

대전지방법원 2021. 10. 20 선고 2020가단138866 판결 [계약금반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 서림

담당변호사 김도준

피 고 1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 민율

담당변호사 김혜민

변 론 종 결 2021. 9. 15.

판 결 선 고 2021. 10. 20.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 200,000,000원과 이에 대하여 2019. 8. 29.부터 피고 B은 2020. 12. 2.까지, 피고 C, D는 각 2020. 11. 30.까지는 연 5%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 8. 29. 공인중개사 E의 중개로 피고들로부터 그들 합유인 세종특별자치시 F 임야 2744㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 매매대금 20억 7,500만 원에 매수하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 한편 매도인인 피고 B은 뉴질랜드에 거주하고 있어 자녀인 G이 대리인으로서 위 계약을 체결하였다. G은 당시 피고 B과 자신의 주민등록증, 인감도장 및 등기권리증서, 자신의 명함과 재직증명서 등을 소지하고 참석하였다.

나. 매매대금 중 계약금 2억 원은 매도자 대표인 피고 C이 계약 당일 지급받았고, 위 계약 당시 중도금 3억 원의 지급기일은 2020. 9. 29., 잔금 15억 7,500만 원의 지급기일은 2020. 11. 30.로 약정하였다. 한편, 이 사건 매매계약서 제5조에서 “매수인이 매도인에게 중도금을 지불하기 전까지, 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다”고 약정하였고, 특약사항으로 “매도자가 진입로 처리비용 2,500,000원을 부담하고, 2020. 10. 30. 이전에 분묘를 이전한다”고 약정하였다.

다. 피고들은 2020. 11. 5.경 원고에게 ‘중도금 미지급에 따른 매매계약 해제통보’라는 제목으로 “2020. 9. 29.까지 입금되어야 하는 중도금 지급채무를 이행하지 않고 있으니, 이 사건 매매계약을 해제하고, 계약금은 손해배상액의 예정으로 몰취되었다”는 취지로 통지하였고, 이는 그 무렵 원고에게 도달되었다.

라. 원고는 잔금 지급기일 전인 2020. 11. 24. 피고 B의 매도 위임장을 제시하지 못한 매도인 측의 귀책사유로 이 사건 매매계약을 해제한다며 계약금의 반환을 구하는 이 사건 소를 제기하였고, 이 사건 소장 부분은 2020. 12. 2. 피고 B에게, 2020. 11. 30. 피고 C, D에게 각 송달되었다.

마. 한편 피고들은 2021. 1. 18. 이 사건 토지에 관하여 2020. 12. 3.자 매매를 원인으로 하여 H, I 명의로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 피고 B의 매도 위임장 미제출에 따른 원고의 계약 해제 주장

1) 원고는, 피고 B이 중도금 지급 이전까지 매도 위임장을 원고에게 제출하여야 함에도 이를 제출하지 아니하였으므로, 이러한 피고들의 귀책사유를 이유로 이 사건 소장 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하고 원상회복으로 계약금의 반환을 구한다고 주장한다.

2) 그러므로 피고 B이 원고에게 중도금 지급기일 이전에 매도 위임장을 제공할 의무가 있는지에 관하여 보건대, 갑 제4호증, 을 제4 내지 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약 체결 당시 G이 피고 B의 대리인으로서 참석하여 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 원고도 그 대리행위를 인정하고 계약을 체결하였고, 한편 계약 당시 원고가 피고 B의 매도 위임장을 중도금 지급기일 이전까지 제공하여야 한다고 요구하였다거나 그러한 약정을 하였다고 볼 아무런 증거가 없는 점(따라서 피고들은 피고 B의 매도 위임장을 부동산 매도용 인감증명서를 비롯한 소유권이전등기서류 교부 시 함께 제공하면 족하다 할 것이다), ② 계약 체결 이후 원고가 피고 B의 매도 위임장이 제공되지 아니한 채 이 사건 매매계약이 체결되어 추후 피고 B이 매도 무효를 주장할 수도 있으니 중도금 지급기일 전에 매도 위임장을 제공해 줄 것을 중개인인 E이나 G에게 요구하였고, G은 원고의 위 요구에 따라 중도금 지급기일 이전과 중도금 지급기일 당일까지 피고 B이 작성한 위임장 사진, 위임장을 낭독하는 피고 B의 모습을 촬영한 동영상, 뉴질랜드 대사관에서 위임장을 인증받은 인증서 사진 등을 보내는 방법 등으로 피고 B으로부터 매도 위임을 받은 사실을 확인시켜주기까지 한 점 등을 종합하여 보면, 피고 B에게는 중도금 지급기일 전까지 매도 위임장을 제공할 의무가 있다고 볼 수 없으므로(따라서 원고가 선이행의무인 중도금의 지급을 거절할 만한 정당한 사유가 있었다고 볼 수 없다), 이를 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

