

대구지방법원 2022. 6. 17 선고 2021나319250 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

대구지방법원 2022. 6. 17 선고 2021나319250 판결

대구지방법원 2021. 8. 10 선고 2020가단137931 판결

전 문

원고, 피항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 동승 담당변호사 이재광

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 새서울 담당변호사 민고은

변론 종결2022. 6. 15.

판결 선고2022. 6. 17.

제1심판결대구지방법원 2021. 8. 10. 선고 2020가단137931 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고 패소부분을 취소한다.
2. 위 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대한 소장 송달 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 매매계약의 체결 및 계약금, 중도금의 지급

1) 원고는 전원주택사업을 위하여 2019. 8. 26. 피고로부터 한국농어촌공사 소유인 경북 군위군 C 과수원 4,575m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하기로 하여, 매매대금은 9억 6천만 원으로 정하고, 대금 지급방법은 계약금 1억 원, 2019. 9. 11. 중도금 1억 원 지급, 2019. 10. 15.

소유권이전등기 소요 서류를 교부받음과 동시에 잔금 7억 6천만 원을 지급하기로 하는 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

2) 이 사건 매매계약의 특약사항에, "현 시설 상태의 계약이며, 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 파기되며, 계약금 및 중도금은 반환하지 않는다." 등이 기재되어 있다.

3) 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 매매계약 체결 시 계약금 1억 원을, 2019. 9. 11. 중도금 1억 원을 각 지급하였다.

나. 원고의 잔금 미지급과 분쟁의 발생

- 1) 원고는 잔금 지급기일 이전인 2019. 10. 11. 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 사업 수행에 막대한 지장이 있으니 적절한 조치를 취해 주면 즉시 잔금을 이행하겠다."고 통지하였다.
- 2) 피고는 2019. 10. 16. 원고에게 "진입로가 확보되지 않았다는 주장은 네이버 지도에 도로가 있으므로 근거 없고, 묘지와 관련한 주장은 원고는 이 사건 매매계약 이전부터 수차례 현장답사도 하였고, 2017. 7.경까지 있던 묘지는 이미 이장한지 오래되었으므로 타당하지 않다.", "피고는 2019. 10. 15. 이 사건 토지의 소유권등기이전을 할 준비를 완료하였음에도 원고는 잔금을 지급하지 않았다.", "2019. 10. 21. 15:00까지 이 사건 매매계약을 체결한 부동산에서 소유권등기이전에 관한 서류를 준비하고 기다리겠으니 그 때까지 잔금이 지급되지 않을 경우 이 사건 매매계약은 원고의 귀책으로 해제된다."고 통지하였다.
- 3) 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.
- 4) 피고는 원고에게 2019. 11. 1. '매매잔금이행 최고안'의 내용증명우편을 보냈고, 2020. 8. 31. "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 재차 통지하였다.
- 5) 원고는 2020. 9. 14. 피고에게 '이 사건 매매계약은 사기계약으로 무효를 통보하고 민·형사상 소송 전 최후통첩'이라는 제목의 내용증명우편으로 "이 사건 매매계약에 대하여 기망을 이유로 계약무효를 통보하니 2020. 9. 25.까지 계약금과 중도금으로 지급한 2억 원을 반환하라."고 통지하였다.
- 6) 피고는 2020. 9. 22. 원고에게 "피고는 원고가 잔금을 지급할 경우 소유권이전등기를 위한 서류(환매 신청 시 제출한 서류 및 원고 명의로 소유권이전등기를 하는 데 필요한 매도용 인감증명서,

주민등록표초본)를 모두 준비하고 있으니, 2020. 9. 25.까지 잔금 7억 6천만 원을 지급하고 위 서류들을 교부받음과 동시에 원고와 한국농어촌공사에 환매를 신청하기 위하여 동행하기 바란다."고 통지하였다.

다. 피고의 해제권 행사 및 계약금 몰취

피고는 2020. 9. 25. 원고에게 이 사건 매매계약이 원고의 이행지체로 해제되었다고 통지하면서 계약금 1억 원을 손해배상금(위약금)으로 몰취한 후, 그 원상회복으로 중도금 1억 원과 그에 대한 법정이자 5,232,900원을 원고의 계좌로 이체하여 반환하였다.

[인정 근거] 다툼이 없는 사실, 갑 1, 4, 6 내지 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제3, 5, 13, 15호증의 각 기재, 제1심 법원의 한국농어촌공사에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 매매계약은 민법 제569조 소정의 타인의 권리 매매라 할 것이므로, 피고는 이 사건 토지의 소유권을 취득하여 원고에게 이전할 의무가 있다. 그런데 피고는 한국농어촌공사로부터 이 사건 토지의 소유권을 이전받지 못한 상태에서 원고에게 잔금 지급을 요구하고, 원고가 잔금을 지급하지 않는다는 이유로 이 사건 매매계약을 해제하며, 계약금을 몰취한 후 나머지 중도금 1억 원만을 반환하였다.

따라서, 이 사건 매매계약은 피고의 이행거절 또는 피고의 책임 있는 이행불능으로 인하여 해제되었다. 원고의 계약해제 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달됨으로써 이 사건 매매계약은 해제되었으므로, 피고는 원고에게 그 원상회복으로서 계약금 1억 원의 반환과 위 계약금 상당의 손해배상금 1억 원 및 각 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약상 피고의 소유권이전등기의무가 이행불능에 이르렀는지 여부

1) 채무의 이행불능이란 단순히 절대적·물리적으로 불능인 경우가 아니라, 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 채무자의 이행 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다. 이와 같이 사회통념상 이행불능이라고 보기 위해서는 이행의 실현을 기대할 수 없는 객관적 사정이 충분히

인정되어야 한다(대법원 2016. 5. 12. 선고 2016다200729 판결).

