 물권변동이 유효하다는 취지로 주장하고 있으나, 그와 같이 볼 것은 아니다(원고들이 들고 있는 대법원 2006. 3. 10. 선고 2005도9402 판결은 매도인이 법무사에게 소유권이전등기절차를 대신할 위임 자체가 없었던 경우라서 이 사건과는 사안을 달리한다). 비록 원고들 주장과 같이 이 사건 임야 부분과 이 사건 도로 부분을 분리하여 다른 시기에 소유권이전등기를 마치는 것은 예상하고 있지 아니하였다고 하더라도(갑 제18호증 10쪽을 보면, 그러한 얘기가 있었던 것으로 보이기도 한다), 제2차 매매계약은 각각의 토지에 관한 소유권이전등기의 등기원인이 되는 것이므로 다른 시기에 등기하기로 하는 약정이 없었다는 사정만으로 먼저 마쳐진 일부에 관한 등기가 원인무효라고 볼 수는 없다.

나. 해제 주장 부분

1) 이행지체로 인한 해제 주장 원고들은 이 사건 토지들에 관한 매매계약은 이행지체로 인하여 해제되었다고 주장한다. 1) 가) 이행지체를 원인으로 매매계약을 해제하기 위해서는 채무자의 이행지체 상태가 발생하여야 하고, 채권자가 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하여야 하며, 상당한 기간 내에 채무자의 이행 또는 이행의 제공이 없었어야 한다. 그런데, 한편 부동산의

매매계약이 체결된 경우에는 매도인의 소유권이전등기의무, 인도의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행의 관계에 있는 것이 원칙이고, 이 경우 매도인은 특별한 사정이 없는 한 제한이나 부담이 없는 완전한 소유권이전등기의무를 지는 것이므로 매매목적 부동산에 가압류등기 등이 되어 있는 경우에는 매도인은 이와 같은 등기도 말소하여 완전한 소유권이전등기를 해 주어야 하는 것이며, 가압류등기 등이 있는 부동산의 매매계약에 있어서는 매도인의 소유권이전등기 의무와 아울러 가압류등기의 말소의무도 매수인의 대금지급의무와 동시이행관계에 있다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다87320 판결 참조).

나) 살피건대, 원고들과 피고 매수인들은 2014. 5. 27.경 제1차 매매계약을 체결하면서 제1차 매매계약의 잔금 이행기를 2014. 9. 24.로 정한 사실, 피고 매수인들은 2014. 9. 24. 원고들에게 잔금 중 일부인 7,000만 원만을 지급하였던 사실, 피고 매수인들이 2014. 10. 15. 원고들과 사이에 제2차 매매계약을 체결하면서 나머지 매매잔금 채무의 이행기를 2014. 10. 20.로 정한 사실, 피고 C은 2014. 10. 27. 원고들에게 이 사건 도로 부분에 관한 매매잔대금 1억 원만을 지급하였고, 이 사건 임야 부분에 관한 나머지 매매잔대금은 지급하지 않았던 사실은 앞에서 본 바와 같고, 갑 제7호증, 제24호증의 1의 기재에 의하면, N는 2014. 10. 18.경 미국으로 떠나면서 피고 G에게 원고들의 인감증명서 등 이 사건 토지들의 등기에 관한 서류를 맡긴 사실 및 원고들의 피고 매수인들에 대한 잔금지급최고는 2015. 11. 30.에 있었던 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, N가 소유권이전등기에 필요한 서류를 이행제공한 2014. 10. 18.경 피고 매수인들이 잔금지급의무의 지체상태에 놓이게 된 점은 인정된다. 그러나 한편, P이 원고들에 대한 계약금반환 및 손해배상 채권을 피보전권리로 하여 I, O에 관하여 가압류를 신청하여, 2014. 10. 28. I, O에 관하여 이 사건 가압류등기가 마쳐진 사실은 앞에서 본 바와 같은데, 이에 앞에서 설시한 법리를 적용해 보면, 원고들이 이 사건 가압류등기의 말소에 필요한 서류를 제공하지 아니한 채, 이와 동시이행의 관계에 있는 피고 매수인들의 잔금지급의무만을 지급요구한 것은 적법한 최고에 해당하지 아니하므로, 피고 매수인들이 그 이행최고로 지체에 빠진다고 할 수 없다(원고들은, 피고 매수인들로부터 잔금을 지급받는 경우 P의 이 사건 가압류등기를 말소할 수 있었을 것이라고 하여 그 최고가 적법하다고 주장하는 것처럼 보이기도 하지만, 원고들이 피고 매수인들로부터 잔금을 받고

이로써 P에게 변제하여 이 사건 가압류등기를 말소한다는 의미라면, 이는 이 사건 가압류등기의 말소와 동시이행의 관계에 있는 피고 매수인들의 잔금지급의무를 선이행으로 구하는 셈이 되므로 그러한 처리가 가능하였을 것이라는 사정만으로 이 사건 가압류등기의 말소의무 이행제공이 있었다고 볼 것은 아니다).

따라서, 피고 매수인들이 이행지체 상태에 있었음을 전제로 하는 원고의 위 주장은 이유 없다.

다) 원고들은, 피고 C이 이 사건 소유권이전등기를 경료하여 원고들이 P와 사이의 매매계약을 위약하게 되었고, 그에 따라 I, O 토지에 관하여 이 사건 가압류등기가 마쳐진 것이므로, 이 사건 가압류등기가 마쳐진 것에 대하여 귀책사유가 있는 피고 매수인들은 이 사건 임야 부분에 관한 매매잔대금 지급의무를 이행하였어야 한다고 주장한다.

