

# 서울고등법원

## 제3민사부

### 판 결

사 건 2020나2039878 매매대금반환  
원고, 피항소인 A  
피고, 항소인 B  
제1심 판결 서울서부지방법원 2012. 5. 31. 선고 2012가합30151 판결  
변론종결 2021. 11. 12.  
판결선고 2021. 12. 10.

### 주 문

제1심 판결을 취소한다.  
원고의 청구를 기각한다.  
소송 총 비용은 원고가 부담한다.

### 청구취지 및 항소취지

#### 1. 청구취지

피고는 원고에게 2억 1,500만 원 및 이에 대하여 이 사건 조정신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 2. 항소취지

주문과 같다.

# 이 유

## 1. 기초사실

가. 피고는 서울 관악구 C아파트 ○동 ○○○호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 소유자로서, 이 사건 아파트 부지 일대가 도시관리계획상 공원부지로 편입됨에 따른 이주대책의 일환으로, 장지택지개발사업지구 도시개발아파트 33평형을 공급받을 수 있는 지위(이하 '이 사건 입주권'이라 한다)를 부여받았다.

나. 당시 시행 중이던 구 주택법(2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정하기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라 한다) 제39조, 구 주택법 시행령(2015. 3. 30. 대통령령 제26172호로 개정하기 전의 것) 제43조는, 이 사건 입주권과 같은 권리의 양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위 포함)를 금지하고 있었고, 이를 위반하여 양도·양수한 자에 대하여는 국토교통부장관 또는 사업주체가 그 입주권을 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소할 수 있었다.

다. 피고와 D는 2007. 3. 30. 이 사건 입주권의 매매에 관한 계약서(이하 '이 사건 매매계약서'라 하고, 이에 따라 체결한 계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 작성하였는데, 매수인란에 'D 외 1'이라고 기재되어 있고, 그 옆에 D의 인장이 찍혀 있으며, 중개인란에는 '쌍방합의'라고 기재되어 있다. 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

1. 매도인과 매수인은 쌍방 합의하에 아래 물건 권리를 매매함에 있어 다음과 같은 조건으로 계
--

약을 체결한다.	
2. 매매(권리매매)한 물건의 표시 및 권리양도금액	
물건소재지	서울시 관악구 C(가) 동 〇〇〇호
대상물건	도시개발아파트 입주권 : (B 분) 철거면적           ㎡(평) 유 무 허가
권리(보상금포함) 총 양도금액	이역 일천 오백만 원정(₩215,000,000)
3. 계약내용	
계약금	금 이천만           원정을 계약시 지불한다.
중도금	금                   원정은    년   월    일 지불한다.
잔금	금 일억 구천 오백만 원정은 2007년 4월 30일 지불한다.
4. 매도인은 도시개발 아파트를 분양 신청한 신청일 당시 철거주택 외 다른 주택을 소유한 사실이 전혀 없음을 확실히 약속한다. 단, 매매 완결 이후라도 본 사실이 허위로 드러날 경우 아파트 당첨이 취소됨으로 매도인은 총 매매대금의 배액을 즉시 매수인에게 현금 배상기로 한다.	
5. 매도인은 잔금일에 매수인의 권리보존을 위한, 매도인의 이행각서, 전매동의서, 명의변경 신청서 등 제반 필요한 서류에 인감증명서 6통, 주민등록등본 6통을 첨부해서 서명·날인하여 주고 매수인이 원할시 공증까지 하여 주기로 한다. 단, 이때 필요한 경비는 매수인이 부담하기로 한다.	
10. 본 계약은 잔금 지불 이후에는 매매가 완결된 것으로 간주하여 당사자 쌍방은 계약해제를 할 수 없다.	

라. D는 이 사건 매매계약 체결 당일인 2007. 3. 30. 계약금 2,000만 원을 피고에게 지급하고, 피고로부터 영수증(이하 '제1 영수증'이라 한다)을 교부받았다. 그 영수증의 발행인란에는 피고의 자필서명 및 날인이 있고, 수령인란에는 D의 글씨로 'D 외 1인'이라는 기재가 있다.

