

대전지방법원 2022. 5. 11 선고 2021가단126747 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 유성권, 조원균, 고경선

피 고 C

변 론 종 결 2022. 4. 20.

판 결 선 고 2022. 5. 11.

주 문

1. 피고는 원고들에게 44,000,000원 및 이에 대하여 2021. 8. 5.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 주문 제1항, 예비적으로, 피고는 원고로부터 396,000,000원을 지급받음과 동시에

원고에게 공주시 D 전 1,213㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 2021. 3. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

원고들은 2021. 3. 17. 피고와 피고 소유의 이 사건 토지에 관하여 매매대금을 4억 4,000만 원, 잔금지급시기를 2021. 4. 29.로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 그 무렵 피고에게 계약금 4,400만 원을 지급하였다.

원고들은 2021. 4. 20. 이 사건 매매계약에 관여한 E을 통해 피고에게 이 사건 매매계약의 해약 및 계약금반환 요청을 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증, 을 1호증의 각 기재

2. 청구원인에 관한 판단

가. 당사자의 주장 요지

1) 원고들

이 사건 매매계약 당사자인 피고와 이 사건 매매계약을 해제하기로 합의되었으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 매매계약금과 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 피고

원고들이 일방적으로 계약파기 통보를 하였을 뿐 이 사건 매매계약을 해제하기로 합의한 바 없다. E이 2021. 4. 20.경 피고에게 2021. 4. 말까지 다른 매수인을 섭외하여 계약금을 승계시킬 것을 권유하여 이를 승낙한 바 있으나 E이 4월 말까지 매수인을 섭외하지 못하였다.

나. 판단

1) 갑 3, 5, 6호증의 각 기재에 의하면, ① 피고는 잔금지급기일 전날인 2021. 4. 28. 원고 A의 언니인 F와 전화통화를 하면서 2021. 5. 10. 계약금을 줄 수 있다고 말한 사실, ② 피고의 남편인 G은 2021. 5. 18. 위 F와 전화통화를 하면서 “우리 안식구하고 선생님하고 통화할 때 우리 안식구는 ‘그냥 입장을 바꾸면서 얼마나 속상하겠냐?’ 그래서 그런 걸 돌려준다고 그랬나본데 저는 그걸 다 못 돌려줘요. 우리 안식구하고 통화할 때 우리 안식구는 (청취불능)에서 그 돈 받아서 우리가 잘 먹고 잘 산다면 그 돈이 저기 된다고 하지만, 안 된다고 번복을 한다고 하지만 그걸 돌려주자고 하는데 저는 지금 당장 손해가 그렇게 되어 있잖아요?”라고 말하고, F가 “그러면 처음부터 못 준다고 하셨어야 돼요. 지금 와서 이렇게 하시면 저희도 그때 하려고 했던 게 있단 말이에요.”라는 말에 별다른 반박을 하지 못한 사실, ③ G은 2021. 5. 24. 원고 A와 전화통화를 하면서 “사장님 저희 처음에 얘기하실 때 C 사모님께서 처음에 일주일 댜 해서 잔금 들어온다고 해서 지금 세 차례 약속하시고 처음에 다 해결해주신다고 하셨잖아요?”라는 A의 말에 반박을 하지 않은 채 “저..거두절미하고요. 거두절미하고 이렇게 계약이 그쪽에서 계약을 못 이행했기 때문에 계약을 이걸 계약금을 한 푼도 안 줘도 돼요.”라고 말하고, “제가 그 저기를, 그 계약서 내용을 보니까 처음에는 내가 그걸 준다고 했었지만, 돌려준다고 했었지만 이것이 제가 저희가 그 쪽으로 인해서 제가 피해를 입었잖아요.”라고 말하기도 한 사실, ④ 이 사건 매매계약에 관여한 E도 2021. 5. 24. 원고 A와 전화통화를 하면서 “팔아주면 와이프가 다 처리하겠다.’ 이렇게 약속이 됐었어요. 다 됐었는데 하루 남겨놓고 와서 이걸 뒤집은 거라니까?”, “분명히 여자가 약속을 했었잖아요. 내주기로. 언니랑 통화할 때인가 하여튼 약속을 했다더라고.”, “그러면 매도자(매수자를 매도자로 잘못 말하거나 녹취가 잘못된 것으로 보인다)하고도 약속을 했고 그 중개자한테도 약속을 했어요. 그걸 번복을 하고 있다니까? 철떡 같이 나는 그냥 ‘약속 쿨하다. 아휴. 그래..좋다.’ 이렇게 감사하다고 내가 문자까지 다. 나 이거 문자랑 다 가지고 있어요. 그래놓고 3일 이따 월요일에 와서 그걸 20%를 팔아줬어요. 우리 거를. 우리 거 필지가 하나 더 있어요. 한 400여 평 되는 거. 그러면 내가 그거 매매해주면 그러면 하여튼 이유 없이 그냥 깨끗하게 처리할 거냐니까 철떡 같이 약속해서 내가 녹음까지 다 해놨다고. 그래놓고 3일 이따 월요일 날 와서 딱 봤더니 돈 받고 계약서 도장 찍고 나더니 다 못 내주겠다는 거야.”, “자기가 약속을 철떡 같이 해놓고 남편이 저렇게 완강하니까 이제 내가 막 심하게 말했거든요. (생략) 남자도 약속을 했고 C 씨도 나하고 철떡 같이

