

대구지방법원 서부지원 2021. 8. 24 선고 2020가단64351 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

재판경과

대구지방법원 2022. 8. 10 선고 2021나320380 판결

대구지방법원 서부지원 2021. 8. 24 선고 2020가단64351 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 강영상

소송복대리인 변호사 이지우

피고B

소송대리인 C

변론 종결 2021. 6. 15.

판결 선고 2021. 8. 24.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 84,000,000원 및 그 중 17,000,000원에 대하여는 2020. 6. 15.부터, 50,000,000원에 대하여는 2020. 7. 3.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 각 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 17,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 6. 15. 피고와 사이에, 원고가 피고로부터 대구 달성군 D 외 1필지 지상에 위치한 E주건축물 F호(다음부터 '이 사건 건물'이라 한다)를 175,000,000원에 매수하는 계약(다음부터 '이 사건 매매계약'이라 하고, 관련 계약서를 '이 사건 매매계약서'라 한다)을 체결하면서 계약금 17,000,000원은 계약 당일에 지급하고, 중도금 50,000,000원은 2020. 7. 3.에, 나머지 잔금 108,000,000원은 2020. 8. 31.에 지급하기로 약정하였는데, 이 사건 매매계약서에는 '주방 가스레인지, 큰방 불박이장 비용 2,000,000원은 매도인이 부담함'이라는 내용의 특약사항(다음부터 '이 사건 특약사항'이라 한다)이 기재되어 있었다.

나 원고는 2020. 6. 15. 및 2020. 7. 3. 이 사건 매매계약상의 계약금과 중도금 총 67,000,000원을 피고에게 지급하였다.

다. 이후 피고는 2020. 8. 31. 원고에게 이 사건 매매계약상의 잔금 지급을 촉구하는 내용의 아래와 같은 내용증명우편을 발송하였고, 이는 그 무렵 원고에게 도달하였다.

최고서(내용증명)1) 3. 잔금지급기일은 2020. 8. 31.이므로, 피고는 등기이전에 필요한 서류 일체(매도인의 인적 사항이 기재된 인감증명서, 주민등록초본)를 발급받아서 2020. 6. 30. G 법무사에게 부동산 명의이전을 위하여 맡겨 두었고(위임), 원고가 이 사건 매매계약서에 따른 약속을

이행할 경우 부동산 명의 이전등기를 해 주라고 지시한 바 있습니다.

4. 그러나 원고는 2020. 8. 31. 오전 10시 50분경 위 법무사 사무실에서 그 잔금 지급의 이행을 거절한 바 있습니다.

5. 이에 피고는 원고에게 2020. 9. 10.까지 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급해 주기를 촉구하며, 이를 이행하지 않을 경우 본 계약을 해지할 것임을 통보합니다.

만약 원고가 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급 의무를 이행하지 않을 경우, 피고는 원고를 상대로 민사상 손해배상청구를 할 수 있음을 최고합니다.

라. 이에 원고는 2020. 9. 8. 피고에게 원고가 위 나.항 기재와 같이 지급한 계약금 및 중도금의 반환을 촉구하는 내용의 아래와 같은 내용증명우편을 발송하였고, 이는 그 무렵 피고에게 도달하였다(다음부터 아래 표 기재 사유 ①번 부분 내용을 편의상 '이 사건 합의사항'이라 한다).

최고서(내용증명)

제목: 부동산 계약금 및 중도금 반환 촉구

사유: ① 원고와 피고는 2020. 6. 15. 이 사건 매매계약 시 현존 목적물에 대한 미 설치된 부분, 주방 취사시설, 외부와 통화할 수 있는 인터폰, 건물 내부 소화기 등 시설물을 완벽하게 설치하기로 합의하고, 또한 대지 지분 20~30평에 대한 텃밭 위치도 인도하기로 합의하였음.

② 중도금까지 제날짜에 지불하고 ①의 사항을 몇 차례 독촉하였으나, 차일피일 미루기를 반복, 잔금일까지도 불이행하였음.

