

항 소 이 유 서

사 건 20○○나○○○ 계약금반환

원 고(피항소인) ○○○

피 고(항 소 인) ◇◇◇

위 사건에 대하여 피고(항소인)는 다음과 같이 항소이유를 제출합니다.

다 음

1. 제1심 판결에 대한 불복 범위

주문 모두에 대하여 불복하므로 원고(피항소인)의 청구를 기각하여 주시기 바랍니다.

2. 불복이유

원심은 원고(피항소인, 다음부터 “원고”라고만 함)와 피고(항소인, 다음부터 “피고”라고만 함)가 임야매매계약을 합의해제 한 사실을 인정하고 피고에게 계약금을 반환하라는 판결을 내렸으나, 피고는 위 계약을 합의해제 한 사실이 전혀 없습니다.

가. 이 사건 매매계약과 계약 후의 사정 등

- (1) 피고는 19○○. 12. 3. 소외 ●●● 운영의 ●●부동산에서 소외 ●●●의 소개로 피고 소유의 이 사건 임야를 매도하는 계약을 체결하고 계약금 8,000,000 원을 받았습니다. 갑 제1호증 매매계약서의 기재대로 중도금 1억 5천만 원은 19○○. 2. 23.에, 잔금은 같은 해 3. 29.에 지급 받기로 약정하였습니다.
- (2) 한편, 위 계약일로부터 약 6개월 전에 피고는 소외 ○○○에게 이 사건 임야를 매도할 것을 제의 받은 사실이 있었는데, 피고는 소외 ○○○가 전에 사업을 하다가 부도를 낸 경험이 있어 임야대금을 못 줄 수도 있을 것이라 판단하여 매도제의를 거절한 사실이 있습니다. 그런데 피고는 19○○. 2. 19. 경 소외 ●●●의 처인 소외 ◆◆◆(소외 ◆◆◆는 ●●부동산을 남편인 소외 ●●●와 함께 운영하며 이 사건에서 주도적으로 중개를 하였습니다.)로부터 이 사건 매매에 소외 ○○○가 돈을 투자하였다는 사실과 이

사건 임야에 아파트를 지을 예정이라는 사실을 처음으로 듣게 되었습니다.

- (3) 피고는 아무래도 원고가 중도금과 잔금의 지급을 미룰 것으로 생각되어 19○○. 2. 19.경 원고에게 전화를 하여 중도금과 잔금을 19○○. 3. 15.까지 일시에 지급하여 줄 것을 요구하였고, 원고는 이를 승인하였습니다(을 제1호증 19○○. 3. 27.자 내용증명 참조). 그 뒤 같은 해 3. 13.경 피고는 ●●● 부동산의 소외 ●●●로부터 피고 소유 임야에 대하여 건축허가가 나오지 않으면 중도금 및 잔금 지급기일을 2개월 연기해주어 건축허가가 나면 전액 지급하고 허가가 나오지 않으면 원고가 계약금을 포기하겠다는 말을 들었습니다. 피고는 소외 ●●●에게 건축허가여부는 계약 당시 전혀 언급이 없었던 사실이므로 그렇게 할 수 없고, 원래의 잔금지급기일인 19○○. 3. 29.까지는 중도금과 잔금 모두를 받아야겠다고 자신의 의사를 전하였습니다.
- (4) 그러던 중 원고는 최초로 19○○. 3. 27.자 내용증명(을 제1호증)을 보내왔고, 계속하여 갑 제3, 4, 5호증의 각 내용증명을 보내왔습니다. 피고는 해약한 사실도 없으므로 당연히 계약내용대로 이행되어야 한다고 생각하였으며, 원고가 괜히 계약금을 손해 본 것이 억울하여 트집을 잡는 것이라 생각하고 돈을 줄 어떠한 이유도 없으므로 원고에게 전혀 대응하지 않고 있었습니다.
- (5) 그런데 19○○. 5. 4.에 법원으로부터 부동산가압류결정을 송달 받았고(을 제2호증 참조), 피고는 제소명령을 신청하여 결국 이 사건에 이르게 된 것입니다.

나. 갑 제6호증 내용증명의 허위여부에 관하여

- (1) 원심은 갑 제6호증을 중요한 증거로 채택하여 원고와 피고 사이의 매매계약이 합의해제 된 것으로 판단한 듯 합니다. 그러나 피고는 피고 명의로 되어있는 갑 제6호증 내용증명을 보낸 사실이 전혀 없습니다. 위 갑 제6호증이 피고가 보낸 것이 아니라는 사실은 갑 제6호증을 면밀히 검토하면 알 수 있습니다.
- (2) 갑 제6호증의 하단 내용을 보면 ‘귀하께서 본인과 계약합의시 본인은 막대한 경제적 손실에도 불구하고 2800만원을 차후로 건내주기로 합의하였는데 3800만원의 가압류를 잡은데 대해서 납득이 가질 않으며 해약금 2800만원에 대해서는 19○○. 6. 30.까지 보내드리겠습니다.’ 라고 되어 있습니다. 그런데 위 내용증명은 19○○. 4. 29. 보낸 것으로 되어있으나, 피고가 부동산가압류결정이 된 사실을 알게 된 것은 부동산가압류결정정보를 송달 받은 19○○. 5. 4.입니다. 따라서 19○○. 4. 29.당시에는 부동산가압류

결정을 받은 것을 전혀 몰랐으므로 위와 같은 내용의 내용증명을 보낼 수는 없는 것이 자명합니다.

