

부산지방법원 2022. 7. 6 선고 2021가단333001 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 늘품 담당변호사 김유진, 최지혁

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 지평 담당변호사 진재인

변 론 종 결 2022. 6. 8.

판 결 선 고 2022. 7. 6.

주 문

1. 피고는 원고에게 1억 1,800만 원 및 이에 대하여 2021. 6. 2.부터 2021. 9. 6.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 각 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 1. 7. 피고로부터 피고 소유의 부산 기장군 C 임야 2,397㎡ 중 별지 도면 표시 D부지 1,004㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)를 대금 5억 4,000만 원, 계약금 5,900만 원(매매대금 5억 4,000만 원의 10%인 5,400만 원과 원고가 피고에게 현금으로 지급하기로 한 건축허가 및 토목비용 5,000만 원의 10%인 500만 원의 합계금), 잔금 4억 8,100만 원, 잔금지급기일 2021. 5. 31.로 정하여 매수한 다음, 같은 날 피고에게 계약금 5,900만 원(그 중 1,000만 원은 전날 가계약금으로 피고에게 송금하였다)을 지급하였고, 원고와 피고는 위 계약에 다음과 같은 특약사항을 포함시켰다.

○ D조합 채권최고액 10억 2,600만 원과 가처분 상태의 계약으로 잔금일에 매도인(피고)이 상환하고 말소하기로 하며, 매도인은 잔금일까지 채무를 부담하는 등의 새로운 권리변동을 일으키지 않도록 한다.

나. 이후 원고와 피고는 2021. 4. 30. 이 사건 부동산에 관한 매매계약 내용 중 계약금 부분을 5,900만 원에서 5,400만 원으로 변경하면서 다음과 같은 특약사항을 계약 내용에 추가(이와 같이 변경된 계약을 이하 ‘이 사건 계약’이라고 한다)하였다.

○ 매수인(원고)는 D조합 채권최고액 10억 2,600만 원과 가처분 등기가 있는 상태의 계약임을 공인중개사로부터 설명을 들었고, 매도인(피고)은 5월 중 가처분등기 말소하고 건축허가 설계도면과 동일하게 분할 후 잔금일 근처당 전액 상환하고 말소 후 매수인(원고)에게 등기이전하기로 약속하며 계약을 체결함.

○ 만약 잔금일까지 매도인(피고)이 약속불이행으로 소유권이전등기가 온전하게 이루어지지 않을시 매도인(피고)은 계약금의 2배를 상환하고 계약해지한다. 또한 중개수수료(매수인, 매도인) 전액 매도인이 지급한다.

다. 원고의 잔금에 대한 이행제공에도 불구하고, 피고는 잔금지급일인 2021. 5. 31.까지 토지분할, 가처분등기 및 근저당권 말소 등 이 사건 계약의 특약에서 정한 내용을 이행하지 못하였고, 이에 원고는 2021. 6. 1. 피고에게 이 사건 계약을 해제1) 하고 계약금의 배액을 반환해 달라는 의사표시를 하였다.

라. 한편 부산 기장군 C 임야 2,397㎡에 관하여 피고의 배우자인 E는 2020. 5. 21.

