

대구지방법원 경주지원 2021. 7. 9 선고 2020가합2687 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 김진혁

피 고 B

소송대리인 변호사 황영목

변 론 종 결 2021. 5. 14.

판 결 선 고 2021. 7. 9.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 750,000,000원 및 이에 대하여 2021. 3. 16.부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019 11. 28. 피고로부터 피고 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 34억 원에 매수하되, 계약금 3억 4,000만 원은 계약 당일, 잔금은 2020. 4. 20.까지 지급하기로 하는 매매(이하 ‘이 사건 매매’라 한다)계약을 체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 3억 4,000만 원을 지급하였다(이후 원고와 피고는 잔금 지급기한을 2020. 6. 20.까지 연장하기로 합의하였다).

나. 이 사건 매매계약에는 ‘매도자 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다’는 내용의 약정이 포함되었다.

다. 피고는 2020. 6. 23. 원고에게 ‘원고는 약정에 위반하여 잔금 지급기일에 매매 잔금을 지급하지 않고 있다. 피고는 소유권이전에 필요한 서류 일체를 준비하여 2020. 7. 3. 오전 10시에 기다릴 예정이니 위 일시에 등기이전서류를 받음과 동시에 매매대금을 지급하여 달라. 만일 위 일시에 매매 잔금을 지급하지 않을 경우 별도의 통지 없이 이 사건 매매계약을 해제한다.’고 통보하였다.

라. 원고는 2020. 6. 26. 피고에게 ‘이 사건 부동산에 임차인이 여전히 영업 중에 있으므로, 피고는 잔금 지급기일에 이 사건 매매계약에 따른 완전한 소유권을 이전하는 의무를 다하지 못하였다. 반면 원고는 위 합의된 잔금 지급기일에 잔금을 지급할 모든 이행준비를 마친 상태였으므로, 피고는 그 동시이행의 항변권이 깨어져 이행지체 상태에 있었다. 피고에게 2020. 7. 10.까지 이 사건 부동산에 관한 임차권 등이 제거된 상태의 완전한 소유권을 이전할 것을 최고한다.’고 통보하였다.

마. 원고는 2020. 7. 13. 피고에게 ‘이행기한을 2020. 7. 16.까지로 정하여 재차 이행을 최고하고, 만일 위 기한까지도 이행을 지체할 경우 별도의 최고 없이 이 사건 매매계약을 해제한다’고 통보하였다.

바. 원고는 2020. 11. 26. 피고에게 이 사건 매매계약의 중도금 명목으로 7,000만 원을 지급하였다. 사. 피고는 2021. 2. 18. 원고에게 ‘피고는 2021. 2. 8. 이 사건 부동산에 설정된 근저당권을 말소시키고, 매매목적물의 소유권이전등기에 필요한 모든 서류(등기필증, 매도용 인감증명서, 주민등록초본 인감도장 등)를 C 법무사 사무실에 보관시켜두었다. 2021. 3. 15. 오후 2시까지

소유권이전등기서류를 받음과 동시에 매매 잔금을 지급하고, 만일 위 기한까지 매매 잔금을 지급하지 않을 경우 별도의 통지 없이 이 사건 매매계약을 해제한다.’고 통보하였다.

아. 원고는 이 사건 매매 잔금을 마련하기 위해 D조합(이하 ‘D’이라 한다)에 대출을 신청하여 2021.

3. 10. D 대출심사위원회로부터 27억 8,000만 원에 대한 대출을 승인하는 의결을 받았다.

자. 원고는 피고와의 약속에 따라 2021. 3. 15. 11:00경 D으로부터 근저당권설정등기에 관한 권한을 위임받은 변호사 E 법률사무소 소속 직원과 함께 D 중앙지점을 방문하였고, 피고도 등기필증, 매도인용 인감증명서, 주민등록초본 등 소유권이전등기절차의 이행에 필요한 서류를 준비하여 D 중앙지점에 방문하였다. 그런데 원고가 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받아 잔금을 지급하겠다는 의사를 밝히자 피고는 이에 동의할 수 없다면서 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행에 필요한 서류를 원고에게 내어주지 않았다.

