

서울중앙지방법원 2020. 11. 6 선고 2019가단5285106 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2021. 9. 9 선고 2020나86301 판결

서울중앙지방법원 2020. 11. 6 선고 2019가단5285106 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 지원 담당변호사 최다은

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 신영한

피고들 소송복대리인 변호사 황영준, 임은경

변 론 종 결 2020. 9. 25.

판 결 선 고 2020. 11. 6.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 30,000,000원과 이에 대하여 2018. 6. 15.부터 2020. 11.

- 6.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/4은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 40,000,000원과 이에 대하여 2018. 6. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 7. 13. 피고들과 사이에 피고들의 공유토지인 서울 동작구 D건물 3층 E호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금 300,000,000원, 계약금 10,000,000원, 잔금 290,000,000원으로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 매매계약서에 아래와 같이 특약사항을 기재하였다.

<특약사항>

- 잔금일을 2017. 10. 13.로 정하였으나, 매수인 사정에 따라 매도인과 매수인 쌍방합의하에 잔금일을 조정하기로 함.
- 매수인이 타인에게 매매 또는 임대계약을 체결하고자 할 경우 매도인이 해당 계약체결에 협조하기로 함.
- 공동명의인 중 피고 B의 부재로 피고 C가 대표로 계약하고 잔금시에 피고 B이 참석하기

로 함.

- 추후 일정을 정하여 계약서를 재작성하기로 한다.

나. 원고는 2017. 7. 13. 피고들에게 계약금 10,000,000원을 지급하였고, 2017. 9. 12. 추가로 30,000,000원을 지급하였다.

다. 원고와 피고들은 2018. 3.경부터 2018. 6.경까지 잔금의 지급 문제로 내용증명을 주고 받았고 서로 상대방의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제되었음을 주장하였다.

라. 피고들은 2018. 7. 4. F와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 298,000,000원으로 하는 매매계약을 체결하고 2018. 8. 20.경 F에게 그 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지[을 제1호증에 관하여 보건대, 문서의 제출은 원본으로 하여야 하므로, 원본이 아니고 단순한 사본만에 의한 증거의 제출은 정확성의 보증이 없어 원칙적으로 부적법하므로, 원본의 존재 및 원본 성립의 진정에 관하여 다툼이 있고 사본을 원본의 대용으로 하는데 대하여 상대방으로부터 이의가 있는 경우에는 사본으로써 원본을 대신할 수 없는 것이므로(대법원 2010. 1. 29. 자 2009마2050 결정 참조), 위 증거는 증거능력이 없어 증거로 쓰지 아니한다]

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고가 이 사건 매매계약의 특약사항에 따라 피고들에게 새로운 매수인이나 임차인들을 데려갔으나 피고들이 이에 협조하지 않는 등 피고들의 귀책사유로 매매계약이 해제되었는바, 피고들은 원고에게 원상회복으로 기지급한 40,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

원고와 피고들은 이 사건 매매계약 체결 당시 특약한 바에 따라 2017. 9. 12.경 매매대금 350,000,000원, 계약금 30,000,000원(계약시 지불), 중도금 60,000,000원(지급기일 2017. 9. 12.), 잔금 260,000,000원(지급기일 2018. 2. 24.)으로 하는 새로운 매매계약서를 작성하였고,

이에 따라 원고가 새로운 매매계약서 작성 당일에 계약금 30,000,000원을 지급하였다. 또한 피고들은 원고가 데려온 임차를 원하는 사람들에게 이 사건 부동산을 살펴보도록 충분히 배려하였다. 그럼에도 원고가 중도금과 잔금을 지급하지 아니하였고, 이에 피고들이 상당한 기간을 정하여 이행의 최고를 하고, 계약해제의 의사를 표시하였으므로, 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다. 따라서 피고들이 수령한 계약금 40,000,000원은 손해배상금으로 피고들에게 귀속되므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

