

대전지방법원 천안지원 2021. 2. 4 선고 2019가단114863 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

대전지방법원 2022. 4. 20 선고 2021나104571 판결

대전지방법원 천안지원 2021. 2. 4 선고 2019가단114863 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 김형태

피 고 B

소송대리인 변호사 김한규

변 론 종 결 2020. 10. 29.

판 결 선 고 2021. 2. 4.

주문

1. 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 2019. 7. 1.부터 2021. 2. 4.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 10%는 피고가, 나머지는 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 174,448,000원 및 그 중 20,000,000원에 대하여는 2019. 1. 31.부터, 나머지 154,448,000원에 대하여는 2019. 6. 24.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2012. 4. 25. 천안시 서북구 C 답 992㎡, D 답 962㎡, E 답 2,727㎡, F 답 1,064㎡, G 답 740㎡, H 답 1,656㎡, I 답 2,965㎡, J 답 1,051㎡, K 답 1,874㎡(이하 ‘이 사건 각 토지’라 한다)의 각 소유권을 취득하였고, 2018. 5. 3.경 이 사건 각 토지에 연면적 합계 7,500㎡의 축사 4개동(이하 ‘이 사건 축사’라 한다)를 신축하는 건축허가를 신청하여 2018. 8. 1. 천안시장으로부터 건축허가를 받았다.

나. 원고는 이 사건 축사에서 소 사육을 하기 위하여 2018. 11. 30.경 피고에게 이 사건 각 토지 매매 계약금 조로 42,200,000원을 지급하였고(40,000,000원은 계좌이체, 2,200,000원은 현금 지급), 2019. 1. 31. 위 축사 설계비용 중 20,000,000원을 피고 대신 건축사사무소에 지급하였다.

다. 원고와 피고는 2019. 6. 14.경 원고가 피고에게 이 사건 각 토지를 매매대금 합계 8억 원에 매도하되 계약금은 위 나.항의 돈 42,200,000원으로 갈음하고 중도금 83,800,000원은 2019. 6. 17.에, 잔금 674,000,000원은 2020. 5. 10.에 각 지급받기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~5, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인(원고의 주장)

피고는 이 사건 매매계약의 중도금 지급기일인 2019. 6. 17. 이 사건 매매계약의 이행을 거절하였고, 이에 원고는 2019. 6. 21.경 피고에게 이 사건 매매계약의 해제를 통고하였다. 따라서 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었으므로 피고는 원상회복으로 계약금 42,200,000원과 이 사건 측사 신축허가비용 20,000,000원, 이 사건 매매계약이 이행되었더라면 원고가 얻었을 이 사건 토지의 시가 상승분의 이익 112,248,000원의 합계인 174,448,000원 및 이에 대한 지연손해금을 원고에게 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 계약금 및 이행이익 청구 부분

1) 갑 제12호증의 일부 기재, 갑 제13호증, 을 제2, 3호증의 각 기재, 증인 L의 일부 증언에 의하면, ① 원고는 이 사건 매매계약의 중도금 지급기일인 2019. 6. 17. M공인중개사사무소에서 피고를 만나 잔금 지급기일이 많이 남아 있다는 이유로 가등기를 하여 줄 것을 요구하였고, 피고는 잔금일을 당기는 것은 몰라도 가등기는 해줄 수 없다고 이를 거절한 사실, ② 당시 원고는 중도금 상당액이 입금된 통장을 소지하고 있었으나, 이를 출금하거나 피고에게 중도금을 이체하지는 않은 사실, ③ 원고는 2019. 6. 21.경 피고에게 ‘피고가 이 사건 매매계약을 이행하지 않으므로 계약금과 이 사건 측사허가비용 20,000,000원의 배액인 122,400,000원과 지가 상승 차액을 2019. 6. 30.까지 지불하여 달라’는 내용의 내용증명서를 보낸 사실, ④ 피고는 2019. 6. 24. 위 내용증명서를 수령하고 대리인을 통하여 2019. 7. 1.경 원고에게 ‘원고가 이 사건 매매계약의 중도금을 지급하지 않았고, 지급 의사가 없는 것으로 보이므로, 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금 42,200,000원은 물취한다’고 회신하여 그 무렵 원고에게 그 회신이 도달된 사실이 인정된다.

2) 위 인정사실에 의하면 원고는 이 사건 매매계약의 중도금 지급기일에 이 사건 매매계약상 피고의 의무가 아닌 가등기를 요구하여 적법하게 중도금의 이행제공을 하였다고 볼 수 없고, 피고가 2019. 6. 17. 원고에게 이 사건 매매계약의 이행을 거절하였다는 취지의 갑 제12호증의 일부 기재는 믿지 아니하며(증인 L의 증언에 의하면 3시간 정도 중도금, 잔금 문제로 실랑이를 하다가 피고의 배우자가 원고에게 이 사건 각 토지를 팔지 않겠다고 하면서 서류를 가지고 나갔다는 것이므로 피고가

확정적으로 중도금 수령 거절이나 매매계약 이행 거절의 의사를 표시하였다고 볼 수 없고, 원고는 피고에게 계약금 일부를 송금하였으므로 피고가 가등기를 거절하였다고 하여도 중도금을 피고에게 송금하거나 공탁할 수 있었을 것으로 보임에도 피고의 소유권이전등기보다 선이행관계에 있는 중도금 지급의무를 이행하지 않았다고 판단된다), 달리 원고의 이 사건 매매계약 해제가 적법하다고 볼 뚜렷한 증거가 없다.

3) 한편 원고는 피고가 이 사건 매매계약을 해제하였다고 하더라도 계약금 전부 또는 일부가 반환되어야 한다는 취지의 주장도 하나, 앞서 본 증거들에 의하면 이 사건 매매계약은 제6조 및 제7조에서 매도인의 채무불이행이 있는 경우 계약금 배액을 상환하고, 매수인의 채무불이행이 있는 경우 계약금을 반환받을 수 없다는 취지의 규정을 두고 있으므로, 이는 손해배상의 예정으로 추정되며(대법원 1988. 5. 10. 선고 87다카3101 판결 등 참조), 이 사건 매매계약의 계약금은 총 매매대금의 5%를 조금 넘는 금액으로 위 손해배상의 예정이 과다하다고 보이지 않으므로, 이 부분 원고의 주장도 이유 없다.

4) 따라서 피고의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 하는 원고의 계약금 반환 및 이행이익 상당 손해배상 청구는 이유 없다.

나. 이 사건 측사 신축허가비용 청구 부분

원고가 이 사건 측사 건축허가 이후 그 설계비용 20,000,000원을 부담한 사실은 기초사실에서 본 바와 같고, 피고는 이 사건 각 토지를 원고에게 매도하지 않게 되었으므로 위 비용을 원고에게 반환할 의무가 있음을 인정하고 있으므로, 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 위에서 본 원고의 2019. 6. 21.자 내용증명서에서 위 비용 등의 반환기일로 통보한 2019. 6. 30.의 다음날인 2019. 7. 1.부터 피고가 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 2. 4.까지 민법에 정해진 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정해진 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 위 돈에 대하여 지출일인 2019. 1. 31.부터의 지연손해금을 청구하나 위 설계비용이 법률상 원인 없이 지출된 것이거나 소급적으로 무효가 되었다고 볼 뚜렷한 근거가 없으므로 나머지 지연손해금 청구는 이유 없다).

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 김지선