

부산지방법원 동부지원 2023. 1. 11 선고 2021가합105919 판결 [계약금반환청구]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 로엘, 담당변호사 권태균

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 청률, 담당변호사 권재창

변론 종결2022. 11. 16.

판결 선고2023. 1. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 원고에게 800,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 피고는 원고에게 400,000,000원과 이에 대하여 2022. 11. 1.자 준비서면 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라1).

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2021. 7. 8. 피고로부터 피고 소유의 경남 유산시 C 공장용지 14173.1m² (이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 7481.62/14173.1 지분을 매매대금 4,526,380,000원에 매수하기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 명목으로 400,000,000원을 지급하였다. 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

[이 사건 매매계약(갑 제4호증)]

1. 부동산의 표시

경상남도 양산시 C 공장용지 14173.1분의 7481.62

2. 계약내용

제1조 [목적] 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금	금 사십오억이천육백삼십팔만 원정 (₩4,526,380,000)
계약금	금 사억 원정은 계약시에 지불하고 영수함
잔 금	금 사십일억이천육백삼십팔만 원정은 2021년 8월 20.일에 지불한다.

제3조 [제한물권 등의 소멸] 매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나 제세공과금 기타 부담금의 미납 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

제5조 [계약의 해제] 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제6조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 매도인 또는 매수인은 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.

[특약사항]

1. 현 시설 상태에서의 매매계약이며, 등기사항증명서를 확인하고 계약을 체결함
2. 잔금 시까지의 각종 공과금은 매도자 부담으로 함
3. 매도인은 잔금일까지 채무를 부담하는 등의 새로운 권리변동을 일으키지 않도록 함
4. 잔여지 약 2087평(사도부지 제외)에 대해서는 매입우선권을 매수인에게 인정함
(매입가 평당 200만 원)
5. 분할 불가 시 상기 계약 무효로 하며 계약금 반환함
6. D(주식회사 E) 운영에 대해 어떠한 민원도 제기하지 않음
7. 2021년 5월 3.일 채권자 F주식회사 외 1명으로 인해 강제경매개시결정이 되어있음을 확인하며 잔금일까지 매도인은 위 사항을 정리하기로 함
8. 분할 도면 첨부하며 매도인이 처리하기로 함
9. G로 진입하는 도로지분 25% 매수인이 매입하기로 함
10. 잔금일은 상호 협의하여 변경 가능함

나. 원고는 2021. 9. 1. '이 사건 토지는 계약 내용 제3조의 소유권 행사를 제한하는 사유가 남아 있으므로, 원고는 2021. 9. 1.자로 계약의 해지를 통보하며, 이미 지급한 계약금 400,000,000원은 2021. 9. 15.까지 반환하길 바란다'라는 내용이 담긴 계약해지사유서를 작성하였다(갑 제6호증).

다. 원고는 2021. 9. 8. 피고에게, 이 사건 매매계약에 대한 해지의 의사표시가 담긴 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 피고에게 도달하였다(갑 제7호증).

라. 피고는 2021. 9. 10. 원고에게, '이 사건 매매계약에 따른 잔금지급일은 2021. 8. 20.이었으나 원고는 매매목적물 용도변경을 위한 허가절차 진행을 이유로 피고에게 잔금기일 협의를 요청하였고, 이에 따라 현재 잔금기일에 확정되지 않은 상태이므로 원고가 잔금기일을 정해준다면 피고는 그 이전에 소유권 제한사항을 즉시 해소하고 매매계약의 이행에 적극 협조할 예정이다'라는 내용이 담긴

내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 원고에게 도달하였다(갑 제8호증).

마. 한편, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지에는 F 주식회사 및 H 주식회사의 신청으로 2021.

5. 3. 울산지방법원 1 강제경매개시결정 기입등기(이하 '이 사건 강제경매개시결정 기입등기'라

한다)가 마쳐져 있었으나 2021. 11. 3. 취하를 원인으로 위 강제경매개시결정 기입등기가

말소되었다.