2) 위 법리에 비추어 이 사건으로 돌아와 본다. 제1심 법원의 한국농어촌공사에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 2011. 9. 29. 이 사건 토지 외 1필지를 한국농어촌공사에 매도한 후 환매권을 보장받은 상태에서 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 피고는 환매대금을 지급할 자력이 없었던 것으로 보이고 원고로부터 잔금을 지급받으면 한국농어촌공사에 대하여 환매대금을 지급하려고 하였던 것으로 보이는 점, 피고는 2019. 10. 10. 환매대금을 367,938,990원으로 하는 환매신청을 하였다가 취소하였고, 2020. 2.에도 환매신청을 하였다가 취소했는데 모두 원고로부터 잔금을 지급받지 못하여 환매자금을 준비하지 못했기 때문인 것으로 보이는 점은 인정된다.

3) 그러나, 을 제6호증의 기재, 제1심 법원의 한국농어촌공사에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들 즉, 피고는 한국농어촌공사에 이 사건 토지 외 1필지를 매도 후 임대기간인 2011. 10. 8.부터 2021. 10. 7.까지가 종료되기 전까지 언제든지 환매권을 행사할 수 있었던 점, 피고는 이 사건 매매계약에 대한 해제권을 행사한 이후 2021. 2. 2. 한국토지공사에 전화로 환매를 신청하였고, 같은 달 18. D조합 부계지점에서 환매농지인 이 사건 토지 외 1필지를 담보로 제공하는 방법으로 대출을 받아 환매대금을 납부한 후 당일 이 사건 토지 외 1필지에 관하여 소유권이전등기를 마친 점 등을 종합하면, 원고가 피고의 소유권이전등기 의무 이행의 실현을 기대할 수 없는 객관적 사정이 충분히 인정된다고 보기 어렵고, 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 원고가 피고의 이행 실현을 기대할 수 없는 경우에 해당한다고 보기도 어렵다. 따라서 원고의 이행불능 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 매매계약이 피고의 이행거절에 의하여 해제되었는지 여부

1) 계약상 채무자가 계약을 이행하지 않을 의사를 명백히 표시한 경우에는 채권자는 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로 손해배상을 청구할 수 있다. 이때 채무자가 계약을 이행하지 않을 의사를 명백히 표시하였는지는 계약 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다. 위와 같은 이행거절로 인한 계약해제의 경우에는 채권자의 최고도 필요하지 않고 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공도 필요하지 않아, 이행지체를 이유로 한 계약해제와 비교할 때 계약해제의

요건이 완화된 것으로, 이행거절의사가 명백하고 종국적인 것으로 볼 수 있어야 한다. 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시 또는 그 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위해서는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원 2021. 7. 15. 선고 2018다214210 판결).

2) 위 법리에 비추어 이 사건으로 돌아와 본다. 위 인정사실 및 을 제1 내지 5, 10, 11, 12, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 피고가 명백하고 종국적인 이행거절의사를 표명하였다고 보기 어렵고, 오히려 피고는 원고의 이행지체 내지 이행거절을 이유로 해제권을 행사하였다고 봄이 상당하다. 따라서 이 부분 원고의 주장도 이유 없다.

① 피고는 원고가 묘지 및 진입로 미확보를 이유로 잔대금 지급을 연기하거나 대금 일부의 지급을 거절하자, 원고의 대금 지급 거절 사유가 타당하지 않음을 주장하며 2019. 10. 16., 2019. 11. 1., 2020. 8. 31., 2020. 9. 22. 4차례에 걸쳐서 잔금 지급을 촉구하는 내용증명우편을 발송하였고, 그 과정에서 잔금의 지급기일 역시 2019. 10. 21., 2019. 11. 8. 20., 2020. 9. 25.로 각 연기되기도 하였다.

② 피고는 위 4차례의 내용증명우편에서 소유권이전등기를 위하여 필요한 서류를 준비하고 원고가 잔금을 지급하는 경우 위 서류를 언제든지 제공할 수 있는 상태에 있음을 고지하였고 실제로도 그와 같은 서류를 준비하고 있었던 것으로 보인다.

③ 원고가 자신의 잔금지급의무와 동시이행관계에 있는 피고의 소유권이전등기를 요구하기 위해서는 금전채무인 잔금지급의무의 이행제공을 현실제공의 방법으로 하여야 한다. 그런데 원고는 묘지 및 진입로 미확보와 관련한 문제를 이유로 잔금지급의 기일을 연기해달라고 요청하거나 묘지 부분을 제외한 잔금을 지급하겠다는 절충안을 제시하였을 뿐 자신의 잔금지급의무의 이행제공을 한 사실이 없다(원고가 주장하는 묘지 및 진입로 미확보와 관련한 문제는 매매계약의 하자과 관련한 담보책임 등으로 해결할 문제로 잔금지급 거절의 정당한 사유라고 보기도 어렵다).

④ 피고는 2020. 9. 22.자 내용증명에서 최종적으로 2020. 9. 25.까지 소유권이전등기에 필요한 서류를 제공받음과 동시에 잔금을 지급하고, 잔금을 지급하지 않을 경우 이 사건 매매계약을

해제한다는 통보를 하였고, 2020. 9. 25. 원고가 잔금을 지급하지 아니하자 앞선 해제권 행사 통보에 따라 계약금 1억 원을 위약금으로 물취한 후, 원고에게 중도금 1억 원 및 이에 대한 법정이자 상당액을 송금하여 반환한 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 기각되어야 한다. 이와 결론을 일부 달리한 제1심판결은 부당하므로, 제1심판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

재판장판사김태천

판사이나현

판사안정현