③ 잔금일(2020. 8. 31.) 준비한 잔금을 갖고 지불 전 합의사항 이행 여부를 확인하기 위해 목적물의 위치에 갔었지만, 확인이 불가하였음(내부출입 불가, 비번 교체).

④ 10:50경 법무사 사무실에 도착하니 피고는 보이지 않고, 피고의 대리인 C만 먼저 와 사무장과 담소하고 있었으며 원고와는 묵묵부답.

⑤ 계약상 합의사항을 모두 불이행하였으며, 현 상태로는 잔금 지급과 현존 목적물을 인수하기 불가능하게 되었음

⑥ (생략)

⑦ 부동산계약법을 피고는 잘 알 것으로 믿고 계약금과 중도금을 늦어도 2020. 9. 11.까지

원상회복하시기를 바라며, 불이행시에는 민사상의 불이익을 감수하기 바랍니다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

원고와 피고는 이 사건 매매계약 체결 과정에서 이 사건 특약사항과 더불어 피고가 관련 시설물 설치 및 텃밭 등을 인도하기로 하는 이 사건 합의사항과 같은 내용의 약정 역시 구두로 체결하였다.

그럼에도 불구하고 피고는 원고의 지속적인 이 사건 합의사항 이행 요구를 거절하였기에 결국 이 사건 매매계약은 피고 측 귀책사유로 해제되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복 및 손해배상으로 합계 84,000,000원(= 당초 지급받은 계약금 및 중도금 총 67,000,000원 + 계약금 상당의 손해배상액 17,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

앞서 인정한 사실들에다가 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 피고 측 귀책사유로 해제되었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 별다른 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

- ① 기본적으로 원고는, 피고가 이 사건 매매계약에서 약정한 이 사건 합의사항을 이행하지 않았다고 주장하고 있으나, 일단 이 사건 특약사항을 제외하고 이 사건 합의사항이 실제 원고와 피고 사이에 약정한 합의사항에 해당한다고 볼 만한 별다른 증거가 없다. 또한 피고는 이 사건 특약사항의 경우 이 사건 매매계약상 잔금에서 관련 금액을 공제하기로 약정하였다는 취지로 주장하고 있고, 위와 같은 주장 내용을 뒤집고, 이 사건 특약사항을 피고가 위반하였다고 볼 만한 정황 역시 확인되지 않는다.
- ② 이와 관련하여 원고는, 피고가 이 사건 건물에 설정된 근저당권설정등기의 말소 의무 역시 위 잔금지급기일까지 이행하지 않았다는 점 역시 이 사건 매매계약상 의무 불이행 사유로 문제 삼고

있으나, 피고의 위와 같은 의무이행이 반드시 원고의 잔금 지급 의무보다 선행될 필요가 있는지 의문이 있으며, 달리 원고는 위와 같은 주장을 뒷받침할 만한 합리적인 근거 역시 제시하고 있지 못하다.

③ 피고 측은 2021. 6. 15. 제2회 변론기일에서 이 사건 매매계약의 유지를 원한다는 입장을 분명히 밝혔다. 그런데 설령 원고 주장과 같이 이 사건 합의사항과 같은 피고의 계약상 의무가 존재한다고 보더라도, 이 사건 매매계약 체결일과 잔금 지급일의 시간적 간격, 이 사건 합의사항의 구체적인 내용 등을 고려할 때, 그와 같은 의무는 단지 이 사건 매매계약상 부수적 채무에 해당한다고 볼 여지도 있다. 따라서 그와 같은 의무위반이 존재하더라도 이를 이유로 원고가 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다고 보기도 어려운 측면이 있다.

④ 달리 앞서 본 ① 내지 ③의 사정을 뒤집고, 이 사건 매매계약이 피고 측의 귀책사유로 해제되었다고 볼 만한 합리적인 근거 내지 사정을 찾을 수 없다.

3. 결론

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

판사박영순

1) 논의의 편의상 일부 내용만 수정하여 기재한다. 다음에도 같다.