

대구지방법원 2021. 8. 10 선고 2020가단137931 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

대구지방법원 2022. 6. 17 선고 2021나319250 판결

대구지방법원 2021. 8. 10 선고 2020가단137931 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 동승 담당변호사 이재광

피 고 B

소송대리인 법무법인 정앤정 담당변호사 정순도

변 론 종 결 2021. 7. 6.

판 결 선 고 2021. 8. 10.

주문

1. 피고는 원고에게 180,000,000원 및 이에 대하여 2020. 10. 28.부터 2021. 8. 10.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 90%는 피고가, 나머지는 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대한 소장 송달 다음날부터 완제일까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 8. 26. 피고로부터 소외 한국농어촌공사 소유인 경북 군위군 C 과수원 4,575㎡를 매수하기로 하여, 매매대금은 9억 6천만 원으로 정하고, 대금 지급방법은 계약금 1억 원(당일 수수함), 2019. 9. 11. 중도금 1억 원 지급, 2019. 10. 15. 소유권이전등기 소요 서류를 교부받음과 동시에 잔금 7억 6천만 원을 지급하기로 하는 매매계약을 체결하였다.

나. 위 매매계약서 특약사항으로는, ‘매수인은 등기부등본 및 지적공부를 확인하고 이상 없음을 확인 및 현지답사 후 계약을 체결한다. 부동산 위에 존재하는 지상물도 포함한다. 중도금 1억 원은 2019. 9. 11. 지불하며, 이 지급 약속 불이행 시 계약은 파기되며1), 계약금 및 중도금은 반환하지 않는다.’ 등이 있다.

다. 원고는 전원주택사업을 위하여 위 토지를 매수하였는데 2019. 9. 11. 중도금 1억 원을 지급하였다.

라. 피고는 2011. 9. 29. 위 토지 외 1필지를 한국농어촌공사에 매도한 후 2019. 10. 10. 환매대금을 367,938,990원으로 하는 환매신청을 하였다가 취소하였고, 2020. 2.에도 환매신청을 하였다가 취소했는데 모두 환매자금 준비부족으로 인한 것이었다. 피고는 다시 2021. 2. 2. 전화로 환매를 신청하였고, 같은 달 18. 환매계약 체결 및 환매대금 납부 후 당일 위 토지들에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 원고는 잔금 지급기일 전인 2019. 10. 11. 내용증명우편으로 피고에게 ‘진입로 확보가 되지 않았다. 해당 부지 내 묘지가 있었고 최근 이장했다는 중요 사실을 매매계약 시 통보하지 않았으며, 현재 네이버나 다음 지도에 묘지가 지워지지 않고 분명히 드러나 있어 사업수행에 막대한 지장이 있으니 적절한 조치를 취해 주면 즉시 잔금을 이행하겠다.’고 통지하였다.

바. 원고는 2019. 10. 27. 다시 피고에게 ‘묘지부분 약 400평을 제외한 약 1,000평 정도 먼저 이전등기하고, 나머지는 등기 당일 조건부로 계약금을 걸겠다. 묘지 표시가 네이버나 다음 지도에서 지워지면 즉시 이전하는 조건이다. 당사자간 조금씩 양보해서 조속한 시일 내에 잔금이 이행되기를 바란다.’고 통지하였다.

사. 그러자 피고는 원고에게 2020. 8. 31. 내용증명우편으로 ‘2020. 9. 25.까지 잔금을 지급하지 않으면 계약금은 몰취되고, 원고의 귀책사유로 불이행되었으니 이로 인한 손해배상금 1억 원을 제외한 중도금 1억 원과 이자를 반환할 것임을 통보한다.’고 통지하였고, 2020. 9. 14.에는 위 매매계약이 사기계약으로 무효라며 민·형사상 소송 전 최후통첩을 보냈다.

아. 피고는 2020. 9. 25. 원고에게 매매대금 중 1억 원을 계좌로 이체하여 반환하였다.

[인정 근거] 갑 1, 갑 4-1 내지 3, 갑 5 내지 10, 이 법원의 한국농어촌공사에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 위 매매계약은 민법 제569조 소정의 타인의 권리의 매매라고 할 것이므로, 피고는 위 토지의 소유권을 취득하여 원고에게 이전할 의무가 있는바, 매도인이 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에는 매수인은 계약을 해제할 수 있다(민법 제570조 본문). 위 매매계약의 잔금 지급기일인 2019. 10. 15.은 앞서 본 바와 같이 피고가 환매자금 부족으로 환매신청을 취소한 시기이고, 이러한 상태는 2021. 2. 2. 직전까지 계속 이어진바, 이는 피고가 권리를 취득하여 매수인인 원고에게 이전할 수 없는 때에 해당한다고 할 것인데, 원고의 계약해제 의사표시가 담긴 소장 부분이 2020. 10. 27. 피고에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 매매계약 해제에 의하여 피고는 원고에게 계약금 1억 원 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

한편, 타인의 권리를 매매의 목적으로 한 경우에 있어서 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야