명의신탁약정해지를 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 위 토지를 가처분(부산지방법원 동부지원 2020카단101821)하였고, 위 토지에는 근저당권자 D조합, 채무자 E로 된 근저당권설정등기가 총 3건(채권최고액 합계 10억 2,600만 원) 경료되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고가 잔금지급일인 2021. 5. 31.까지 토지분할, 가처분 및 근저당권말소 의무를 이행하지 않으면 이 사건 계약을 해제하기로 하고 원고에게 계약금의 배액을 반환하기로 약정하였는데 피고는 2021. 5. 31.까지 위 각 의무를 이행하지 않았으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고의 의사표시에 의해 이 사건 계약은 2021. 6. 1. 해제되었고, 피고는 원상회복으로 원고로부터 지급받은 계약금의 배액을 반환할 의무가 있고, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 원고와 피고는 2021. 4. 30. 이 사건 부동산에 관한 계약서상의 계약금을 5,900만 원에서 토목공사비 5,000만 원의 10%로 지급하였던 500만 원을 제외한 5,400만 원을 변경하였으나, 피고는 위 돈을 원고에게 반환한 것이 아니라 계속 그대로 보관한 점, 피고 주장에 의하더라도 이 사건 부동산의 매매대금은 5억 9,000만 원인데 피고가 납부하게 될 양도세를 절감하기 위해 피고의 요구에 따라 편의상 위 매매대금을 토지대금 5억 4,000만 원, 건축허가 및 토목비용 5,000만 원으로 구분한 것에 불과한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 계약의 계약금은 원고가 2021. 1. 7. 피고에게 지급한 5,900만 원이라고 봄이 상당하다.

따라서 피고는 원고에게 계약금 5,900만 원의 배액인 1억 1,800만 원 및 이에 대하여 계약해제일 이후로서 원고가 구하는 2021. 6. 2.부터 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 날임이 기록상 명백한 2021. 9. 6.까지는 민법이 정하는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정하는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고가 2021. 5. 31.까지 이 사건 계약의 특약사항을 이행하지 못한 것은 피고가 이 사건 계약의

특약사항을 이행하기 위해 2021. 5. 3.경 관할 행정기관에 분할측량을 신청하였으나 이미 설치된 석축(이 사건 계약의 특약으로 원고는 이미 설치된 석축에 대해 이의를 제기하지 못하게 되어 있다)과 관련하여 위 행정기관의 착오가 있어 분할측량이 늦어지게 되었고, 분할측량이 늦어지다 보니 분할을 전제로 한 피고 배우자 E의 가처분 및 근저당권의 말소를 잔금지급기일까지 못하게 된 것이지, 피고가 고의로 이행하지 않은 것이 아니다. 피고는 이러한 사정을 원고에게 미리 설명한 다음 잔금지급기일을 연기해 줄 것을 요청하였으나 원고가 이를 일방적으로 거절하였고, 이후 피고는 원고의 요구대로 2021. 7. 5. 이 사건 부동산에 관한 건축허가를 얻었으므로, 이 사건 계약은 오히려 원고의 귀책사유로 해제된 것이다. 따라서 피고는 원고에게 계약금의 배액을 배상할 의무가 없다.