마. D의 아들인 E는 D를 대신하여 2007. 4. 24. 잔금 중 1억 4,500만 원을 피고의 어머니 F에게 지급하고, F로부터 영수증(이하 '제2 영수증'이라 한다)을 교부받았다. 위 영수증의 발행인란에는 F가 대행한 피고의 서명 및 날인이 있고, 수령인란에는 E의 글

씨로 'D 외 1인'이라고 적혀 있다.

바. 이후 원고는 피고에게 나머지 잔금 5,000만 원을 지급하였으나, 이 사건 입주권의 매매가 구 주택법 제39조 등에 위반된다는 이유로 입주권이 무효가 되어, 피고가 도시개발아파트를 공급받지 못하였다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 4, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 당심 증인 D의 증언, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

### 가. 당사자의 주장

#### 1) 원고의 주장

원고는 부동산 중개업자인 D의 소개로 2007. 3. 30. 피고로부터 이 사건 입주권을 2억 1,500만 원에 매수하고, 그 매매대금을 모두 피고에게 지급하였으나, 이 사건 입주권의 매매가 구 주택법 제39조 등에 위반된다는 이유로 입주권이 무효가 되었는데, 피고가 수분양권 취득요건을 구비하지 못하여 수분양권이 발생하지 아니한 이상, 이 사건 매매계약에 따른 의무를 이행한 것이라고 할 수 없으므로, 원고는 이 사건 매매계약을 해제하고, 피고에게 원상회복으로 매매대금 2억 1,500만 원의 반환을 구한다.

#### 2) 피고의 주장

이 사건 매매계약의 매수인은 원고가 아니라 D이다. 설령 원고가 매수인이라고 하더라도, 이 사건 매매계약서 제10항에 "본 계약은 잔금 지불 이후에는 매매가 완결될 것으로 간주하여 당사자 쌍방은 계약해제를 할 수 없다."라고 명시되어 있는데, 원고가 이미 잔금을 지급하여 매매가 완결되었으므로, 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다.

## 나. 판단

### 1) 관련 법리

일반적으로 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당한다. 당사자 사이에 법률행위의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 당사자의 의사해석이 문제가 되는 경우에는 법률행위의 내용, 그러한 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2019. 1. 17. 선고 2016다256999 판결 등 참조).

실제 매매계약을 체결한 행위자가 자신의 이름은 특정하여 기재하되 불특정인을 추가하는 방식으로 매매계약서상의 매수인을 표시한 경우(즉, 이 사건 매매계약처럼 실제 계약체결행위자의 이름에 '외 ○인'을 추가하는 형태), 비록 실제 계약을 체결한 행위자가 당시 계약금 마련 과정에서 일부 자금을 출연한 사람이나 장래 중도금 및 잔금의 지급과정에서 예상되는 제3자의 투자자 등을 "외 ○인"에 해당하는 공동매수인으로 추가시키려는 내심의 의사를 가지고 있었다고 하더라도, 계약 체결 시나 그 이후 합의 해제 시점까지 매도인에게 "외 ○인"에 해당하는 매수인 명의를 특정하여 고지한 바가 없고 매도인의 입장에서 이를 특정하거나 확정할 수 있는 다른 객관적 사정도 존재하지 않는다면, 그러한 계약의 매수인 지위는 매도인과 명확하게 의사합치가 이루어진 부분으로서 실제 계약을 체결한 행위자에게만 인정된다고 보아야 할 것이다(대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다76603 판결 등 참조).

