

서울남부지방법원 2022. 5. 12 선고 2021가단225627 판결 [계약금반환 청구의소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 푸른, 담당변호사 전승환

피 고 C

소송대리인 변호사 조석현

변 론 종 결 2022. 4. 28.

판 결 선 고 2022. 5. 12.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 90,000,000원 및 이에 대하여 2021. 2. 8.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A은 D의 아버지, 원고 B는 D의 어머니이다. 피고는 서울 영등포구 E 외 2필지 F아파트 G호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)의 소유자이다.

나. 피고는 2021. 2. 8. D과 사이에, 이 사건 아파트를 908,500,000원에 매도하기로 하는 아래와 같은 내용(이 사건과 관련된 부분만 실시한다)의 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

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

매매대금 908,500,000원

계약금 90,000,000원은 계약시에 지불하고 영수함

중도금 318,500,000원은 2021. 3. 26.에 지불한다.

잔금 500,000,000원은 2021. 4. 5.에 지불한다.

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]

4. 매도자는 전세입자 집 볼 수 있도록 협조하며 전세계약서 작성은 매도자가 하기로 한다.

5. 계약금 10,000,000원은 입금하고 나머지 80,000,000원 수표 주고, 중도금, 잔금은 매도인 계좌로 입금하기로 한다.

6. 전세보증금 500,000,000원은 매도자 통장 계좌로 입금된다.

9. 잔금일은 상호 협의하여 조정할 수 있다.

다. D은 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 계약금 90,000,000원을 지급하였다.

라. 피고는 이 사건 매매계약의 특약사항에 따라 2021. 2. 10. H과 사이에, 이 사건 아파트를 보증금 500,000,000원(계약금 50,000,000원은 계약시, 잔금 450,000,000원은 2021. 4. 6.에 각 지급), 계약기간 2021. 4. 6.부터 2023. 4. 6.까지로 정하여 임대하기로 하는 계약을 체결하였다.

마. 이후 피고와 D은 매매잔금 지급일을 2021. 4. 5.에서 2021. 4. 6.로 변경하고, 특약사항에 ‘본 매매계약은 매도자가 전세 500,000,000원에 놓아 매수자가 승계하는 조건이다. 전세보증금 500,000,000원은 본 매매계약의 잔금 500,000,000원으로 대체한다.’를 추가하는 것으로 이 사건 매매계약의 내용을 변경하였다.

바. 그런데 D(이하 ‘망인’이라 한다)은 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 중도금 318,500,000원을 지급하지 않은 채 2021. 3. 27. 사망하였다.

사. 피고는 2021. 3. 29. 망인을 상대로 ‘중도금 지급 독촉 및 계약 해제’라는 제목으로 ‘본 내용증명을 받은 후 2일 내에 중도금을 지급하지 않으면 잔금일인 2021. 4. 5. 이 사건 매매계약을 해제하고 기지급받은 계약금은 위약금으로 물취할 것이다’라는 취지의 내용증명을 보냈다.

아. 그러자 망인의 상속인인 원고들은 2021. 3. 31. 피고에게 ‘중도금 지급 독촉 및 계약 해제에 관한 답변과 사정변경에 의한 계약 해제 통보’라는 제목으로 ‘피고의 2021. 3. 29.자 통고서는 사망자를 상대로 보낸 것으로 무효이다. D은 부모가 부산에 살고 있기 때문에 주거를 마련하기 위하여 이 사건 아파트를 매수하였으나 본인의 사망으로 부산에 있는 상속인인 부모가 서울에 있는 주택을 구입할 필요가 없으므로 중대한 사정변경으로 이 사건 매매계약을 해제한다. 계약금 90,000,000원을 이 사건 매매계약상의 지위를 상속한 원고들에게 반환해 달라’는 취지의 내용증명을 보냈고, 2021. 4. 1. 피고에게 도달되었다.

자. 이에 피고는 2021. 4. 2. 원고들에게 ‘계약 해제 통고서에 대한 답변’이라는 제목으로 ‘매수인의 부모님은 이 사건 매매계약에 대하여 매도인과 어떠한 연락이나 협의도 없이 곧바로 변호사를 선임하여 계약 해제를 통고하고 있는바, 매도인은 금일 매수인 측의 계약 이행의사가 없음이 확인되므로 계약 해제를 통지한다’라는 취지의 내용증명을 보냈고, 그 무렵 원고들에게 도달되었다. 차. 피고는 2021. 4. 7. 1과 사이에, 이 사건 아파트를 887,000,000원(계약금 25,000,000원은 계약시, 1차 중도금 500,000,000원은 2021. 4. 7.에, 2차 중도금 50,000,000원은 2021. 4. 16.에, 잔금 312,000,000원은 2021. 5. 10.에 각 지급)에 매도하는 계약을 체결하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 7호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장 요지

