

부산지방법원 동부지원 2021. 7. 6 선고 2020가단225642 판결 [계약금반환청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2021. 5. 18.

판 결 선 고 2021. 7. 6.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 60,000,000원 및 이에 대하여 2020. 10. 19.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 5. 14. 피고의 대리인 C와 사이에 피고로부터 경남 하동군 D 대 476㎡, E 대

1491㎡ 및 그 지상 건물(이하 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매매대금 250,000,000원(계약금은 30,000,000원은 계약시에, 잔금 220,000,000원은 2021. 6. 12. 지급하기로 함)에 매수하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고에게 계약금 30,000,000원을 지급하였다.

나. 이 사건 매매계약 제2조에는 ‘매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하여야 하며, 이 사건 부동산의 인도일은 2020. 6. 12.로 한다’고 규정하고 있고, 제6조에는 ‘매도인 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.’고 규정하고 있다.

다. 이 사건 매매계약의 특약사항에는 ‘명도, 제시외 수목은 C가 모든 책임을 지기로 한다’, ‘경남 하동군 F(5000만 원) 매수하는 건은 C가 모두 책임지기로 한다’고 기재되어 있다.

라. 이 사건 매매계약상 잔금지급기일인 2020. 6. 12. 원고가 이 사건 부동산 현장에 갔더니 전 소유자의 주거로 추정되는 방과 창고 등이 자물쇠로 채워져 시정된 상태였다.

마. 원고는 2020. 9. 7. 피고에게, 이 사건 매매계약상 피고가 잔금 지급기일 전까지 이 사건 부동산 내 물건들을 반출하여야 함에도 이를 이행하지 않았음을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 내용증명우편을 발송하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 7, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 제1주장

이 사건 매매계약에 의하면, 피고는 잔금 지급기일 전까지 이 사건 부동산에서 세입자를 명도시키고, 제시외 수목 등을 반출할 의무가 있음에도, 이 사건 부동산 중 전 소유자의 주거로 추정되는 방이 잠금장치가 되어 있는 상태 그대로 현재까지 방치되어 있는 등 위 명도 의무를 이행하지 않고 있다.

이에 원고는 2020. 9. 7. 피고의 명도의무 불이행(이행불능 또는 이행지체)을 원인으로 계약해제 통지를 하였으므로, 이 사건 매매계약은 피고의 귀책사유로 해제되었고, 피고는 원고에게 원고가 기지급한 계약금 30,000,000원과 손해배상 30,000,000원 합계 60,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 제2주장

원고가 피고에게 지급한 계약금 30,000,000원 중 5,000,000원은 피고를 대리하여 이 사건 매매계약을 체결한 C가 주식회사 G 소유의 경남 하동군 F 대지의 매매에 관해서도 자신이 위임받았다고 하며 위 토지도 매수해 주기로 하여 그 계약금으로 지급한 것이다. 그러나 나중에 알아보니 C는 위 회사로부터 위 토지의 매매에 관하여 위임을 받은 사실도 없이 타인의 토지를 원고에게 매매해 주겠다고 원고를 속인 것이었다. 따라서 이 사건 매매계약의 이행은 불가능하므로 이 사건 매매계약을 해제하고 피고는 원고에게 계약금 반환 및 손해배상으로 합계 60,000,000원을 지급할 의무가 있다.

3. 판 단

가. 제1주장에 대한 판단

(1) 이행불능을 원인으로 한 계약해제 여부

원고가 제출한 증거들만으로는 피고의 이 사건 부동산 인도의무가 이행불능이라고 보기 어렵고 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 오히려 갑 제9호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 부동산을 임의경매로 경락받은 것으로 이 사건 부동산의 전소유자가 이 사건 부동산 중 건물 부분에 잠금장치를 해 놓고 퇴거한 상태였는데, 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도하기 위하여 잔금지급기일 무렵 법원으로부터 인도명령을 받았고 그 이후 인도집행을 마친 것으로 보인다.