### 2) 인정사실

이 사건 매매계약서에 매수인이 'D 외 1'로 기재되어 있고, 제1, 2 영수증에도

수령인이 'D 외 1인'으로 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제2, 7호증, 을 제2호증의 각 기재, 당심 감정인 G의 감정결과, 변론 전체의 취지에 의하면, ① 이 사건 입주권의 매매가 구 주택법 제39조 등에 위반된다는 이유로 입주권이 무효가 되어, 피고에게 도시개발아파트가 배정되지 않자, 원고는 D에게 매매대금의 반환 또는 입주권의 회복을 요구한 사실, ② 이러한 요구를 받은 D는 2010. 8. 원고와 F를 만나, 이 사건 매매계약이 무효라는 재판을 받으면 이를 근거로 피고가 H공사에 다시 입주권을 신청할 수 있으니, 계약무효확인의 소를 제기해 보자는 제의를 한 사실, ③ 이에 따라 피고는 서울동부지방법원에 D와 원고를 상대로 이 사건 매매계약의 무효 확인을 구하는 소를 제기하였고(2010가단51674), 그 소송에서 양 당사자 사이에 이 사건 매매계약이 무효임을 확인한다는 내용의 조정이 성립한 사실, ④ 피고는 H공사에 위 조정조서를 제출하면서 입주권을 다시 부여해 달라는 진정을 제기하였으나, 2011. 1. 17. 위 진정을 받아들일 수 없다는 취지의 회신을 받은 사실, ⑤ 원고가 2011. 4. 25. 피고에게 매매대금의 반환을 요구하는 내용의 서면을 보내자, 피고는 2011. 5. 16. 원고에게 "2007년 3월 30일 서울 관악구 C아파트 ○동 ○○○호 개발에 따른 서울 송파구 장지동 소재 33평형 입주권 매매 계약은 당시 [...] I('D'의 오기로 보인다)와 체결하게 되었으며 계약금과 중도금 일억육천오백만원을 I로부터 수령하였으며 그 이후 I가 A에 전매한 것 같으며 잔금시에는 A로부터 오천만원을 받았습니다. 잔금 수령시 알고보니 A는 J공사에 근무하고 있으며 A도 동 입주권을 매매하여도 아무런 문제가 없다고 하면서 아무 걱정하지 말라고 하였습니다. [...] A는 I와 재계약했으므로 그에 대한 손해는 I에게 주장함이 타당하다고 생각합니다."라는 내용의 회신을 보낸 사실, ⑥ 원고는 수령인이 'D 외 1인'으로 기재되어 있는 제1, 2 영수증 외에 수령인이 'A'(원고)로 기재

되어 있는 영수증 사본(이하 '제3 영수증'이라 한다)도 소지하고 있으나, 제3 영수증의 발행인란에 기재되어 있는 피고의 이름과 제1, 2 영수증의 발행인란에 기재되어 있는 피고의 이름은 그 필적이 상이하고, 제1, 2 영수증의 피고 이름 옆에 찍혀 있는 인영은 피고의 인감대장 인감신고란에 찍혀 있는 인영과 동일한 인영일 가능성이 높은 반면, 제3 영수증의 피고 이름 옆에 찍혀 있는 인영과 피고의 인감대장 인감신고란에 찍혀 있는 인영은 이동(異同) 여부를 판단하기 어려운 사실을 각 인정할 수 있다.

### 3) 판단

위 인정사실들 및 이 사건 변론에 드러난 다음의 여러 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약서에 매수인이 'D 외 1'이라고 기재되어 있으나, D의 도장만 날인되어 있고, 제 1, 2 영수증에도 수령인이 'D 외 1인'이라고 되어 있는바, 이 사건 매매계약서 등에 D 외의 공동매수인의 명의를 확인하거나 추정할 수 있는 관련 기재나 단서가 전혀 없는 점, ② 원고가 아니라 D 및 E가 이 사건 매매계약에 따른 계약금 및 잔금 중 1억 4,500만 원을 피고 및 F에게 지급한 점, ③ 잔금 중 5,000만 원은 원고가 피고에게 직접 지급하였으나, 이후 피고가 원고에게 보낸 위 회신의 내용으로 미루어 볼 때, 당시 피고로서는 원고를 전매인으로 알고 있었을 가능성을 배제하기 어려운 점, ④ 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 H공사의 고위직 직원이어서, 본인의 매수 사실이 드러나는 것을 극력 회피하려 했던 것으로 보이는 점, ⑤ 당심 증인 D는, 이 사건 매매계약서 작성 당시 원고도 있었고, 본인은 중개인일 뿐 실제 계약 당사자는 원고라고 정확하게 이야기하였다고 증언하였으나, 이는 제1심에서 원고가 증거로 제출한 D의 진술서("이 사건 매매계약서에 'D 외 1'로 기재한 것은 혹시 B와 A가 서로 연락하여 직접 거래할 것을 우려하였기 때문입니다."라고 기재되어 있다)와 그 내용이 배치되어, 쉽사리

