

[서식 예] 토지 매매계약 해제 및 계약금 등 반환청구

## 토지 매매계약 해제 및 계약금 등 반환청구

수신인 : 김○○(계약서상 ○○공영개발의 대표)

서울 강남구 ○○○

발신인 : 권○○○(주민등록번호)

서울 광진구 ○○○

### 1. 매매계약 내용

매매 목적 부동산 : 충남 아산시 ○○○

계약일자 : 2013. 3. 19.

매매대금 : 일금 27,600,000원

(단, 계약금 600만원은 계약 당시 지급, 잔금 21,650,000원은 2013.  
3. 20. 지급하기로 약정)

2. 최고인은 귀하와 위와 같은 내용의 매매계약을 체결하였으나 위 매매 목적 부동산은 해당 지번에 대하여 부동산이 존재하지 않으므로 민법 546조에서 정하는 이행불능인 계약으로서 최고인은 계약을 해제할 수 있다 할 것이고, 최고인은 이 건 최고로서 위 매매계약을 해제하는 바이며, 귀하는 같은 법 제546조에 의거 받은 계약금을 반환할 의무가 있다 할 것입니다.

3. 이에 최고인은 귀하가 2013. 4. 19.까지 위 계약금 600만원을 발신인의 계좌(우리은행 : ○○○-○○○○○○○-○○-○○○ 예금주 : 권○○)로 반

환하여 주실 것을 본 내용증명으로 정중히 요구합니다.

4. 만약 위 기일까지 반환되지 않는다면 최고인은 어쩔 수 없이 법원에 소액 심판을 청구할 수밖에 없으며, 소 제기의 경우는 귀하( 및 주식회사 ○○ 공영개발)가 계약금을 수령한 날의 다음날부터 민법 소정의 연 5%의, 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소촉법 소정의 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금과 소송비용, 소장 대서비용 및 강제집행비용 등 제반 비용을 부담해야 할 것인바, 귀하가 반환할 금액도 많이 늘어나게 될 것임을 최고하니 위 기일까지 반드시 지급하여 주시기 바랍니다.
5. 또한 귀하는 계약일 다음날을 잔금 지급일로 정한 점, 귀하는 주식회사 ○○공영개발의 대표이사도 아님에도 ○○공영개발 명의의 계약을 체결하면서 귀하를 대표로 기재한 점, 존재하지도 않은 부동산에 대한 매매계약을 체결한 점 등에 비추어 귀하는 최고인을 기망하여 착오에 빠지게 하고 그 처분행위로 재산적 이득을 얻은 사기죄에 해당한다고 할 것이므로 위 3항의 요구사항이 지켜지지 않을 경우는 사기 혐의로도 고소할 것이라는 점도 염두에 두시기 바랍니다.

20○○. ○. ○.

위 최고인 권○○

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 재발급받을 수 있음