- (3) 위 내용증명의 내용자체를 보아도 피고가 이를 작성하였다고 보기 어렵습니다. 위 내용증명 세 번째 문장에서 ‘또한 쌍방의 합의하에 중도금과 잔금을 19○○. 3. 15. 일시에 결제하기로 하였으나 이를 이행치 않고 귀하께서는 허가문제로 2개월간 연장하기를 원하였던바, 이는 잔금을 치른 다음 허가신청을 해야 하는 것이 아닙니까?’라고 되어 있어 중도금과 잔금지급을 독촉하는 내용으로 되어 있습니다. 이는 합의해제가 되지 않았음을 전제로 하여야 청구 가능한 내용입니다. 그런데 바로 다음 문장에서 ‘쌍방의 합의시에 해약으로 인하여 본인은 막대한 손해를 입었는데도 불구하고 계약금의 일부 2800만원을 차후로 건네주기로 하고 해약을 하였는데...’라고 되어 있어 해약을 합의한 것으로 되어 있습니다. 위 두 문장을 보더라도 앞뒤가 맞지 않아 피고가 작성한 것이라고는 할 수 없으며 가사 피고가 합의해제 하였더라도 스스로 손해를 보면서까지 계약금을 돌려주기로 하면서 해제한다는 것은 상식에 맞지 않는다고 할 것입니다.

- (4) 또한, 위 내용증명에는 피고 명의의 도장이 날인되지 아니하였으며, 확인한 결과 내용증명을 보내는 사람의 신분증을 확인하는 절차는 전혀 거치지 않는다고 합니다. 따라서 위 내용증명은 소송에서 유리한 자료로 삼기 위하여 원고 또는 소외 ○○○가 피고의 명의로 보낸 내용증명임이 분명하다 할 것입니다.

다. 원심 증인의 증언에 관하여

원심은 또한 이 사건 계약이 합의해제 된 증거로 증인 ○○○와 ■■■의 증언을 들고 있습니다. 그러나 위 증인들의 증언은 합의해제를 인정할 충분한 증거가 될 수 없다고 할 것입니다.

- (1) 먼저 증인 ○○○의 증언내용을 보면, 매매계약 해약에 대하여 ●●부동산측(소외 ◆◆◆)으로부터 들었다고 진술하고 있지 합의해제 된 것을 직접 보았다는 진술은 없습니다. 또한 반대신문사항 2항에서 원고는 허가가 나지 않으면 계약금을 포기하겠다고 말한 사실을 역시 소외 ◆◆◆로부터 들었다고 진술하고 있습니다. 또한 반대신문사항 3항에서 당시 피고에게 더 많은 금액을 주겠다고 하는 다른 매수자가 있다는 것을 역시 소외 ◆◆◆로부터 들었다고 진술하고 있어 증인 ○○○의 증언만으로 계약을 합의해제 한 사실을 인정하기 어렵습니다.
- (2) 또한 증인 ■■■ 역시 이 사건과 관련된 내용을 모두 증인 ○○○에게 들어서 안다고 진술하고 있으므로 위 합의해제의 직접적인 증거로 보기 어렵다고 할 것입니다.

(3) 따라서 위 증인들의 증언으로는 합의해제를 인정하기 어렵다고 할 것이어서 피고는 별도로 소외 ◆◆◆를 증인으로 신청하고자 합니다.

3. 결어

피고는 결코 계약을 합의해제 한 사실이 없어 계약금을 반환할 의무가 없으므로, 원고의 이 사건 소는 기각되어야 마땅합니다.

입 증 방 법

- | | |
|-----------|---------------------|
| 1. 을 제1호증 | 내용증명(19○○. 3. 27.자) |
| 1. 을 제2호증 | 우편송달통지서 |

첨 부 서 류

- | | |
|-------------|------|
| 1. 위 입증방법 | 각 1통 |
| 1. 증거설명서 | 각 1통 |
| 1. 항소이유서 부분 | 1통 |

20○○. ○○. ○○.

위 피고(항소인) ◆◆◆ (서명 또는 날인)

제출 법 원	항소심계속법원	제 출 기 간	변론이 종결될 때까지
제출 부수	이유서 1부 및 상대방수만큼의 부분 제출		
기 타	항소장에는 준비서면에 관한 규정을 준용함(민사소송법 제398조).		
	<ul style="list-style-type: none"> • 항소장에는 준비서면에 관한 규정이 준용되므로 항소장에 새로운 공격 또는 방어의 방법을 주장할 수도 있고, 원심에서의 상대방의 공격 또는 방어의 방법에 대한 진술을 기재하여 제출할 수도 있음. • 항소이유는 항소장의 필요적 기재사항은 아니므로 소송의 진행 중 준비서면으로 제출하여도 무방함. 		