

광주지방법원 2023. 9. 19 선고 2023가단516885 판결 [계약금반환청구의 소]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이기연

피 고 B

소송대리인 법무법인 신천, 담당변호사 정호산

변 론 종 결 2023. 8. 22.

판 결 선 고 2023. 9. 19.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2023. 4. 3.자 청구취지 및 원인변경신청서 송달  
다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

## 이 유

갑 1 내지 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2022. 8. 4. 피고와 서울 강서구

C건물 D호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금 315,000,000원(계약금 20,000,000원, 2023. 2. 15. 잔금 295,000,000원)의 매매계약을 체결하고 피고에게 계약금 20,000,000원을 지급하였으며, 매매계약에 다음과 같은 특약사항이 있는 사실을 인정할 수 있다.

2. 잔금의 일부는 전세보증금으로 대체한다(잔금 중 285,000,000원은 전세보증금으로 대체하고, 나머지 10,000,000원은 계좌입금기로 한다).
3. 매수인은 임차인의 전세자금대출 채권양도 사실에 동의한다.
4. 임차인 전세보증금 전액 금은 매수자가 승계하며, 보증금반환 의무와 임대인의 지위를 승계한다.
5. 매수인은 보증보험의무가입 적용 계약이므로 보증금액 전액 100% 보증보험을 2년간 가입하기로 하며 이에 대한 모든 법적인 책임은 매수인에게 있음을 확약한다.
8. 매수인은 본 물건에 대하여 임대기간 중 근저당, 가압류 등을 잡지 않기로 한다.

원고는, 매매계약 특약사항 2 내지 4항에 의하면 매매계약시 이 사건 부동산 매매대금 잔금 295,000,000원 중 285,000,000원은 피고가 임차인을 구하여 그 임대보증금으로 대체하고 나머지 10,000,000원만 지급하기로 약정한 것인데 피고가 임차인을 구하지 않아 잔금을 지급할 수 없게 되었다고 주장하면서, 주위적으로, 피고의 이행거절에 의한 채무불이행을 이유로 매매계약을 해제한다며 원상회복으로 계약금 20,000,000원의 반환 및 위약금 20,000,000원의 지급을 구하고, 예비적으로, 피고가 매매계약시 원고에게 잔금 295,000,000원 중 285,000,000원은 피고가 임차인을 구하여 그 임대보증금으로 대체한다고 하여 매매계약을 체결한 것인데 피고가 현재 이를 부인하므로 착오 내지 사기를 이유로 매매계약을 취소한다며 그 부당이득반환으로 기지급한 매매계약의 반환을 구한다.

살피건대, 피고가 원고와 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결하면서 잔금 295,000,000원 중 285,000,000원은 피고가 임차인을 구하여 그 임대보증금으로 대체하기로 하였는지에 관하여 갑 6호증의 1의 기재만으로는 위 주장사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없을뿐더러 원고가 주장하는 매매계약 특약사항 2 내지 4항을 원고 주장 소정과 같이 새길 수도 없다고 할 것이다. 특약사항 3, 5항은 임대차계약 체결의 주체가 원고임을 전제로 하고 있고, 특약사항 2, 4항의

경우 원고가 소유권취득 전에 임대차계약을 체결하는 것을 피고가 용인하여 협조한다는 정도로 해석할 수 있을 뿐이다.

그렇다면 매매계약의 내용으로 피고가 임차인을 구하여 임대차보증금으로 잔금을 받기로 정하였음을 전제로 하는 원고의 주장은 받아들일 수 없으므로, 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김호석