

대전지방법원 2023. 1. 12 선고 2022가단121350 판결 [계약금반환청구 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 저스티스

담당변호사 박항규, 황윤상, 이윤선

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인 명경

담당변호사 신가영, 신상훈, 최재형

변 론 종 결 2022. 12. 8.

판 결 선 고 2023. 1. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 4억 원 및 그 중 3억 원에 대하여는 2021. 6. 22.부터, 1억 원에 대하여는 2021. 10. 29.부터 각 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각

비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 6. 22. 피고와 사이에 피고 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 40억 원에 매수하는 계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 매매’라 한다). 원고와 피고는 2021. 10. 29. 이 사건 매매에 관한 계약서를 작성하였는데, 그 중 중요한 내용은 아래와 같다.

1. 총 매매대금은 40억으로 한다. 계약금은 4억으로 하며 1차 지급일 3억은 2021. 6. 22.로 한다. 계약금 1억은 2차 지급일인 2021. 10. 29.로 한다. 잔금은 2022. 3. 30.자로 지정하며 지정일 이전이라도 은행대출 진행이 완료된 시점에는 바로 지급하기로 한다.
2. 단 위 토지의 현재 가압류, 압류, 가등기 등 을구 사항의 채권 및 근저당권 설정은 잔금과 동시에 상환하고 말소하여 주기로 한다.
3. 위 토지상 동 C, D에 신축 건축 중의 건물에 대해서 매도인은 경매진행 절차에 걸쳐 1년 이내로 하되 1년 경과시 근저당권설정과 동시 진행기로 하며 (매도인이 경매 낙찰 후)1) 건축 인허가권과 건물은 매수인에게 무상승계하기로 한다.

특 약 사 항

- * 위 매매대금 총 40억 원 중 계약금을 포함해서 중도금 20억 원을 수령함과 동시에 매도인은 위 부동산을 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력한다.
- * 매수인은 매매대금 중 일부 20억만 입금한 상태로 소유권을 이전하는 조건이므로 매도인에게 20억 원에 대하여는 위 토지에 근저당권을 설정하기로 한다.

나. 원고는 피고의 계좌로 2021. 6. 22. 계약금 중 3억 원을, 2021. 10. 29. 계약금 중 나머지 1억 원을 각 입금하였다.

다. 이 사건 부동산과 공로 사이에는 E 소유의 공주시 F 도로 545㎡(이하 ‘이 사건 사도’라 한다)가 위치하고 있다.

라. 원고와 피고는 2022. 3. 30. 이 사건 매매계약의 이행을 위하여 만났으나, 이 사건 사도를 통하여 이 사건 부동산에 새로운 진입로를 개설하는 문제로 분쟁이 발생하였고, 결국 이 사건 매매계약은 예정대로 이행되지 않았다.

마. 원고는 2022. 5. 12. 피고에게 ‘피고의 이행지체 및 이행거절을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제한다. 또한 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다.’라는 통지를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~4, 7호증(가지번호 포함), 을 제4호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 매매계약은 아래와 같은 피고의 이행지체 또는 이행거절을 이유로 해제되었거나 착오를 이유로 취소되었다. 따라서 피고는 원상회복으로 원고로부터 받은 계약금 4억 원 및 이에 대한 이자 또는 지연손해금을 원고에게 반환할 의무가 있다.

가. 이행지체를 이유로 한 해제

피고는 중도금 지급기일²⁾인 2022. 3. 30. 원고에게 소유권이전등기서류 교부의무를 이행하지 않았고, 이 사건 매매계약서 제2항에 규정된 가압류등기 등 권리제한등기의 말소의무도 이행하지 않았다.

피고가 이 사건 매매계약 당시 원고에게 ‘이 사건 사도는 공주시가 점유하고 있는 도로이므로 이 사건 사도를 통한 새로운 진입로 개설이 가능하다’라고 하였으나, 이 사건 사도 소유자의 토지사용승낙 없이는 진입로 개설이 불가능하므로, 피고는 위 의무도 이행하지 못하였다.