바. 피고는 2021. 11. 9. 원고에게 '현재 이 사건 토지에 대한 강제경매는 취하되었으므로,

매매계약의 이행을 촉구한다'라는 내용이 담긴 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵

원고에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4(을 제4호증과 같음), 6, 7, 8호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론

전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구

1) 이행지체로 인한 계약해제 주장 가) 원고와 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약 제3조 및 특약사항 제7항을 기재함으로써 피고의 이 사건 강제경매개시결정 기입등기 말소의무를 원고의 잔금지급의무보다 선이행의무로 약정하였다. 그러나 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 잔금기일이 다가옴에도 이 사건 강제경매개시결정 기입등기를 말소하지 못하였다. 이에 원고는 2021. 8. 23. 공인중개사 J에게 구두로 이 사건 매매계약 해제의 의사표시를 전달하였고, 피고 측의 요청에 따라 계약해지사유서를 작성하여 전달하기도 하였다. 그 후 원고는 2021. 9. 8.자 내용증명 및 이 사건 소장부분의 송달을 통해 피고에게 재차 계약해제 의사표시를 하였으므로, 이 사건 매매계약은 피고의 채무불이행을 이유로 적법하게 해제되었다.

나) 피고는 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 원고에게, 원고가 지급한 계약금 400,000,000원 및 매매계약 제5항에 따른 위약금 400,000,000원 등 총 800,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이행거절로 인한 계약해제 주장 피고는 2021. 9. 10.자 내용증명을 통해 '원고의 요청에 따라 잔금기일을 변경하기로 하였다'라는 허위의 주장을 함으로써 명시적으로 이 사건 강제경매개시결정

기입등기 말소의무 및 토지분할의무에 대한 이행거절 의사를 표시하였다. 따라서 원고는 피고의 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다.

3) 해약금 지급 주장 피고는 2022. 8. 8.자 준비서면을 통해 오히려 피고가 이 사건 매매계약을 해제하였다는 주장을 하고 있는바, 피고가 적법하게 위 계약을 해제하기 위해서는 이 사건 매매계약 제5조에 따라 원고에게 계약금의 배액인 800,000,000원을 해약금으로 지급하여야 한다.

나. 예비적 청구

이 사건 매매계약 특약사항 제5항 및 제8항에 의하면, 이 사건 매매계약은 전체 토지 면적 14173.1㎡ 중 7481.62㎡(약 2,263평) 면적의 분할을 전제로 하고 있으므로, 적어도 잔금기일인 2021. 8. 20.까지는 이 사건 토지에 대한 분할 가능 여부가 확인되었어야 한다. 그러나 현재까지도 이 사건 토지의 분할 가능 여부 및 그 시기에 대한 확인이 이루어지지 않고 있는바, 이 사건 매매계약은 그 목적을 달성할 수 없어 무효로 되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 원고에게, 계약금 400,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 이행지체를 이유로 한 해제 주장에 관한 판단 가) 원고는 피고의 이 사건 강제경매개시결정 기입등기 말소의무가 원고의 잔금지급의무보다 먼저 이행되어야 하는 선이행의무임을 전제로 피고의 선이행의무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었다고 주장하므로 보건대, 앞서 든 증거 및 증인 J의 증언 내용에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 피고의 이 사건 강제경매개시결정 기입등기 말소의무는 원고의 잔금지급의무와 동시이행 관계에 있다고 봄이 타당하다.

① 부동산 매매계약이 체결된 경우 매도인은 특별한 사정이 없는 한 제한이나 부담이 없는 완전한 소유권이전등기의무를 지는 것이므로 매매목적 부동산에 가압류등기, 근저당권설정등기가 되어 있는 경우에는 매도인은 이와 같은 등기도 말소하여 완전한 소유권이전등기를 해주어야 한다. 따라서 통상적으로 매도인의 소유권이전등기의무와 아울러 가압류등기 및 근저당권설정등기의 말소의무는 매수인의 잔금지급의무와 동시이행관계에 있다고 할 것이다(대법원 1979. 11. 13. 선고 79다1562

판결, 2011. 2. 10. 선고 2010다87320 판결 등 참조).