다. 판단

1) 새로운 매매계약이 체결되었는지 여부

피고들은 새로 작성한 2017. 9. 12.자 매매계약서에 따라 매매대금 350,000,000원, 계약금 30,000,000원, 중도금 60,000,000원(지급기일 2017. 9. 12.), 잔금 260,000,000원(지급기일 2018. 2. 24.)을 지급하기로 정하였다고 주장하는바, 을 제1호증은 사본으로서 증거능력이 인정되지 아니함은 앞서 본 바와 같을 뿐 아니라, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 매매계약 체결 당시 추후 새로운 계약서를 작성하기로 특약한 사실은 인정되나, 그것이 매매대금 등 매매계약의 본질적인 내용의 변경을 예정한 것이라고 보기는 어려운 점, 이 사건 매매계약서에는 매도인으로 '원고 외 1'이 기재되어 있는바 원고가 새로운 매수인을 데리고 오는 경우 이를 정리하기 위하여 매매계약서에 새로운 계약서 작성에 관한 특약사항을 기재한 것이라는 원고의 주장이 더 자연스러운 점, 피고들이 원고 외에 다른 공동매수인이 있음을 주장하고 있지는 아니한 점, 원고는 담보대출을 받아 잔금을 지급하기 위하여 매매대금을 350,000,000원으로 한 업(up)계약서를 작성하였다가 대출이 어려워 2017. 9. 12.자 매매계약서를 파기한 것으로서 그 사본이 을 제1호증이라고 주장하는 점, 피고들은 이 사건 매매계약 체결 이후 원고의 귀책사유로 계약금을 해약금으로 간주하고, 2017. 9. 12.경 새로 매매계약을 체결하면서 을 제1호증을 작성한 것이라고 주장하나, 당초 매매계약서상 잔금지급기일이 2017. 10. 13.로 정해져 있어 잔금지급기일까지 1달이 남은 상태였을 뿐 아니라, 원고에게 어떠한 귀책사유가 있었다거나, 피고들이 2017. 9. 12.경까지 원고에게 원고의 귀책사유를 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는

의사표시를 하였음을 인정할 아무런 증거가 없는 점에 비추어 이 사건 매매계약이 해제되었다고 보기 어려운 점, 이 사건 매매계약을 해제하고 을 제1호증을 작성한 것이 아니라면 잔금지급기일이 도래하기도 전에 매매대금을 350,000,000원으로 증액할 별다른 이유가 없는 점, 피고들이 2018. 7. 경 F와 체결한 매매계약상 이 사건 부동산의 매매대금도 298,000,000원에 불과한 점, 아래에서 보는 바와 같이 피고들은 2018. 4. 16. 원고에게 내용증명을 보내 잔금 260,000,000원의 지급을 요구하였는데, 피고들이 지급받은 돈이 합계 40,000,000원임을 고려해 보면 피고들도 이 사건 매매계약상 매매대금이 300,000,000원임을 전제로 하였던 점, 새로운 매매계약서가 작성되지 않았다면 기존의 매매계약서가 그대로 유효한 점 등을 종합하면, 원고와 피고들이 2017. 9. 12. 경 계약금 30,000,000원, 매매대금 350,000,000원으로 하는 새로운 매매계약을 체결하였다고 보기 어렵다. 따라서 이 사건 매매계약상 매매대금은 300,000,000원, 계약금은 10,000,000원이라고 할 것이다.

2) 이 사건 매매계약의 해제 여부

쌍무계약에서 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에 그 상대방은 최고나 자신의 채무 이행을 제공하지 않고도 계약을 해제할 수 있는바(민법 제544조 단서), 갑 제3 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 의하면, 원고의 잔금 지급의무와 피고들의 이 사건 부동산인도 및 등기절차 협력의무가 동시이행관계에 있었다고 하더라도, 원고가 피고들이 통지한 2018. 6. 20.을 잔금지급기일로 정하는데 부동의하면서 오히려 피고들의 계약 이행 의사가 없음을 주장하고 이 사건 매매계약의 해제를 통보하면서 기지급한 40,000,000원의 반환을 요구하고 잔금의 지급을 거절하는 의사를 표시하였다고 할 것이므로, 피고들로서는 자신의 채무인 부동산의 인도나 소유권이전등기에 필요한 서류의 이행제공을 하지 않고서도 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다. 나아가 피고들은 2018. 4. 16. 경 2018. 6. 20.까지 잔금을 지급하지 아니하면 계약이 자동으로 해제된다는 취지의 의사를 표시하였는바, 이 사건 매매계약은 2018. 6. 20.의 도과로 적법하게 해제되었다고 봄이 상당하다.