믿기 어려운 점(원고 역시 이 사건 조정신청서에 "중개업자 D는 원고가 직접 피고와  
대면할 것을 꺼려하여 매도인이 누구인지 알려주지도 아니한 채, 직접 매매계약을 체결하였다."라고 기재하였고, 당심에서 제출한 답변서에도 "소외 D는 원고가 직접 피고와  
대면할 것을 꺼려하였고, '내가 나서서 계약해야 싸게 살 수 있다.'고 하며 피고에  
대한 신상 정보도 정확하게 알려주지 않은 채 직접 이 사건 매매계약을 체결하였는  
바,"라고 기재하기까지 하였다), ⑥ 피고가 D와 원고를 공동피고로 계약무효확인 소  
를 제기하였으나, 이는 이 사건 매매계약이 무효라는 재판을 받으면 입주권을 회복할  
수 있다는 D의 제안에 따라 허위로 소를 제기하면서, 이 사건 매매계약서에 매수인이  
'D 외 1'로 기재되어 있음을 감안하여 원고도 공동피고로 삼은 데 불과할 뿐, 반드시  
피고가 원고를 이 사건 매매계약 체결 당시부터 매수인 또는 공동매수인으로 인식하고  
있었다고 보기는 어려운 점, ⑦ 달리 이 사건 매매계약 체결 당시 매도인인 피고의 입  
장에서 '외 1인'에 해당하는 매수인 명의를 특정하거나 확정할 수 있었다고 볼 만한 객  
관적 사정을 찾아보기 어려운 점 등을 종합해 보면, 이 사건 매매계약의 매수인은 원  
고가 아니라 D라고 봄이 상당하다.

따라서 원고가 이 사건 매매계약의 매수인임을 전제로 한 원고의 위 주장은 더  
나아가 살필 필요 없이 이유 없다. [설령 원고의 주장대로 원고가 이 사건 매매계약의  
매수인이라고 하더라도, 이행불능을 이유로 계약을 해제하기 위해서는 그 이행불능이  
채무자의 귀책사유에 의한 경우여야 하는데(민법 제546조), 앞서 인정한 사실들 및 이  
사건 변론에 드러난 다음의 여러 사정, 즉 ① 원고는 당시의 지위상 법령에 의하여 이  
사건 입주권의 매매가 금지되어 있음을 누구보다도 잘 알고 있는 상태에서, 스스로의  
판단에 따라 이 사건 매매계약을 체결한 점, ② 원고는 H공사의 고위직 직원이었기에,



위반행위가 적발되면 그 후속 조치로 입주권이 무효화될 수도 있다는 점에 대해서도 잘 알고 있었을 것으로 보이는 점, ③ 피고가 분양 신청 당시 철거주택 외 다른 주택을 소유하는 등 수분양권 취득 요건을 갖추지 못하였다고 볼 만한 자료가 전혀 없는 점 등을 종합해 보면, 이 사건 매매계약의 이행이 불가능하게 된 것은 매수인인 피고의 책임 있는 사유에 기인한 것으로 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 위주장은 어느 모로 보나 이유 없다.]

### 3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론이 달라 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심 판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장      판사      심준보

                 판사      김재령

                 판사      심영진