그러나, P이 I, O 토지에 관하여 가압류를 신청한 것은 2014. 10. 16.인데, 피고 C이 이 사건 소유권이전등기를 접수한 날은 2014. 10. 22.인 점, P이 원고들에게 손해배상을 청구한 사건에서도 이 사건 소유권이전등기를 위약 사실로 주장하지는 아니한 것으로 보이는 점(갑 제16호증) 등을 고려하면 원고들이 제출한 자료만으로는 피고 매수인들에게 이 사건 가압류등기가 마쳐진 것에 관한 귀책사유가 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 이행거절로 인한 해제 주장 가) 관련 법리

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 이행지체시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있는바, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위하여는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결).

나) 판단

그러나, 원고가 주장하는 사정만으로는 피고 매수인들이 제2차 매매계약에 기한 매매잔대금지급의무를 이행거절하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 오히려, 을 제7호증의 각 기재에 의하면, 피고 매수인들은 이 사건 가압류등기가 말소될 경우 이 사건

임야 부분에 관한 매매잔대금을 지급하겠다고 일관되게 주장하고 있어, 매매잔대금 지급의무를 이행할 의사인 것으로 보인다.

다. 소결

결국, 원고들의 이 부분 청구는 이유 없다.

4. 이자약정금 청구 부분

원고들은 피고 매수인들에게 미지급 매매 잔금에 대하여 2014. 10. 28.부터 2015. 12. 27.까지의 이 사건 이자약정에 기한 약정금의 지급을 구한다.

살피건대, 피고 C은 2014. 9. 24. 원고들에게 '매수인의 사정으로 나머지 잔금을 지급하지 못하였으므로, 잔금을 다 지급할 때까지 잔금 6억 8,000만 원에 대한 이자(6%)로 340만 원을 매수인이 내어 준다.'는 내용의 확인서를 작성해 준 사실, 피고 C이 2014. 10. 27. 원고들에게 위 6억 8,000만 원 중 1억 원을 지급한 사실은 앞에서 인정한 바와 같다. 위 인정사실에 이 사건 이자약정의 체결 당시는 원고들의 소유권이전등기의무에 관한 이행제공이 있었다고 할 만한 시기라서 피고 매수인들이 이행지체 상태에 빠져 있었던 시기였던 점을 보태어 보면, 이 사건 이자약정은 피고 매수인들의 귀책사유로 인하여 매매잔금 지급의무를 불이행하고 있음을 전제로 잔금의 이자 상당 금원을 지급하기로 한 것으로 보는 것이 상당하다.

그런데, 앞에서 본 바와 같이 P이 2014. 10. 28. 이 사건 가압류등기를 마침으로써 그 이후로는 피고 매수인들의 매매잔대금 지급의무와 동시이행 관계에 있는 원고들의 반대의무 특히, 이 사건 가압류등기 말소등기의무가 이행 또는 이행제공 상태에 있지 아니하게 되었던 점을 고려하면, 이 사건 이자약정에 기한 약정금은 2014. 10. 28. 이후로는 발생하지 않는다고 봄이 상당하다(원고들은 2014. 10. 28.부터의 약정금을 구하고 있다).

따라서, 원고들의 위 청구는 이유 없다.

5. 불법행위에 기한 손해배상 청구 부분

가. 피고 C이 2014. 10. 22. 이 사건 소유권이전등기를 접수하였고, 같은 달 27. 원고들에게 1억 원만을 지급한 사실, 2014. 10. 28. I, O 토지에 관하여 이 사건 가압류등기가 마쳐진 사실은 앞에서 인정한 바와 같고, 갑 제16호증의 기재에 의하면, P이 2014. 12. 2.경 원고들을 상대로 소를

제기하여, 서울동부지방법원은 2015. 12. 23. '원고들이 2014. 9. 24. P와 사이에 체결한 매매계약에 따라 계약금 4억 원을 지급받았음에도 위 매매계약을 위약하였고, 그에 따라 P이 해제권을 행사하여 위 매매계약이 해제되었음을 이유로 원고들은 P에게 위 매매계약에 따른 원상회복으로 계약금 4억 원 및 직권으로 감액된 손해배상금 2억 5,000만 원 합계 6억 6,000만 원 및 이에 대하여 2014. 12. 16.부터 2015. 12. 23.까지는 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결(서울동부지방법원 2014가합110950호)을 선고한 사실을 인정할 수 있다.

나. 그러나, ① 앞에서 본 바와 같이 이 사건 소유권이전등기가 원인무효라거나 권한 없이 마쳐진 것이라고 보기 어려운 점, ② P이 I, O 토지에 관하여 가압류등기를 신청한 것은 피고 C이 이 사건 소유권이전등기를 접수하기 전인 2014. 10. 16.인 점, ③ P이 원고들에게 손해배상을 청구한 사건에서도 이 사건 소유권이전등기를 위약 사실로 주장하지는 아니한 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 원고들이 제출한 자료만으로는 피고 C, F, G가 원고들에게 어떠한 불법행위를 하였다거나, 원고들이 P에게 부담하게 된 채무가 이 사건 소유권이전등기와 인과관계 있는 것이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

6. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이승엽

판사안금선

판사김준영

별지

1) 원고들은 이 사건 토지들에 관한 매매계약이라고 표현하고 있으나, 이는 제2차 매매계약을 해제한다는 취지로 보이므로 아래에서는 이를 전제로 하여 판단한다.