

대구지방법원 김천지원 2022. 5. 26 선고 2020가단33465 판결 [계약금등 반환청구의소]

재판경과

대구지방법원 2023. 2. 10 선고 2022나314344 판결

대구지방법원 김천지원 2022. 5. 26 선고 2020가단33465 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 조현국

피고B

소송대리인 변호사 윤주민

변론 종결 2022. 4. 14.

판결 선고 2022. 5. 26.

주문

1. 피고는 원고에게 60,000,000원 및 이에 대하여 2020. 7. 3.부터 2022. 5. 26.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 120,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 매매계약의 체결

1) 원고는 2020. 3. 26. 피고로부터 김천시 C 답 6,350㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 672,350,000원에 매수하기로 하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 같은 날 계약금 60,000,000원을 지급하였다.

2) 이 사건 매매계약서의 주요 내용은 다음과 같다

부동산 매매계약서

제1조(목적) 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금: 672,350,000원

계약금: 60,000,000원은 계약시에 지불하고 영수함

잔금: 612,350,000원은 5월 31일에 지불한다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약 해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 한다.

나. 원고의 2020. 6. 12.자 이 사건 매매계약 해제 통보 및 그 경위 등

- 1) 원고 측은 이 사건 토지 위에 식재된 포도나무가 열상을 입었다는 이유로 2020. 5.경 피고의 아들인 D에게 연락하여 매매대금을 감액하여 주거나 계약을 없었던 일로 할 것을 요청하였다.
- 2) 이에 D은 2020. 6. 2. 원고 측 E1)에게 연락하여 '매매대금을 감액할 수 있는 상황은 아닌 것 같다. 계약 파기를 요청하셨으니 이 사건 매매계약은 없는 것으로 하자. 계좌번호를 보내주면 계약금을 다시 돌려주겠다'는 취지로 말하였고, E은 2020. 6. 3. D에게 '계약금 입금 부탁드립니다'라는 내용과 함께 문자로 자신의 계좌번호를 알렸다.
- 3) 그럼에도 피고가 원고에게 계약금을 반환하지 않자, 원고는 2020. 6. 12. 피고에게 '2020. 5. 21. 이 사건 토지 위 포도나무를 확인한 결과 피고의 전기 요금 체납으로 인한 한국전력공사의 단전 조치로 인해 포도 묘목의 일부가 고온 장해를 입거나 고사했음을 알게 되었다. 이에 D이 계약금을 환불해주기로 하면서 입금 계좌번호를 요구하여 보내주었는데, 2020. 6. 12. 현재까지 계약금이 입금되지 않고 있다. 이 사건 매매계약 파기의 원인은 피고의 전기 요금 체납으로 인한 단전으로 발생한 것이므로, 이 사건 매매계약을 해제하고 2020. 6. 18.까지 계약금 및 위약금 합계 120,000,000원의 지급을 구한다'고 통지하였다(이하 '2020. 6. 12.자 계약 해제 의사표시'라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 11, 15호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 E, D의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지 위에는 바로 수확할 수 있는 포도나무가 식재되어 있었다. 이를 감안하여, 피고가 이 사건 토지를 계약 당시의 상태 그대로 유지하는 것을 전제로 주변시세보다 훨씬 높은 가격으로 이 사건 매매계약이 체결된 것이다.

그런데 이 사건 매매계약이 체결된 이후 피고의 전기요금 장기 체납으로 한국전력공사가 단전 조치를 시행하여 이 사건 토지 위 포도나무의 1/3 이상이 고사하게 되었고, 이에 원고가 해결책을 마련할 것을 촉구하자 피고 측은 계약금을 환불해주겠다고 약속하였음에도 계속하여 계약금을 입금하지 않았다.

이에 원고는 2020. 6. 12. 피고에게 '피고 측의 귀책사유로 이 사건 매매계약을 해제하고, 계약금 6,000만 원 및 위약금 6,000만 원의 합계 1억 2,000만 원의 지급을 구한다'고 통보하였고, 그렇다면 이 사건 매매계약은 위와 같은 원고의 2020. 6. 12.자 계약 해제 의사표시에 따라 해제되었으므로, 피고는 원고에게 원고로부터 지급받은 계약금 6,000만 원을 반환하고, 위약금 6,000만 원을 지급할 의무가 있다.

그렇지 않더라도, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약을 없던 일로 하고 계약금을 반환하여 주기로 하였음에도 이를 이행하지 않고 있으므로, 원고로부터 지급받은 계약금 6,000만 원을 반환할 의무가 있다2).

나. 피고

이 사건 토지 위에 식재된 포도나무는 고사하지 않았다. 또한 이 사건 토지 위에 식재된 포도나무의 품종은 자옥인데, 원고는 이 사건 토지 위에 식재된 자옥을 잘라내고 샤인머스켓 품종의 포도나무를 재배하기를 원했으므로, 이 사건 토지 위 포도나무는 이 사건 매매계약의 매매목적물에 포함된 것이 아니고, 원고가 위 포도나무로 인해 시세보다 높은 가격에 이 사건 토지를 매수하기로 하였던 것도 아니다. 따라서 원고의 계약 해제 주장은 받아들일 수 없다.