② 이 사건 매매계약 제3조에서는 '매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나 제세공과금 기타 부담금의 미납 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다'고 정하고 있고, 특약사항 제7항에서는 '잔금일까지 매도인(피고)은 강제경매개시결정을 정리하기로 한다'고 정하고 있다. 위와 같은 내용은 통상적인 매매계약에서와 같이, 매도인의 완전한 소유권이전등기를 해주어야 할 의무와 매수인의 잔금지급의무의 동시이행 관계를 규정한 것에 불과할 뿐 위 계약서 문언만으로 피고의 이 사건 강제경매기입등기 말소의무를 원고의 잔금지급의무보다 선이행의무로 정하였다고 보기는 어렵다.

③ 한편, 원고는 '피고 역시 2021. 9. 10.자 내용증명을 통해 이 사건 강제경매개시결정 기입등기 말소의무가 선이행의무임을 인정하였다'라고 주장한다. 피고가 위 내용증명에서 "원고가 잔금기일을 지정하여 주는 경우 피고는 그 이전에 매매목적물의 소유권 제한사항을 즉시 해소하고 매매계약의 이행에 적극 협조할 예정이다"라고 기재한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 위 내용증명은 원고의 계약해제 의사표시가 담긴 2021. 9. 8.자 내용증명이 피고에게 도달된 이후 작성된 것으로, 피고는 위 2021. 9. 10.자 내용증명을 통해 "원고의 의사에 따라 추후 잔금기일이 확정되면, 피고는 잔금기일 전에 소유권 제한사항을 즉시 해소하는 등 매매계약의 이행을 위해 적극적으로 협조하겠다"라는 계약이행 의사를 전달하고자 했던 것으로 보이는바, 피고가 작성한 내용증명 기재 내용만으로 피고가 이 사건 강제경매개시결정 기입등기 말소의무가 원고의 잔금지급의무보다 선이행의무임을 인정하였다고 보기는 어렵다.

④ 원고는, 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사 J이 이 법정에 증인으로 출석하여 "(이 사건 강제경매개시결정 기입등기가) 잔금기일 전에 말소할 수 있다고 합의되었다는 것인가요."라는 원고 대리인의 질문에 "그렇습니다. 그래서 계약서 10번에 '잔금일은 협의하여 변경가능하다'는 조항을 더 달았습니다"라고 대답함으로써 피고의 이 사건 강제경매개시결정 기입등기 말소의무가 원고의 잔금지급의무보다 선이행의무라는 점이 증명되었다는 취지로도 주장한다. 그러나 J은 "이 사건에서 강제경매개시 기입등기는 원고 측에서 할 잔금지급의무보다 선이행의무라고 이야기한 적이

있나요"라는 피고 대리인의 질문에는 "그런 말은 한 적이 없는 것 같습니다"라고 대답하기도 하였는바, 위와 같은 J 진술의 맥락과 전체적인 증언 내용에 비추어 보면, 결국 J 증언의 취지는 "피고가 이 사건 강제경매개시결정 기입등기를 잔금기일까지 말소하는 것이 가능하다고 하여 이를 전제로 이 사건 매매계약이 체결되었다"는 것으로 보이고, 위와 같은 J의 증언 내용만으로 이 사건 매매계약 당시 원고와 피고가 피고의 강제경매개시결정 기입등기 말소 의무를 원고의 잔금지급 의무에 앞서 선이행하여야 할 의무로 약정하였다고 보기는 어렵다.