할 매도인의 의무가 매도인의 귀책사유로 인하여 이행불능이 되었다면 매수인이 매도인의 담보책임에 관한 민법 제570조 단서의 규정에 의해 손해배상을 청구할 수 없다 하더라도 채무불이행 일반의 규정(민법 제546조, 제390조)에 좇아서 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있다고 할 것이다(대법원 1970. 12. 29. 선고 70다2449 판결, 대법원 1993. 11. 23. 선고 93다37328 판결2) 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 원고는 계약금 및 중도금을 정확히 지급하였고, 잔금의 경우에도 지급이 준비된 상태에서 2019. 10. 11. 피고에게 진입로 확보3)와 이장된 묘지의 온라인 지도상 삭제 문제를 제기하면서 적절한 조치를 취해 주면 즉시 잔금을 이행하겠다고 통지하였음을 알 수 있는바, 피고가 한국농어촌공사에 환매대금을 완납하지 못하여 위 토지의 소유권을 회복하지 못함으로써 원고에게 소유권이전등기절차를 이행할 수 없는 상태를 초래한 것으로 이는 피고의 귀책사유에 의한 이행불능에 해당하므로 피고는 원고에게 이로 인한 손해를 배상할 의무가 있다.

갑 1의 기재에 의하면, 매매계약서 제6조에서 채무불이행과 손해배상의 예정으로 손해배상에 관하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다고 정한 사실을 인정할 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 손해배상 1억 원 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는, 원고가 잔금 지급기일 직전에 일방적으로 잔금 기일 연장을 통보함으로써 계약 불이행이 초래된 것이지 피고가 소유권이전등기 소요 서류를 준비하지 못한 잘못으로 계약이 해제된 것이 아니라고 다툰다.

살피건대, 피고는 잔금 지급기일인 2019. 10. 15.로부터 5일 전에 위 토지에 관한 환매를 신청하였다가 자금 준비부족으로 인해 스스로 환매신청을 취소하였고, 2020. 2.경에도 환매신청을 하였다가 같은 이유로 취소하였음은 앞서 본 바와 같은바, 피고가 2021. 2. 18. 환매계약 체결 및 환매대금 납부와 당일 위 토지들에 관하여 소유권이전등기를 마치기까지는 원고에게 소유권이전등기 소요 서류를 제공할 수 없었다고 할 것이므로, 이에 반하는 위 주장은 이유 없다.

다만, 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는데, 여기서 ‘부당히 과다한 경우’란 채권자와 채무자의 각 지위,

계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회 관념에 비추어 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고, 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 및 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는, 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때 즉, 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 한다. 이때 감액사유에 대한 사실인정이나 그 비율을 정하는 것은 형평의 원칙에 비추어 현저히 불합리하다고 인정되지 않는 한 사실심의 전권에 속하는 사항이다(대법원 2017. 5. 30. 선고 2016다275402 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 원고와 피고의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 매매계약 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하면, 피고의 손해배상책임을 8,000만 원으로 제한함이 상당하다. 따라서 피고는 원고에게 손해배상 8,000만 원 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 피고는 원고에게 계약금 반환 및 손해배상으로 180,000,000원과 이에 대하여 소장 송달 다음날임이 기록상 분명한 2020. 10. 28.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 8. 10.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에관한특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 성금석

1) 피고가 한국농어촌공사에 환매를 신청하기 위하여 2019. 10. 초경 자금이 꼭 필요했던 때문으로 보이고, 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 자력(현금)이 없어 원고가 지급하는 매매대금을 이용하여 환매대금을 지급할 계획이었던 것으로 보인다.

2) [판결 이유: 이 사건 사실관계가 원심이 인정한 바와 같다면 피고의 소유권이전등기의무의 이행불능은 피고의 귀책사유로 인한 것이라고 보아야 할 것이고, 그 이행불능이 피고의 귀책사유로 인한 것인 이상 피고로서는 민법 제546조, 제390조 소정의 이행불능으로 인한 손해배상책임을 면할 수 없다고 할 것이므로 같은 취지의 원심판결은 정당하고, 거기에 소론과 같은 법리를 오해한 위법이 있다고 할 수 없다. 논지는 이 사건에서의 이행불능은 원·피고들의 공동귀책사유에 기인한다는 것이나, 피고가 내심으로 원고들로부터 잔대금을 지급받아 제3자인 소외인에게 잔대금을 지급할 의사를 가지고 있었다 하더라도 위 소외인에 대한 잔대금지급의무는 근본적으로 피고에게 있는 것이므로 원고들이 매매의 목적이 된 이 사건 임야의 소유권이전등기가 불가능할 것을 염려하여 피고에 대한 잔대금의 지급을 미룬 사실을 들어 이행불능의 귀책사유가 원고들에게 있다고 할 수 없고, 설사 그 귀책사유가 원·피고들 모두에게 있다고 하더라도 피고의 귀책사유가 인정되는 이상 피고는 그로 인한 책임을 면할 수 없는 것이므로, 받아들일 수 없다.]

3) 문제 해결의 주체에 관하여 원·피고 간에 다툼이 있다.