

서울중앙지방법원 2020. 12. 15 선고 2020나56379 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 김송이

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 카이로스

담당변호사 엄성진

변론 종결 2020. 11. 17.

판결 선고 2020. 12. 15.

제 1 심 판결 서울중앙지방법원 2020. 8. 13. 선고 2020가소1295750 판결

주 문

1. 제1심판결 가운데 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 804,047원과 이에 대하여 2019. 12. 12.부터 2020. 12. 15.까지는연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%로 각 셈한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
4. 소송총비용 가운데 95%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 20,804,047원과 그중 1 10,000,000원에 대하여는 2019. 10. 28.부터, 804,047원에 대하여는 2019. 12. 12.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%, 2 10,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%로 각 셈한 돈을 지급하라(제1심판결 가운데 청구취지 기재에 2항 부분의 지연손해금 기재가 누락되어있으나, 원금에 관한 청구를 기각하는 경우 지연손해금에 관한 청구에 관하여는 더 나아가 판단하지 않더라도 당연히 청구를 기각할 것이라는 점, 1항에 기재된 지연손해금에 관하여는 판단을 하면서 2항에 기재된 지연손해금만 판단하지 않을 이유가 없는 점 등에 비추어 2항 기재 지연손해금 청구가 청구취지에 누락된 것은 일부판결의 취지가 아니라 단순오기로 보인다.).

이 유

1. 기초 사실

가. 피고는 인천 미추홀구 C아파트 D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 수분양자로 서 2019. 10. 25. 원고와 이 사건 아파트의 분양권을 277,000,000원에 매도하기로 하여 매매계약을 체결하면서 아래와 같이 약정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

매매계약서 본문

계약금 10,000,000원은 계약시에 지불하고 영수한다.

잔금 267,000,000원은 2019. 12. 31.에 지불한다.

2) 본 계약을 매도인이 위반한 경우, 계약금액의 배액을 배상해 주어야 하며, 매수인이 본 계약을 위반한 경우, 계약금 전액이 매도인의 것으로 된다.

특약사항

1. 잔금일은 2019. 12. 31.로 하되, 세입자 잔금일에 맞춰 전, 후 변경 가능함.

2. 매수인은 전세보증금 합산으로 잔금 계획, 매도인은 세입자 계약시 협조하기로 한다.
 3. 세입자 잔금일에 맞춰 중도금대출상환 말소(매도인)명의변경등기이전하기로 하며 세입자 입주에 착오가 없도록 한다.
 4. 2019. 11. 1.부터 임차인 잔금시까지 발생하는 대출이자 는 매수인이 지급하기로 한다.
 6. 분양금액 307,000,000원, 매매금액은 -30,000,000원인 277,000,000원임.
- 매도인계약금 1,000만 원, 임차보증금 25,000만 원, 잔금 1,700만 원으로 처리함. 끝.
- 나. 원고는 2019. 10. 28. 이 사건 계약에서 정한 계약금 10,000,000원을, 2019. 12.12. 특약사항 제4조에 따라 2019. 11. 발생한 중도금 대출 이자 804,047원을 각 지급하였으나, 2019. 12. 발생한 대출 이자와 잔금은 지급하지 않았다.
- 다. 피고는, 2020. 1. 7. 원고에게 "이 사건 계약이 2020. 1. 1.자로 해제되었다"고 내용증명(이하 '제1내용증명'이라 한다) 우편을 보내는 한편, 2020. 1. 15. "계약을 진행할건지 아니면 해지할 건지 오늘 입장 밝혀주세요. ... (생략)... 계약 계속 진행할 거면 원고 앞으로 명의변경할 겁니다. "라는 문자메시지를 보냈다.
- 라. 원고는 2020. 1. 15. 피고에게 "'피고의 해제통지는 효력이 없으므로 이 사건 계약의 효력이 유지된다'고 하면서 계약내용을 수정할 의사를 밝히라"는 내용증명을 보냈다.
- 마. 이에 대하여 피고는 2020. 1. 21. 원고에게 "중도금 대출 이자의 지급이 지연되어 신용등급이 하락하고 신용카드 거래가 중지되는 등의 손해가 발생하였다면서, '원고의 요구대로 매매계약을 원만히 마무리하려면 모든 소유권이전, 채권, 채무담보 명의이 전 및 잔금지급과 동시에 명의이전을 하여야 하고, 이미 발생한 손해에 대하여 손해배상을 청구하겠다', '2020. 1. 29.까지 답변하라'"는 취지로 내용증명(이하 '제2내용증명'이라 한다)을 보냈다.
- 바. 원고가 2020. 1. 30. "이 사건 매매계약을 중개한 E공인중개사 사무소 실장이 '12월 말까지 임차보증금 250,000,000원에 세입자를 맞출 수 있다'고 수차례 장담하는 말을 믿었고, 매도인인 피고도 이 사건 부동산에 입주할 세입자를 구하여 그 임차보증금으로 잔금을 267,000,000원 중 250,000,000원을 치르는 것을 내용으로 하는 데 합의 하였기에 이 사건 계약을 체결하였다면서, 이 사건 매매계약은 착오에 기한 것이므로 이를 취소하므로 원고가 이미 지급한 계약금과 대납한

802,405원을 지급하라"는 취지로 내용증명을 보냈고, 이에 대하여 피고는 2020. 2. 5. "'기존 내용증명이 매매계약 해제의 의사표시'라는 점을 재차 확인하면서 원고의 청구에 응할 수 없다"는 취지로 내용증명(이하 '제3내용증명'이라 한다)을 보냈다.