① 원고는 이 사건 매매계약상 잔금지급기일로부터 약 5개월이 경과한 2018. 3. 6. 피고들에게 “원고가 피고들에게 이 사건 매매계약에 기하여 계약금 10,000,000원과 중도금 30,000,000원

합계 40,000,000원을 지급하였다. 이 사건 매매계약 체결시 원고가 피고들에게 이 사건 부동산을 타인에게 매매하거나 임대차계약을 체결하여야 잔금을 지급할 수 있다는 사실을 고지하였고 이에 피고들이 매매계약 체결 후 제3자가 이 사건 부동산을 매수하려 하거나 임대차계약을 체결하려 할 경우 이 사건 부동산을 제3자에게 보여 주는 등 매수인인 원고가 이 사건 부동산을 타인에게 매매 또는 임대차계약을 체결하고자 할 경우 이에 적극적으로 협조하여 주기로 약정하였다. 원고는 이 사건 부동산에 대한 임대차계약을 체결하겠다는 제3자들이 나타날 때마다 이 사건 매매계약 내용대로 피고들에게 이 사건 부동산을 제3자들이 방문하여 확인할 수 있도록 협조를 하여 달라고 수회에 걸쳐 요구하였으나 피고들은 정당한 사유 없이 이에 대한 협조를 하지 않았다. 이를 종합하여 보면 피고들은 처음부터 이 사건 매매계약의 특약사항인 ‘매수인이 타인에게 매매 또는 임대계약을 체결하고자 할 경우 매도인이 해당 계약체결에 협조하기로 함’이라는 내용을 이행할 의사가 전혀 없었다. 피고들은 이 사건 부동산에 관하여 제3자와 임대차계약을 체결하기 위하여 이 사건 부동산을 방문하는 경우 이 사건 부동산을 제3자가 확인할 수 있도록 협조하여 달라. 만약 이를 이행하지 않을 경우 피고들이 이 사건 매매계약을 이행할 의사가 없다는 결론을 내릴 수밖에 없어 피고들의 귀책사유로 인하여 이 사건 매매계약을 해제하고 기지급한 40,000,000원을 반환하여 줄 것을 통보하니, 이 사건 매매계약을 유지할 것인지 종료할 것인지에 대한 의사를 밝혀달라”라는 내용의 내용증명우편을 보냈다. 원고와 피고들은 원고가 새로운 매수인이나 임차인으로부터 돈을 지급받아 잔금을 지급하는 것을 서로 용인하고 이 사건 매매계약에 대하여 매도인인 피고들이 새로운 계약 체결에 협조하기로 하는 등의 특약을 하였다고 봄이 상당하나, 위와 같이 새로운 계약 체결에 협조하는 의무가 계약의 본질적인 주된 의무라고 할 수 없을 뿐 아니라, 원고의 위 내용증명우편 외에 피고들이 부동산을 보여주는 것에 비협조하였음을 인정할 자료는 없다.

② 피고들은 2018. 3. 26. 원고에게 “이 사건 매매계약 내용대로 피고들은 임차를 원하는 사람들에게 부동산을 살펴보도록 하였다. 그럼에도 원고가 중도금 지급일을 도과하여 중도금 중 50,000,000원을 지급하지 않고 있고 잔금일도 경과하였으므로 우선 이행지체중인 중도금 50,000,000원을 조속히 지급하라. 이 사건 매매계약에 의하면 잔금일을 조정할 수 있으므로 내용증명을 받은 즉시(7일 이내) 잔금일을 언제까지 연장할지 통지해 달라. 부동산의 현황을 살펴볼

수 있도록 하겠다.”라는 내용의 내용증명우편을 보냈는바, 피고들이 비록 이 사건 매매계약서에 기재되지 아니한 중도금 50,000,000원을 언급하였다고 하더라도, 원고가 그때까지 나머지 잔금 260,000,000원을 지급하지 아니한 상태였으므로, 피고들로서는 당초의 잔금지급기일로부터 상당한 기간이라고 할 수 있는 약 5개월이 경과한 후에 잔금의 지급기일에 관한 협의를 요청하는 의사표시를 한 것으로 봄이 상당하다.