망인은 이 사건 매매계약을 체결한 이후 사망하였는바, 이는 계약 성립 당시 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생한 경우에 해당한다. 망인은 부모인 원고들이 부산에 살고 있기 때문에 서울에서 주거를 마련하기 위하여 이 사건 아파트를 매수한 것이었으나, 망인의 사망으로 부산에 있는 상속인인 원고들이 서울에 있는 주택을 구입할 필요가 없게 되었다. 따라서 이 사건 매매계약을 그대로 유지하는 것은 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당한다. 이에 원고들은 2021. 3. 31. 피고에게 계약 해제를 통지하였고, 위 통지가 피고에게 도달됨으로써 이 사건 매매계약은 해제되었다. 피고는 계약 해제에 따른 원상회복으로 원고들에게 기지급받은 계약금 90,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

이른바 사정변경으로 인한 계약해제는, 계약 성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이고, 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던

객관적인 사정으로서, 일방당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다. 또한, 계약의 성립에 기초가 되지 아니한 사정이 그 후 변경되어 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약목적을 달성할 수 없게 됨으로써 손해를 입게 되었다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약내용의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결 등 참조).

나. 판단

1) 사정변경으로 인한 계약 해제 주장에 대하여

위 법리에 비추어 살피건대, 망인이 이 사건 매매계약을 체결한 후 2021. 3. 27. 사망한 사실, 망인의 상속인인 원고들이 현재 부산에 거주하고 있는 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

그러나 앞서 본 기초사실, 앞서 든 각 증거들, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고들은 이 사건 매매계약의 교섭 단계에서부터 계약 체결에 이르기까지 모든 과정에 전반적으로 관여하였기 때문에 계약에 이르게 된 경위, 계약의 내용 등 제반 사정을 잘 알고 있었던 점, ② 이 사건 매매계약의 특약사항에 의하면 매도인인 피고로 하여금 임차인과 전세계약을 체결하여 보증금 500,000,000원을 수령하도록 하고 매수인인 망인이 위 전세계약의 임대인 지위를 승계함으로써 위 보증금을 매매잔금의 지급에 갈음하기로 하였는바, 망인은 이 사건 아파트에 실제로 거주하기보다는 투자를 목적으로 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보이는 점(망인이 잔금 지급일까지 피고에게 매매잔금을 지급할 여력이 있었던 것으로 보이지 않는다), ③ 망인이 투자 목적으로 이 사건 매매계약을 체결한 이상 망인의 상속인인 원고들이 서울이 아니라 부산에 거주한다는 사정만으로 서울에 있는 이 사건 아파트를 매수할 필요가 없게 되었다고 보기 어렵고, 설령 원고들이 위 아파트를 매수할 필요가 없게 되었다고 하더라도 이는 매수인의 주관적 또는 개인적인 사정에 불과하다고 보이는 점, ④ 이 사건 매매계약의 구속력을 인정한다고 하더라도, 원고들은 망인의 상속인으로서 중도금 및 잔금을 지급하여 이 사건 아파트의 소유권을 취득한 다음 제3자에게 처분함으로써 전매차익을 얻을 수도 있고, 처분하지 않고 그대로 보유함으로써 시가 상승으로 인한 이익을 얻을 수도 있는바, 계약 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을

체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당한다고 보기 어려운 점, ⑤ 이 사건 매매계약에 따른 매수인의 권리·의무가 일신전속적 성격을 가진다고 볼 수도 없는 이상 위 매매계약의 구속력을 부인하는 것은 매수인의 사망이라는 우연한 사정에 따른 위험을 매도인인 피고에게 전가하는 것이 되어 오히려 신의칙에 반하는 결과를 초래하게 된다고 보이는 점 등을 종합하여 보면, 위와 같은 사실만으로는 이 사건 매매계약의 구속력을 인정하는 것이 원고들에게 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들에게 사정변경으로 인한 해제권이 발생하였다고 볼 수 없는바, 원고들의 위 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 매매계약의 해제 및 그 시점

앞서 본 기초사실에 의하면, 원고들이 2021. 3. 31. 피고에게 사정변경으로 계약을 해제한다는 통보를 함으로써 매매대금 지급의무를 이행하지 않겠다는 의사를 명백하고 종국적으로 표시하였다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 매매계약은 원고들의 이행거절을 이유로 한 피고의 해제 의사표시가 담긴 2021. 4. 2.자 내용증명이 원고들에게 송달된 무렵 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

3) 소결론

이 사건 매매계약은 원고들의 2021. 3. 31.자 해제 통보에 의하여 해제된 것이 아니라, 원고들의 채무불이행으로 인한 피고의 해제권 행사로 적법하게 해제되었는바, 이 사건 매매계약서 제6조(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.)에 따라 망인이 피고에게 지급한 계약금 90,000,000원은 위약금으로 피고에게 귀속되었으므로, 원고들은 피고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 그 반환을 구할 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고들의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이준구