나. 판단

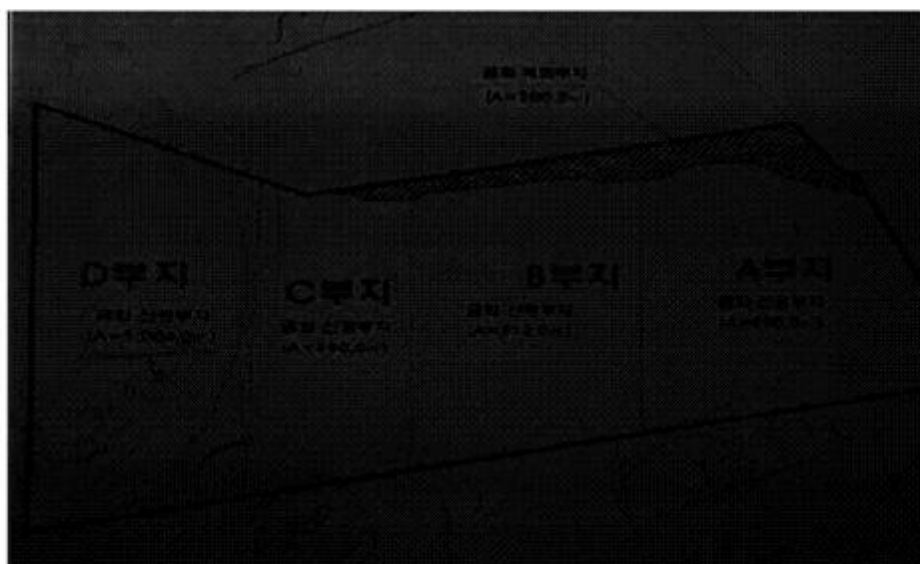
살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 주장을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 든 각 증거에다가 갑 제9 내지 11호증, 을 제3, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 2021. 1. 7.자 계약 체결 당시 이 사건 계약의 잔금지급기일을 2021. 5. 31.로 해달라고 한 것은 피고였던 점, 피고는 이 사건 계약의 실제 매매대금이 5억 9,000만 원임에도 불구하고 계약서상에는 5억 4,000만 원으로 기재하고 나머지 5,000만 원을 건축허가 및 토목비용 명목으로 구분하여 현금으로 지급하기로 한 것이 나중에 다운계약으로 판정되어 문제가 생길 수 있으니 계약을 취소하고 싶다는 원고의 요구를 거절하고 이 사건 계약을 약속대로 이행할 것을 촉구하면서 이 사건 부동산의 가처분 말소나 분할측량은 아무런 문제가 없다고 장담했음에도, 정작 새로이 계약서를 작성하기로 한 2021. 4. 30.까지 분할측량이나 가처분 등의 말소를 위한 어떠한 절차도 진행하지 않은 점, 이 사건 계약을 중개한 공인중개사가 2021. 4. 28. 피고에게 분할측량이 되었는지 묻자, 피고는 매매계약서가 들어가야 분할측량이 가능하다면서 2021. 4. 30.에 계약서를 새롭게 작성하면 곧바로 분할측량절차를 진행할 것처럼 하다가, 2021. 4. 30.자 계약서 작성 다음날인 2021. 5. 1.부터 위 공인중개사에게 잔금지급기일을 2021. 7. 26.까지 연기해주지 않으면 원고에게 이 사건 부동산을 매도하지 않겠다면서 태도를 바꾼 점, 피고는 자신의 잔금지급기일 연기 요구를 원고가 받아들이지 않자 2021. 5. 18.에야 비로소

한국국토정보공사 기장지사에게 이 사건 부동산에 관한 측량을 신청한 점, 피고는 2021. 6. 1. 원고와 공인중개사를 만난 자리에서 이 사건 부동산을 측량하여 분할하는데 20일 정도밖에 소요되지 않기 때문에 가처분 및 근저당권 말소가 늦어진 것이 크게 문제되지 않는다고 하였는데, 사실이 그러하다면 피고는 2021. 4. 30. 계약서를 새로 작성한 직후 분할측량절차를 진행함으로써 2021. 5. 31.까지 특약사항을 이행할 수 있었을 것으로 보임에도 불구하고 별다른 이유 없이 그렇게 하지 않은 점, 이 사건 부동산에 이루어진 가처분은 피고의 배우자인 E가 집행한 것이므로 E의 협조만 있다면 2021. 5. 31. 전까지 얼마든지 해제나 말소가 가능하였을 것으로 보이고, 이 사건 부동산에 관한 가처분이나 근저당권의 말소를 위해 당연히 토지분할이 전제되는 것은 아닌 점, 피고가 잔금지급기일의 연기를 요청하면서 내세운 사정은 원고와 아무런 상관이 없는 것들이어서 원고가 이를 거절하였더라도 그것으로 피고의 계약불이행이 정당화된다고 볼 수 없는 점, 피고가 2021. 7. 5. 이 사건 부동산에 관하여 건축허가를 받았더라도 이는 이 사건 계약이 해제된 이후의 사정인 점 등에 비추어 보면, 이 사건 계약이 해제된 것은 피고의 귀책사유로 인한 것으로 봄이 옳다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 이성은



1) 이 사건 계약서에는 ‘계약의 해지’라고 기재되어 있으나, 계약의 효력을 소급적으로 소멸시키고 피고로 하여금 원상회복의무를 부과시키는 계약 내용상 당사자의 진정한 의사는 ‘계약의 해제’라고 해석함이 상당하다.