차. 원고가 D 중앙지점을 방문할 때 원고의 F조합 계좌에는 211,233,359원, G조합 계좌에는 172,313,310원의 각 잔고가 존재하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5 내지 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 피고와 약속한 2021. 3. 15. 잔금 중 일부인 약 2억 1,000만 원과 등기비용 약 1억 7,000만 원을 지참하고, 나머지 잔금은 대출금으로 즉시 지급될 수 있도록 D 중앙지점으로부터 27억 8,000만 원에 대한 대출심사위원회의 승인을 받은 상태에서 D 중앙지점을 방문하였다. 이처럼 원고는 피고로부터 소유권이전등기에 필요한 서류를 받는 즉시 잔금을 지급할 수 있도록 준비를 마침으로써 잔금 지급의무에 관한 적법한 이행제공을 하였음에도 불구하고, 피고는 D 중앙지점에서 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받은 돈으로는 잔금을 지급받을 수 없다는 억지를 부리는 등 이 사건 매매계약의 이행을 거절하였다. 이에 원고는 2021. 4. 14.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 송달로서 이 사건 매매계약을 적법하게 해제하였으므로, 피고는 원고에게 원상회복의무의 이행으로 기 지급 매매대금 합계 410,000,000원(= 계약금 340,000,000원 + 중도금 70,000,000원), 손해배상으로 계약금 상당 340,000,000원을 합한 750,000,000원(= 410,000,000원 +

340,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

쌍무계약에서 서로 대가관계에 있는 당사자 쌍방의 의무는 원칙적으로 동시이행의 관계에 있고, 나아가 하나의 계약으로 둘 이상의 민법상의 전형계약을 포괄하는 내용의 계약을 체결한 경우에 당사자 일방의 여러 의무가 포괄하여 상대방의 여러 의무와 대가관계에 있다고 인정되면, 이러한 당사자 일방의 여러 의무와 상대방의 여러 의무는 동시이행의 관계에 있다.

채무불이행에 의한 계약해제에서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 ‘이행거절’로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체 시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있는바, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위하여는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결).

나. 구체적 판단

원고는 피고가 이 사건 매매계약의 이행을 거절하였다고 주장하므로 이에 관하여 보건대, 앞서 본 법리, 위 인정사실 및 갑 제9호증의 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 2021. 3. 15. 피고에게 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받아 잔금을 지급하겠다는 의사를 밝히자 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행에 필요한 서류를 준비하였던 피고는 이에 동의할 수 없다면서 위 서류를 원고에게 내어주지 않은 점, ② 원고가 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받기 위해서는 피고가 이 사건 매매 잔금을 지급받기 이전에 원고에게 소유권이전등기절차를 선 이행하여 주거나 근저당권설정자로서 D에 근저당권을 설정해주어야 하는데, 매매계약에서 잔금의 지급은 매수인인 원고의 책임 하에 있을 뿐이고 이 사건 매매계약을 통해 피고에게 잔금 지급을 위한 원고의 대출절차에 협조할 의무를 부여한 것도 아닌 점, ③ 피고가 위

대출절차에 협력할 의무가 없는 이상 원고가 잔금 대출에 필요한 절차를 완수하였다는 점만으로는 적법한 이행의 제공을 하였다고 할 수 없고 달리 원고가 피고에게 적법한 잔금의 이행을 제공하였다고 볼만한 사정이 없는 점 등을 종합하면, 피고가 이 사건 매매계약상 채무를 이행하지 아니할 분명한 의사를 명백하고 중국적으로 표시하였다고 할 수 없다. 따라서 피고가 이 사건 매매계약의 이행을 거절하였다는 점을 전제로 하는 원고의 위 주장은 이유 없다(피고는 이 사건 매매계약이 원고의 이행지체에 따라 2021. 2. 18.자 피고의 의사표시로 해제되었고 계약금 3억 4,000만 원은 손해배상금으로 피고에게 귀속되었다면서 이 부분 원고의 반환청구를 다투고 있는 반면, 중도금 7,000만 원 부분에 대하여는 원고의 반환청구를 다투지 않고 있다. 그러나 이 사건에서 원고의 주장에는 원고의 이행지체로 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 위 중도금의 반환을 구하는 취지는 포함되어 있지 않으므로, 이 점을 전제로 한 중도금 7,000만 원의 반환 여부에 대하여는 별도로 판단하지 아니한다.).

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이병삼, 판사 강민기, 판사 김재승

[별지]

목 록

1. 경북 경주시 대 1,140㎡
2. 경북 경주시 대 1,518㎡
3. 경북 경주시 동
 [도로명 주소] 경북 경주시
 철근콘크리트조 기와지붕 제2종 근린생활시설
 지하 1층 창고 77.52㎡
 1층 일반음식점 455.78㎡
 2층 채력단련장 440.44㎡
 3층 창고 24.48㎡
4. 경북 경주시 동
 시멘트벽돌조 판넬지붕
 단층 일반음식점 180.8㎡

- 이 상 -