약속을 했어요. 그리고 3일 만에 뒤집은 거예요. 그게. 금요일 날까지 약속을 했거든. 금요일 날 오후에. 그래서 금, 토, 일, 월요일 날 그리고 하나 매매를 해줬어요. 가지고 있는 거. 그리고 바로 뒤집은 거예요.”라고 말한 사실, ⑤ 위 E은 법원에 “동년 4월 20일에 해약을 요구하여 매도인에게 계약금 반환 요청을 전달한바, 매도인 C은 현재 돈이 없으니 D(이 사건 토지)나 H의 토지가 매매가 되면 계약금 전액을 반환해주겠다는 말을 저에게 한 바 있습니다. 그 이후 나는 약속을 지키기 위해 H를 매도하여 주었습니다.”라는 사실확인서를 작성하여 준 사실, ⑥ E이 2021. 5.경 피고 소유의 H 토지를 매도해주어 한 달 후에 매매대금의 지급 및 소유권이전등기가 이루어진 사실을 인정할 수 있다.

2) 계약의 합의해제 또는 해제계약은 해제권의 유무를 불문하고 계약당사자 쌍방이 합의에 의하여 기존 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 계약이 합의해제되기 위하여는 계약의 성립과 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것(합의)을 요건으로 하는바, 이와 같은 합의가 성립하기 위하여는 쌍방당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 한다.

3) 살피건대 앞서 인정한 사실에 의하면 이 사건 매매계약의 당사자인 피고는 남편인 G의 반대로 번복하기 전까지는 원고들의 이 사건 매매계약의 해약 및 계약금반환 요청에 대하여 조건을 붙이거나 변경을 가하지 않고 받아들이면서 2021. 5. 10. 계약금을 돌려줄 수 있다고 말한 것으로 보이는바, 그렇다면 원고들이 이 사건 매매계약의 해약 및 계약금반환 요청을 한 것은 해제계약의 청약에 해당하고, 이를 피고가 그대로 받아들임으로써 해제계약이 체결되었다고 할 것이므로, 이 사건 매매계약은 피고가 위 승낙의 의사표시를 한 때에 합의해제 되었다고 판단된다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약금 4,400만 원을 반환할 의무를 부담하고, 그 변제기는 늦어도 E이 피고 소유의 H 토지를 매도해주어 매매대금을 지급받은 무렵이라고 할 것이다.

3. 결론

피고는 원고들에게 이 사건 매매계약의 합의해제에 따른 원상회복으로서 원고들로부터 지급받은 이 사건 매매계약금 4,400만 원과 이에 대하여 위 지급기한 후로서 원고들이 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2021. 8. 5.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율에

의한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고들의 청구를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조준호