

[서식 예] 내용증명서(잔금최고 및 이행지체로 인한 계약해제)

## 통 지 서

받는 사람 성 명 :  
주 소 :

보내는 사람 성 명 :  
주 소 :  
연락처 :

<부동산의 표시>

<매매금액> 금 원(₩ )  
계 약 금 : 원은 20△△년 △월 △일(계약일)에 지불한다.  
중 도 금 : 원은 20▲▲년 ▲월 ▲일 지급키로 한다.  
잔 금 : 원은 20●●년 ●월 ●일 지급키로 한다.

1. 위와 같이 甲과 乙은 20○○. ○. ○. □□부동산에서 매매계약을 체결하고 계약금은 20△△.△.△.에, 중도금은 20▲▲.▲.▲.에 지급이 이루어졌습니다.

2. 본인이 잔금지급기일에 □□부동산 중개사무실에서 소유권이전에 필요한 서류를 모두 준비하여 잔금을 지급할 것을 최고하였으나 이행하지 않았고, 이후에도 수차 본인이 소유권이전에 필요한 서류를 준비한 채 잔금을 지급할 것을 통보하였으나 계속해서 잔금지급을 이행하지 않았습니다. 이러한 사실은 □□부동산의 공인중개사 ◇◇◇도 확인하였습니다. 이에 본인은 부득이 내용증명을 발송하며 20○○. ○. ○.까지 잔금을 지급하지 않으면 20◆◆. ◆. ◆.자로 별도의 서신통보 없이 계약이 해제됨을 통지합니다.

3. 계약이 해제되면 계약금은 매도인의 소유가 되고 중도금 일부금 ○○○ 원(₩ )은 이로 인한 손해액을 감액하고 남은 금액에 대해서는 반환 또는 공탁할 것임을 통보합니다.

20 년 월 일  
위 발신인 : (인)

내 용 증 명	<p>·내용증명은 우편법 시행규칙 제25조 ①항 4호 가목에 따라 등기취급을 전제로 우체국창구 또는 정보통신망을 통하여 발송인이 수취인에게 어떤 내용의 문서를 언제 발송하였다는 사실을 우체국이 증명하는 특수취급 제도입니다.</p> <p>예컨대 채무이행의 기한이 없는 경우 채무자는 이행의 청구를 받은 때로부터 지체책임을 지게 되며 이 경우 이행의 청구를 하였음을 증명하는 문서로 활용할 수 있습니다.</p>
내 용 증 명 의 활 용	<p>·민법은 시효중단의 한 형태로 「최고」를 규정하고 있으며 「최고」 후 6월내에 재판상의 청구, 파산절차참가, 화해를 위한 소환, 임의출석, 압류 또는 가압류, 가처분을 하지 않는 경우 시효중단의 효력이 없는 것으로 규정하고 있습니다.</p> <p>따라서 소멸시효가 임박한 경우 「최고서」를 작성하여 내용증명우편으로 송부하고 소송 시 「최고」를 하였음을 입증하는 자료로 사용할 수 있습니다.</p> <p>·계약의 해제(해지), 착오 등을 이유로 취소하는 경우 내용증명을 통하여 의사표시를 하는 것이 후일 분쟁을 미리 예방할 수 있는 방법이 될 수 있습니다.</p> <p>·민법 제450조는 지명채권의 양도는 양도인이 채무자에게 통지하거나 채무자의 승낙을 요하며, 통지나 승낙은 확정일자 있는 증서에 의하지 않으면 채무자 이외의 제3자에게 대항할 수 없도록 규정하고 있습니다.</p> <p>따라서 채권의 양도통지를 할 경우 내용증명에 의하여 통지하면 제3자에게도 대항할 수 있게 됩니다.</p> <p>(※ 배달증명은 확정일자 있는 증서로 보지 않음 대법원 2001다80815)</p>
제출부수	·3부를 작성하여 봉투와 함께 우체국에 제출
기 타	·내용증명 우편은 3년간 보관하며 분실한 경우에도 재발급 받을 수 있음

※ (1) 내용증명의 필요성

1. 매도인이 소유권이전등기에 필요한 서류를 갖추고 잔대금 지급과 동시에 이전등기 및 인도를 하려고 하였으나 매수인이 잔대금을 지급기일에 지급하지 않아 이행지체에 빠진 상태라면 매도인은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고한 후, 상당한 기간이 도과하면 매매잔대금 미지급을 이유로 매매계약을 해제할 수 있다(민법 544조).
2. 이 경우 매도인이 매매계약을 해제하지 아니하고 방치한다면 매매계약이 그대로 존속된 상태이기 때문에 매수인이 잔대금 지급을 하면서 소유권이전등기를 요구할 경우 매도인은 소유권이전등기절차에 응하여야 하는 경우가 발생할 수 있다. 따라서 매도인이 매매계약으로부터 이탈하여 평온하게 소유자로서의 권리를 행사하기 위해서는 내용증명 등으로 매매계약의 해제를 통보하여 위와 같은 사례가 발생하는 것을 방지할 필요가 있다.
3. 위와 같이 매매계약을 해제할 때 매매계약으로 인해 발생한 손해가 있다면 매도인은 매매계약 해제로 인한 손해에 대한 손해배상청구도 가능하다(민법 551조). 본 서식에서는 매매계약 해제로 인한 손해액을 반환하여야 할 중도금에서 공제하는 형식을 취하고 있다.

※ (2) 주의할 점

1. 대법원 판례는 쌍무계약의 당사자 일방이 먼저 한번 현실의 제공을 하고 상대방을 수령지체에 빠지게 하였다 하더라도 그 이행의 제공이 계속되지 않는 경우는 과거에 이행의 제공이 있었다는 사실만으로 상대방이 가지는 동시이행의 항변권이 소멸하는 것은 아니므로, 일시적으로 당사자 일방의 의무의 이행제공이 있었으나 곧 그 이행의 제공이 중지되어 더 이상 그 제공이 계속되지 아니하는 기간 동안에는 상대방의 의무가 이행지체 상태에 빠졌다고 할 수는 없다고 할 것이고, 따라서 그 이행의 제공이 중지된 이후에 상대방의 의무가 이행지체 되었음을 전제로 하는 손해배상청구도 할 수 없다(대법원 1999. 7. 9. 선고 98다13754 판결)라고 판시하고 있다.
2. 위 판례를 토대로 볼 때, 매수인을 이행지체 상태에 빠지게 하여 매매계약을 적법하게 해제하기 위해서는 매도인이 소유권이전등기의무를 이행하기 위한 준비 상태를 유지하고 있었다는 점을 내용증명에서 명시하는 것이 필요하다. (본 서식에서는 이러한 사실을 명시하면서 그 사실을

□□부동산의 공인중개사 ◇◇◇이 확인하였다는 것도 추가적으로 명하고 있다) 그렇지 않을 경우 매수인 측에서 동시이행항변권을 주장하여 이행지체로 인한 손해배상청구는 물론 계약 해제도 불가능할 수 있다.

※ (3) 작성요령

매매당사자의 인적사항 및 매매대상인 부동산과 계약금·중도금·잔금 등 매매금액, 잔대금 미지급으로 인해 매수인이 이행지체에 빠지게 된 사정(잔금지급을 수차에 걸쳐서 독촉한 사정)을 기재한 후 매수인이 매매계약 불이행으로 매매계약을 해제한다는 사실을 기재하여 기명날인하면 된다.

●●●분류표시 : 계약 >> 기타