나. 피고들의 토지 처분에 따른 이행불능을 원인으로 한 원고의 계약 해제 주장

- 1) 살피건대, 피고들이 이 사건 소장 부분을 송달받은 이후인 2021. 1. 18. 이 사건 토지를 H, I 앞으로 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들의 원고에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능의 상태에 빠졌다고 할 것이고, 원고가 이를 이유로 2021. 6. 15.자 원고의 준비서면의 송달로써 이 사건 매매계약 해제의 의사표시를 한 것은 기록상 명백하다.
- 2) 이에 대해 피고들은 원고의 중도금 지급 지체를 이유로 한 피고들의 계약 해제통지에 의해 이 사건 매매계약이 잔금 지급기일 전에 해제된 이후 피고들이 이 사건 토지를 타에 처분한 것에 불과하여 이행불능에 따른 책임을 부담하지 않는다고 주장하므로, 피고들의 위 해제 통지의 효력에 관하여 본다.
- 이행지체를 이유로 계약을 해제함에 있어서 그 전제 요건인 이행의 최고는 반드시 미리 일정 기간을 명시하여 최고하여야 하는 것은 아니며 최고한 때로부터 상당한 기간이 경과하면 해제권이 발생한다고 할 것이고, 매도인이 매수인에게 중도금을 지급하지 아니하였으니 매매계약을 해제하겠다는 통고를 한 때에는 이로써 중도금 지급의 최고가 있었다고 보아야 하며, 그로부터 상당한 기간이 경과하도록 매수인이 중도금을 지급하지 아니하였다면 매도인은 매매계약을 해제할 수 있다(대법원 1994. 11. 25. 선고 94다35930 판결 등 참조). 위 법리에 비추어 보면, 피고들이 2020. 11. 5. 이 사건 매매계약 해제를 통지하여 원고에 대한 중도금 이행의 최고를 한 것으로 볼 수 있다. 그러나 위 해제 통지만으로 곧바로 계약 해지의 효력이 발생하는 것이 아니라 위 해제 통지 이후 상당한 기간이 경과되고 또 피고들의 별도의 계약 해제의 의사표시가 있어야 하는데, 잔금 지급기일인 2020. 11. 30.이 도래하기 전에 상당한 기간이 경과하였다고 볼 수 없을 뿐 아니라 피고들이 이 사건 매매계약 해제의 의사표시를 한 바도 없으므로, 피고들이 2020. 11. 5. 한 계약 해제 통지만으로 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었다고 할 수 없다. 따라서 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다(피고들은 원고가 계약 해제 통지일로부터 2개월이 지난 2021. 1. 8.까지도 중도금을 지급하지 않았으므로 이를 이유로 계약을 해제한다고 주장하나, 매수인이 선이행의무 있는 중도금을 이행하지 않았다 하더라도 계약이 해제되지 않은 상태에서 잔대금지급기일이 도래하여 그때까지 중도금과 잔대금이 지급되지 아니하고 잔대금과 동시이행관계에 있는 매도인의 소유권이전등기소요서류가 제공된 바 없이 그 기일이 도과하였다면 매수인의 위 중도금 및 잔대금의

지급과 매도인의 소유권이전등기 소요서류의 제공은 동시이행관계에 있다 할 것이어서 그때부터는 매수인은 위 중도금을 지급하지 아니한데 대한 이행지체의 책임을 지지 아니하므로, 피고들이 잔금 지급기일에 원고에게 소유권이전등기 서류를 제공하였음을 인정할 증거가 없는 이상, 원고는 중도금 미지급에 대한 이행지체 책임을 지지 않으므로, 피고들의 위 주장도 이유 없다).

또한 피고들은 원고가 2020. 9. 24. 피고들에게 ‘2020. 9. 27.까지 위임장에 관한 답변이 없으면 계약을 해제하겠다는 의사로 간주하겠습니다’라는 의사표시를 하였는바, 이는 민법 제565조 내지 이 사건 매매계약서 제5조에 기한 해제권의 행사로 볼 수 있으므로, 이 사건 매매계약은 피고들이 새로운 매매계약을 체결하기 전에 해제되었다고 주장하나, 갑 제3호증의 기재에 의하여 인정되는 원고의 의사는 피고들의 계약 불이행을 이유로 계약을 해제하겠다는 의미로 보일 뿐, 원고가 해약금 계약 조항에 근거하여 자신이 지급한 계약금을 포기하겠다는 의사표시를 하였다고 인정할 수는 없으므로, 이를 전제로 한 피고들의 주장도 이유 없다.

다. 계약 해제에 따른 원상회복의 범위

위 나. 1)항에서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 피고들의 이행불능을 이유로 한 원고의 계약해제의 의사표시에 의해 적법하게 해제되었으므로, 피고들은 원상회복으로 원고에게 계약금을 반환할 의무가 있고, 이 사건 매매계약을 체결함에 있어서 매도인들이 특약사항으로 진입로 처리 및 분묘 이장의 의무를 부담하기로 약정하였고, 또 매매대금이 매도인별로 특정되지 아니한 채 하나의 금액으로 결정되었으며, 계약금의 지급도 개별적으로 지급한 것이 아니라 피고들 중 1인이 대표로 수령한 점 등에 비추어 보면, 피고들의 계약금 반환의무도 불가분채무로 봄이 타당하므로, 피고들은 공동하여 원고에게 계약금 200,000,000원 및 이에 대하여 계약금 수령일인 2019. 8. 29.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일인 피고 B은 2020. 12. 2.까지, 피고 C, D는 각 2020. 11. 30.까지는 민법이 정한 연 5%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 강길연