③ 원고는 다시 2018. 4. 3. 피고들에게 “피고들이 3개월 동안 통신 두절 등 매매계약과 관련하여 전혀 협조하지 않았다. 이 부분에 대하여 피고들의 적극적인 협조를 다시 당부한다. 이 사건 매매계약상 원고가 피고들에게 중도금 50,000,000원 지급의무는 없다.”라는 내용의 내용증명우편을 보냈다.

④ 피고들이 2018. 4. 16. 다시 원고에게 “원고와 2018. 4. 10. 15:09 통화시 잔금일을 2018. 6. 10.로 쌍방간 합의하여 원고의 사무실에서 부동산매매계약서 특약사항 3번의 이행을 계약서에 명시하기 위하여 피고들이 2018. 4. 11. 13시경 방문하였다. 그러나 원고가 구두합의시 합의한 잔금일(2018. 6. 10.)을 원고의 사정만 주장하며 매매계약서 작성을 거부하여 이에 부동산매매계약서 특약사항 3번에 대한 잔금 조정일을 구두상 합의한 2018. 6. 10.로 통지한다. 최초 매매계약일은 2017. 7. 13.이며 벌써 9개월이 경과하였다. 합의한 잔금일 2018. 6. 10.에서 10일의 조정기간을 경과한 2018. 6. 20.까지 잔금 260,000,000원을 미지급시 이 사건 매매계약은 무효가 되며, 계약금은 매도인에게 귀속됨을 통지한다. 피고들은 합의한 잔금일 2018. 6. 10.까지 원고가 타인에게 임대계약을 체결하고자 할 경우 적극적으로 최대한 협조할 예정이며 2018. 6. 10. 이후 당계약과 관련된 일체의 행위는 불가함을 통지한다.”라는 내용증명우편을 보냈다. 이에 의하면 피고들은 이 사건 매매계약상 잔금지급기일의 확정을 위하여 원고의 사무실에 방문하였던 것으로 보이고, 합의에 의한 잔금지급기일의 조정이 이루어지지 않았다고 하더라도 이 사건 매매계약 체결일로부터 약 11개월, 당초 약정 잔금지급기일로부터 약 8개월이 경과한 2018. 6. 20.경을 잔금지급기일로 정한 것은 원고의 기한의 이익을 부당하게 상실시키는 경우에 해당한다고 보기 어려우며, 이러한 경우까지도 원고의 동의가 없었다는 이유로 잔금지급기일을 정할 수 없다고 해석하는 것은 피고들에 대하여 과도하게 불리한 것으로 보이므로, 이 사건 매매계약의

잔금지급기일은 피고들이 통지한 때로부터 약 2개월 후인 2018. 6. 20.로 정하여졌다고 봄이 상당하다.