이 사건 매매계약서 제3항에는 피고가 1년 이내에 별지 목록 제5, 6항 기재 토지상의 신축 건물에 관한 건축 인허가권과 건물을 원고에게 무상승계 해 주기로 규정되어 있는데, 이 사건 매매계약의 성립일인 2021. 6. 22.부터 1년이 지나도록 피고는 위 의무도 이행하지 않았다.

나. 이행거절을 이유로 한 해제

피고는 중도금 지급기일이 지난 2022. 4. 29. 이 사건 매매계약의 이행 협의를 위하여 원고를 만난 자리에서 원고에게 ‘이 사건 매매계약을 이행할 의사가 없다’라고 하면서 이행거절 의사를 표시하였다.

다. 착오를 이유로 한 취소

원고는 ‘이 사건 부동산의 중앙으로 새로운 진입로 개설이 가능하다’라는 피고의 말을 믿고 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 위 진입로 개설은 이 사건 매매계약의 내용으로 편입되었는데, 나중에 그것이 불가능하다는 사실이 밝혀졌다. 위와 같은 사정은 피고가 제공한 것이므로, 원고는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하였다.

3. 판단

가. 이행지체를 이유로 한 해제 주장에 관하여

1) 먼저, 소유권이전등기서류 교부의무 및 권리제한등기 말소의무의 이행지체 주장에 관하여 살피건대, 동시이행의 관계에 있는 쌍무계약에 있어서 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려고 하는 자는 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행을 제공하여야 하고, 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있는 것이며 단순히 이행의 준비태세를 갖추고 있는 것만으로는 안 된다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다94646, 94653 판결 등 참조).

그런데 원고가 이 사건 매매계약상 자신의 채무, 즉 중도금 16억 원의 지급의무를 적법하게 이행 제공하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 이와 동시이행의 관계에 있는 피고의 소유권이전등기서류 교부의무 및 권리제한등기 말소의무도 이행지체에 빠졌다고 할 수 없다.

2) 다음으로 진입로 개설 관련 의무의 이행지체 주장에 관하여 살피건대, 구체적으로 피고가 어떤 의무를 부담한다는 것인지 원고의 주장이 다소 불분명하나, ‘이 사건 사도 소유자의 토지사용승낙을 받아주는 등의 방법으로 이 사건 부동산에 새로운 진입로를 개설하는 데에 지장이 없도록 조치하여 줄

의무가 있다'라는 주장으로 선행하여 판단한다(이하 '진입로 관련 조치의무'라 한다).

갑 제8~11호증(가지번호 포함)에 의하면, 원고가 중도금 지급기일 직전에 피고 측의 G에게 이 사건 사도 문제를 제기하여 G와 위 문제를 논의한 사실은 인정되나, 더 나아가 이 사건 매매계약 당시 피고가 이 사건 사도를 통한 새로운 진입로 개설이 가능하다고 말하였다거나 진입로 개설을 위하여 피고가 어떠한 조치를 취하기로 약속하였다는 점을 인정할 증거는 없으므로, 피고에게 진입로 관련 조치의무 자체가 인정되지 않는다.

3) 마지막으로 이 사건 매매계약서 제3항에 규정된 건축 인허가권 및 건물 이전의무의 이행지체 주장에 관하여 살피건대, 각주 1)에서 본 바와 같이 '피고가 1년 이내에 위 의무를 이행한다'라는 내용은 원고가 소지하고 있는 계약서(갑 제4호증)에만 존재하고 피고가 소지하고 있는 계약서(을 제4호증)에는 그러한 내용이 없다. 오히려 을 제4호증에는 피고가 경매절차에서 위 건물을 낙찰받은 후 위 의무를 이행하는 것으로 기재되어 있을 뿐이다. 따라서 위 의무의 이행기에 관하여는 원고와 피고가 서로 일치된 의사에 기하여 합의하였다고 보기 어려우므로, 이 사건 매매계약 체결일부터 1년이 지났다 하더라도 피고가 위 의무의 이행을 지체하였다고 할 수 없다.