피고는 D에게 이 사건 매매계약 체결에 관한 권한을 위임하였을 뿐, 해제에 관한 권한을 위임한 적이 없으므로, D이 원고 측에 대해 이 사건 매매계약을 해제하고 매매대금을 반환하겠다는 의사를 표현하였다고 하더라도 피고에 대하여는 효력이 없다.

3. 판단

가. 2020. 6. 12.자 계약 해제 의사표시로 이 사건 매매계약이 해제되었는지 여부

1) 원고는 이 사건 매매계약이 2020. 6. 12.자 계약 해제 의사표시 이전까지 유효하게 존속하였음을 전제로 이 사건 매매계약이 2020. 6. 12.자 계약 해제 의사표시에 따라 해제되었다고 주장하므로, 우선 이에 관하여 본다.

2) 앞서 든 증거들, 갑 제20호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하여 보면, 피고의 아들 D은 피고로부터 이 사건 토지 매매에 관한 일체의 권한을 위임받은 자로서, 위 D이 2020. 6. 2. 원고 측에 이 사건 매매계약을 없었던 것으로 하고 그 계약금을

반환할테니 계좌번호를 알려달라고 하였던 것은 계약금을 반환하는 대신 이 사건 매매계약을 해제하기로 하는 합의 해제의 청약으로 봄이 상당하고, 2020. 6. 3. 원고 측이 이에 응하여 피고에게 반환할 계좌번호를 알렸던 것은 위 청약에 대한 승낙으로 봄이 타당하므로, 2020. 6. 3. 원고와 피고 사이에서는 '이 사건 매매계약을 해제하고, 피고는 원고에게 계약금을 반환한다'는 내용의 합의 해제 약정이 성립되었다고 봄이 타당하다.

가) 원고는 E, F 등과 매매대금을 공동으로 부담하여 포도밭을 매수하고 포도밭을 공동으로 경작하기로 하였다. 원고 측은 포도밭을 매매한다는 현수막을 보고 이 사건 토지가 매물로 나왔음을 알게 되었는데, 이 사건 현수막에는 피고의 아들인 D의 연락처가 기재되어 있었다. D은 고령인 피고를 대신하여 이 사건 매매계약을 체결하는 과정에서 매매대금 등을 원고와 교섭하였고, 이 사건 매매계약은 D과 교섭된 내용에 따라 체결되었다.

나) 원고 측은 이 사건 토지 위 포도나무 열상 등을 이유로 D에게 대금 조정이나 계약 해소를 요청하였고, D은 원고 측에 다시 연락하여, 계약 해소보다는 대금 조정 등을 검토하여 달라는 E의 요청에도 불구하고 계약을 파기할 것을 요구하면서 계약금을 반환하겠다고 하였다. D이 자신에게 이 사건 매매계약의 유지나 해소 등에 관한 권한이 없다고 생각하였다면, 이와 같이 주도적으로 이 사건 매매계약의 파기를 요구할 수는 없었을 것으로 보인다.

다) 이 사건 매매계약의 계약금 반환과 관련하여 분쟁이 발생해 원고 측이 2020. 6. 10. 피고와 직접 통화하여 항의하자, 피고는 '나는 돈 돌려주라고 말했다'고 말하였다.

3) 그렇다면 이 사건 매매계약은 2020. 6. 3. 합의 해제되었으므로(이하 '2020. 6. 3.자 합의 해제'라 한다), 원고의 2020. 6. 12.자 계약 해제 의사표시 이전 이 사건 매매계약이 유효하게 존속하고 있음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 2020. 6. 3.자 합의 해제에 따른 계약금 반환 의무

1) 2020. 6. 3. 원고와 피고 사이에서 '이 사건 매매계약을 해제하고, 피고는 원고에게 계약금을 반환한다'는 내용의 합의 해제 약정이 성립하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 위 합의 해제 약정에 따라 원고로부터 지급받은 계약금 6,000만 원을 반환할 의무가 있다.

2) 그렇다면 피고는 원고에게 6,000만 원 및 이에 대하여 원고가 피고에게 그 지급을 최고한 이 사건

소장 부분 송달 다음 날인 2020. 7. 3.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 사건 판결 선고일인 2022. 5. 26.까지는 민법에 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사최유빈

1) 이 사건 토지 매매대금을 공동으로 부담하고, 이후 원고와 함께 포도밭 경작을하기로 하였던 자이다.

2) 원고는 '원고 측의 계약 파기 요구에 피고 측에서 계약이 없던 것으로 하고 계약금을 환불해주겠다고 해서 기다리고 있었으나, 피고가 이를 이행하지 않아 이 사건 제소에 이른 것이다(2021. 8. 17.자 준비서면)', '피고는 아들인 D에게 이 사건 매매계약 체결 및 그 이후의 과정에 관한 모든 권한을 위임하였고, 그렇지 않더라도 원고에게는 D이 이 사건 계약 유지에 관한 권한이 있다고 믿을만한 정당한 사유가 있었다(2022. 1. 21.자 준비서면)'는 등으로 주장하고 있으므로, 2020. 6. 12.자 계약 해제 의사표시에 의한 법정 해제가 인정되지 않는 경우 2020. 6. 3.자 합의 해제에 따른 계약금 반환을 구하는 취지로 본다.