⑤ 게다가 원고는 2018. 4. 23. 피고들에게 “원고가 2017. 7. 13. 피고들 소유의 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 후 계약금 10,000,000원과 중도금 30,000,000원 합계 40,000,000원을 지급하였다. 피고들이 이 사건 매매계약 특약 3번 ‘매도인과 매수인은 쌍방합의로 잔금일을 조절할 수 있기로 함’을 이행하고자 내용증명을 발송한다는 주장을 하고 있는바 사실이 아닌 부분을 주장하지 말라. 피고들은 2018. 6. 20.까지 잔금 260,000,000원을 지급하지 않을 경우 이 계약은 무효로 되며 계약금은 매도인인 피고들에게 귀속된다는 일방적인 통보를 하고 있는바 이는 피고들의 일방적인 주장에 불과하다. 피고들도 알고 있듯이 매년 4월부터 여름까지는 부동산 거래가 거의 없으며 특히 올해의 경우 정부의 부동산 정책 등의 이유로 부동산 거래를 찾기가 어려운 상황에서 일방적으로 2018. 6. 20.까지 잔금을 지급하지 않을 경우 계약금을 몰취한다는 피고들의 주장은 부당하여 동의할 수 없다.”라는 내용증명우편을 보내어 잔금지급기일 지정에 관한 협의를 거부하면서 상당한 기간 경과 이후의 잔금지급기일 지정에도 불응하였다. 원고는 또한 2018. 6. 14. 피고들에게 “원고는 이 사건 매매계약에 기하여 계약 체결일인 2017. 7. 13. 계약금 10,000,000원을 지급하였고 그 이후인 2017. 9. 12. 피고들의 요청에 의하여 계약사항에 없는 중도금 30,000,000원을 추가로 지급하였다. 이 사건 매매계약 특약사항 6항에 의하여 피고들은 이 사건 부동산을 타인에게 매매 또는 임대차계약을 체결하고자 할 경우 적극 협조하여 주기로 하였음에도 불구하고 그 협조를 하지 않아 원고가 피고들에게 협조요청을 하였음에도 불구하고 피고들은 오히려 특약사항 5항에 기하여 일방적으로 잔금일을 2018. 6. 10.로 정하고 위 기일로부터 10일이 지난 2018. 6. 10.1) 까지 잔금 260,000,000원을 지급하지 않을 경우 이 사건 매매계약은 무효가 된다고 주장하였다. 원고는 피고들의 태도를 종합하여 볼 때 피고들이 계약을 이행할 의사가 없다고 판단하고 피고들과의 이 사건 매매계약을 본 내용증명을 통하여 적법하게 해제함을 통보하니, 피고들은 매매계약 해제로 인한 원상회복으로 원고가 지급한 계약금 및 중도금 합계 약 40,000,000원을 반환할 의무가 있다.”라는 내용증명우편을 보냈는바, 원고는 피고들이 지정한 잔금지급기일이 다가오자 내용증명우편을 통하여 피고들의 귀책사유로 인한 이 사건 매매계약의

해제를 주장하면서 잔금 지급 거절 의사를 명백히 하고 있을 뿐이다.

3) 원상회복의무 등

이 사건 매매계약이 원고의 잔금지급의무 불이행을 이유로 해제되었음은 앞서 본 바와 같은바, 피고들은 원고에게 원상회복으로 원고가 지급한 매매대금을 반환할 의무가 있고, 원고는 피고들에게 그로 인한 손해를 배상할 의무가 있다.

나아가 손해배상의 범위에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 제5조에서 “매수인이 중도금(중도금약정이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 배상하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다”고 정하고 있고, 제6조에서 “매도인 또는 매수인은 본 계약상의 채무불이행이 있을 경우 계약당사자 일방은 채무불이행한 상대방에 대하여 서면으로 이행을 최고하고 이를 이행하지 않을 경우 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 매도인과 매수인은 각각 상대방에 대하여 손해배상을 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도 약정이 없는 한 제5조의 기준을 따른다.”라고 규정되어 있는 사실, 이 사건 매매계약상 계약금은 10,000,000원이었던 사실 등을 인정할 수 있는바, 매수인인 원고의 채무불이행으로 이 사건 매매계약이 해제되었으므로 원고는 피고들에게 위 계약금 10,000,000원 상당의 손해배상금을 지급할 의무가 있다고 봄이 상당하다. 이에 대하여 피고들은 원고가 지급할 손해배상금이 30,000,000원 또는 40,000,000원이라고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

라. 소결론

따라서 피고들은 연대하여 원고에게 원상회복으로 기지급 매매대금에서 계약금 상당의 손해배상금을 공제한 30,000,000원(= 40,000,000원 - 10,000,000원)과 이에 대하여 원고가 구하는 2018. 6. 15.부터 피고들이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 11. 6.까지는 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김지영

1) 2018. 6. 20.의 오기로 보인다.