4) 따라서 원고의 이 부분 주장은 모두 이유 없다3).

나. 이행거절을 이유로 한 해제 주장에 관하여

이행거절로 인한 계약해제의 경우에는 채권자의 최고도 필요하지 않고 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공도 필요하지 않아, 이행지체를 이유로 한 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있으므로, 이행거절의사가 명백하고 종국적인 것으로 볼 수 있어야 한다(대법원 2021. 7. 15. 선고 2018다214210 판결 등 참조).

갑 제12호증에 의하면 피고가 2022. 4. 29. 원고와 대화를 나눌 때 '이 땅 안 팔겠다'라는 등의 말을 한 사실은 인정되나, 위 대화의 시점 및 전체적인 취지와 맥락을 살펴보면 이는 피고가 이 사건 매매계약이 제대로 이행되지 않은 사실에 대하여 원고에게 항의하는 과정에서 나온 표현에 불과하다고 보인다. 오히려 갑 제5호증, 을 제3호증에 의하면, 피고는 그 이후에도 원고와 이 사건 매매계약에 관한 교섭을 다시 진행한 사실을 알 수 있다.

따라서 피고의 위 발언이 명백하고 종국적인 이행거절의사라고 보기는 어려우므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 착오를 이유로 한 취소 주장에 관하여

원고의 이 부분 주장은, ‘이 사건 부동산에 새로운 진입로 개설이 가능한지 여부에 관한 원고의 착오는 동기의 착오에 해당하지만, 이 사건 매매계약의 내용으로 편입되었고 그 착오가 피고에 의하여 유발된 것이므로, 원고가 이를 이유로 위 매매계약을 취소할 수 있다’라는 취지로 보인다.

그러나 위 가.의 2)항에서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 당시 피고가 원고에게 이 사건 사도를 통한 진입로 개설이 가능하다고 말하였다는 점이 인정되지 않는다. 원고가 그 밖의 다른 경위로 이 사건 매매계약 당시 위 진입로 개설이 가능한지 여부에 관한 착오를 일으켰다거나 위 진입로 개설 문제가 이 사건 매매계약의 내용으로 편입되었다고 인정할 증거도 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결 론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 성기권

부 동 산 목 록

1. 공주시 H 잡종지 2465㎡
2. 공주시 H 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 문화 및 집회시설, 제2종 근린생활
시설
 - 1층 전시장 173.70㎡
 - 2층 일반음식점 286.22㎡, 전시장 22.48㎡
 - 3층 일반음식점 133.70㎡
3. 공주시 I 잡종지 44㎡
4. 공주시 J 대 1276㎡
5. 공주시 C 임야 232㎡
6. 공주시 D 임야 799㎡
7. 공주시 K 대 2400㎡
8. 공주시 L 임야 4700㎡
9. 공주시 M 대 69㎡
10. 공주시 N 대 373㎡, 끝.

1) 계약서 제3항 중 밑줄 친 부분은 원고가 소지하고 있는 계약서에만 기재되어 있고, 괄호 부분은 피고가 소지하고 있는 계약서에만 기재되어 있다.

2) 이 사건 매매계약서에는 잔금 지급기일이라고 표시되어 있으나, 총 매매대금 40억 원 중 20억 원에 대하여는 피고에게 근저당권을 설정해 주는 것으로 같음하기로 했으므로 이를 잔금이라 하고, 2022. 3. 30.에 지급하여야 할 16억 원을 중도금이라 한다.

3) 원고는 '피고도 2022. 4. 5.에 원고의 잔금지급채무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였으나, 피고 자신의 채무, 즉 소유권이전등기서류 교부의무를 적법하게 이행제공하지 않은 데다가 원고의 잔금지급의무에 대하여 피고가 과다최고를 하였으므로 위 해제는 부적법하다.'라고 주장한다. 그러나 피고의 계약해제가 부적법하다고 하여 원고의 계약해제가 적법하게 되는 것은 아니므로, 위 주장에 대하여는 따로 판단하지 아니한다.