⑤ 원고는, 원고가 잔금을 지급하기 위해서는 금융기관에서 대출을 받아야 하는 상황이었는데 강제경매절차가 해결되어야만 대출할 수 있었으므로, 이러한 사정을 피고 및 공인중개사가 모두 인지한 후 이를 반영하여 이 사건 강제경매개시결정 기입등기 말소 의무를 선이행 의무로 정한 것이라고도 주장한다. 그러나 J은 이 법정에서 "매도인은 매수인의 대출 부분까지는 신경 쓸 상황이 아니었다(녹취서 11면), 이 사건 매매계약 당시 대출 부분에 대한 이야기는 없었다(녹취서 15면)"라고 진술하는 등 대출 관련 문제는 이 사건 매매계약 체결 당시 논의된 적이 없었다는 취지로 증언하였을 뿐이다. 그 밖에 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 원고의 잔금대출 관련 문제를 피고나 공인중개사가 알았다거나 이를 이유로 피고의 이 사건 강제경매개시결정 기입등기 말소 의무를 선이행 의무로 정하였다고 인정하기는 어렵다.

⑥ 한편, 원고가 이 사건 매매계약 해제 의사표시를 하자 피고 측에서 해지사유서를 요청하였고, 이에 원고가 2022. 9. 1. 계약해지사유서를 작성한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 피고 측에서 계약해지사유서 작성을 요청하였다는 사정만으로 이 사건 매매계약이 피고의 채무불이행을 원인으로 원고의 해제 의사표시에 따라 적법하게 해제되었다고 보기도 어렵다.

나) 그렇다면, 피고의 이 사건 강제경매개시결정 기입등기 말소 의무가 원고의 잔금지급 의무보다 먼저 이행되어야 할 선이행 의무임을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 이행거절을 이유로 한 해제 주장에 관한 판단 가) 민법 제544조는 '이행지체와 해제'라는 제목으로 "당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에는 최고를 요하지 아니한다."라고 정하고 있다. 채무자가

채무의 이행을 지체하고 있는 상태에서 이행거절의사를 표시한 경우에는 채권자는 그 이행을 최고하지 않고 계약을 해제할 수 있음은 분명하다. 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 완화되어 있으므로, 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 참조).

나) 원고는 피고가 2021. 9. 10.자 내용증명을 통해 '원고의 요청에 따라 잔금기일을 변경하기로 하였다'라는 허위의 주장을 함으로써 강제경매개시결정 기입등기 말소의무 및 토지분할의무의 이행을 거절하였다는 취지로 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 피고는 위 내용증명을 통해 계약이행 의사를 적극적으로 표시하였을 뿐이고, 이 사건 매매계약에 대한 이행거절 의사를 명백하고 종국적으로 표시하였다고 보기는 어렵다. 이 부분 원고의 주장도 이유 없다.

3) 해약금 지급 주장에 관한 판단 원고는 피고가 이 사건 매매계약의 해제 의사표시를 하였으므로 이 사건 매매계약서 제5항에 따라 해약금을 지급하여야 한다는 취지로도 주장하나 피고는 원고의 귀책사유를 이유로 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 해약금이 물취되었음을 주장하고 있을 뿐 위 조항에서 정한 바에 따른 계약해제의 의사표시를 하고 있지 아니하다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

나. 예비적 주장에 관한 판단

살피건대, 이 사건 매매계약 특약사항 제5항에서는 이 사건 토지의 분할이 불가능할 경우, 이 사건 매매계약을 무효로 하고 피고가 원고에게 계약금을 반환하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 토지의 분할이 불가능하다거나 분할 여부를 확인할 수 없다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(원고는 이 사건 토지의 분할가능성에 대하여 특별히 문제 삼지 않다가 이 사건 소를 제기한 지 약 1년이 지난 2022. 11. 1.에 이르러서야 준비서면을 통해 이 사건 토지의 분할 여부가 확인되지 않아 계약이 무효라는 주장을 하고 있을 뿐이다). 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

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

재판장판사정정호

판사이나리

판사허유정

1) 원고는 2022. 11. 1.자 준비서면(11면 이하)에서 계약무효에 따른 부당이득반환청구를 예비적 청구로 추가하였다.

2) 원고가 이 부분에서 선택적으로 주장하는 청구원인들을 주장 순서에 따라 판단한다.