(2) 이행지체를 원인으로 한 계약해제 여부

(가) 원고는 피고가 잔금지급기일 전에 이 사건 부동산에서 전소유자의 물건과 수목 등을 반출하여 명도하기로 약정하였음을 전제로 피고가 이를 이행하지 않았다고 하며 이행지체를 원인으로 한

계약해제를 주장하는 것으로 보이거나, 이 사건 매매계약의 특약사항에 ‘명도, 제시외 수목은 C가 모든 책임지기로 한다’고 기재되어 있는 사실은 앞서 인정한 바와 같으나, 위 인정사실과 나머지 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 위 물건 등을 반출하여 원고에게 명도할 의무가 원고의 잔금지급의무보다 선이행의무임을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

(나) 가사 피고가 위 물건 등을 반출하여 인도할 의무가 원고의 잔금지급의무보다 선이행하여야 할 의무라고 보더라도, 쌍무계약에 있어서 당사자 일방이 선이행 의무를 부담하고 있다고 하더라도 이를 이행하지 아니하고 있는 동안에 상대방 채무의 변제기가 도래한 때에는 양 채무는 동시이행관계에 있는 것이 원칙이고(대법원 2002. 3. 29. 선고 2000다577 판결 등 참조), 동시이행의 관계에 있는 쌍무계약에 있어서 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려고 하는 자는 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행을 제공하여야 하며, 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 것이고, 단순히 이행의 준비태세를 갖추고 있는 것만으로는 아니 된다고 할 것이므로(대법원 2001. 7. 10. 선고 2001다3764 판결 등 참조), 이 사건의 경우 이 사건 매매계약상의 잔금지급기일인 2020. 6. 12.부터 원고의 잔금지급의무와 피고의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전 및 인도의무는 동시이행의 관계에 있다 할 것이어서 원고는 잔금을 현실로 지급할 준비를 완료하고 피고에게 그 수령을 최고하였어야 할 것인데, 원고가 이 사건 매매계약 해제의 의사표시를 함에 있어 위 잔금 상당을 지급할 준비를 완료하고 있었다거나 피고에게 그 수령을 최고하였다는 사실을 인정할 증거가 없다. 오히려 원고는 피고에게 명도의무의 선이행을 요구하면서 명도가 되지 않았다는 이유로 잔금 지급을 거절한 것으로 보인다. [원고가 이 사건 소송 계속 중 자신의 잔고증명서(갑 제10호증)를 제출하였다고 하더라도 이를 잔금 지급에 관한 적법한 이행제공이라고 보기도 어려울 뿐만 아니라 이미 피고가 계약해제의 의사표시를 한 이후에 제출된 것으로 의미가 없다.]

(다) 또한 민법 제544조에 의하면, 상대방이 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에는 그 계약을 해제할 수 있고, 이 사건 매매계약 제6조는 그 최고를 서면으로 하도록 규정하고 있는데, 원고가 계약해제의

의사표시를 하기에 앞서 피고에게 서면으로 그 이행을 최고하였다고 볼 만한 증거도 없다.

(라) 또한 민법 제544조에 의하여 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없는바(대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다53705, 53712 판결 등), 가사 피고가 원고에 대하여 이 사건 부동산 내 수목 등 물건을 반출할 의무를 부담하고 또 이를 이행하지 않았다고 하더라도 이는 이 사건 매매계약의 주된 채무라고 볼 수 없으므로 위 의무의 불이행을 원인으로 한 계약 해제는 이유 없다.

(3) 소결론

따라서 원고가 피고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제하였음을 전제로 하는 원고의 제1주장은 어느모로 보나 이유 없다.

나. 제2주장에 대한 판단

이 사건 매매계약 특약사항에 ‘경남 하동군 F(5,000만 원) 매수하는 건은 C가 모두 책임지기로 한다’고 기재되어 있는 사실은 앞서 인정한 바와 같으나, 위 인정사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약의 계약금 중 500만 원이 위 F의 계약금이라거나 이 사건 매매계약에 위 F 부분도 포함되어 있거나 연관되어 있다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 가사 원고와 C 사이에 C가 위 F를 매수하여 주기로 하는 약정이 있었다고 하더라도 이는 C와의 약정일 뿐 이 사건 매매계약과는 별개의 문제이므로 C의 채무불이행을 가지고 피고에게 이 사건 매매계약의 해제를 주장할 수는 없다. 따라서 원고의 제2주장 역시 이유 없다.

4. 결 론

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

판사 서희경