사. 이 사건 매매계약을 중개한 중개인은 2020. 2. 11. 원고에게 "이 사건 아파트에 관하여 보증금 240,000,000원에 입주할 사람이 있어 피고에게 연락하였으나, 피고는 이 사건 아파트를 원고에게 전매하지 않겠다고 한다"는 취지의 문자메시지를 보냈다.

[인정 근거: 다툼 없는 사실, 갑1호증, 갑3호증, 갑16호증, 갑17호증, 갑21호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 주장과 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 아파트의 매수대금이 부족하여, 먼저 이 사건 아파트에 관하여 전세계약을 체결한 후 그 보증금으로 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하기로 합의 하였다. 따라서 이 사건 매매계약의 특약사항 제1조는 원고가 체결한 전세계약에서 정한 잔금지급일로 해석하여야 한다.

그렇다면, 원고가 세입자를 구하지 못하여 2019. 12. 31.까지 이 사건 매매계약에서 정한 잔금을 지급하지 못하였더라도 이를 원고의 이행지체라고 볼 수 없음에도 불구하고, 형식상 잔금일인 2019. 12. 31.을 지났다는 이유로 이 사건 매매계약의 해제를 통보하고, 이후에도 원고가 세입자를 구하였는지 여부와 무관하게 피고가 지정한 날까지잔금을 지급하지 않으면 계약을 해제하겠다고 통보하였으며, 피고가 지정한 날이 지나 자 계약을 지속할 의사가 없음을 명백히 하였던바, 이는 이행거절에 해당한다.

따라서 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하고, 원상회복으로 원고가 이미 지급한 계약금 10,000,000원과 원고가 중도금대출에 대한 이자로 대위변제한 804,047원의 반환을, 피고의 채무불이행에 따른 손해배상으로 손해배상액 예정에 따라 10,000,000원을 각 지급할 의무가 있다.

설령 피고의 채무불이행에 따른 이 사건 매매계약의 해제가 인정되지 않더라도, '원고가 전세계약을

체결하여 그 보증금으로 이 사건 매매대금을 지급하는 것은 이 사건매매계약의 중요한 내용이라 할 것인데, 원고는 착오로 보증금 250,000,000원으로 전세계약을 체결할 수 있다고 판단하여 이 사건 매매계약을 체결하였던바, 이 사건 매매계약은 계약의 중요 내용에 관한 착오로 체결된 것으로서 원고의 2020. 1. 30.자 내용증명에 따라 취소되었으므로 피고는 원고에게 원고가 이미 지급한 보증금 10,000,000원과 중도금대출의 이자 804,047원, 합계 10,804,047원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 주위적 주장에 관한 판단

1) 이 사건 매매계약의 특약사항 제1항의 해석

판단의 전제로, 이 사건 매매계약의 특약사항 제1항의 해석에 관하여 본다.처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수궁할 수 있는 반증이 없으면 처분문서에 기재된 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 당사자 사이에 법률행위의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위로서 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원2018. 7. 12. 선고 2017다235647 판결).

갑1호증, 갑6호증, 갑10호증, 갑12호증, 을1호증, 을2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약서 본문에서 잔금 지급일을 2019. 12. 31.로 특정하고 있을 뿐 아니라, 특약사항 제1항에서도 '잔금일은 2019. 12. 31.로 하되, 세입자 잔금일에 맞춰 전, 후 변경 가능함'이라고 기재되어있어 잔금 지급일을 2019. 12. 31.로 정한 것이 객관적으로 명백하고, 다만 변경가능성을 열어 두고 있을 뿐인 점, ② 특약사항 제1항을 원고의 주장과 같이 원고가 세입자를 구하여 전세계약을 체결한 후 비로소 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급일이 정해지는 것으로 해석하는 것은 이 사건 매매계약서의 문언에 반하고 매도인인 피고에게 불리하게 되는 점, ③ 피고는 중도금대출도 변제하지 못한 상황에서 분양대금307,000,000원에도 못 미치는 277,000,000원을 매매대금으로 하여 이 사건 매매계약을

체결하는 등 자금사정이 좋지 않았던 것으로 보이는 점, ④ 원고는 2020. 1. 21. 이 사건 매매계약을 중개한 E공인중개사사무소에 "중개인의 중개보조원이 '2019. 12.까지 보증금 250,000,000원에 세입자를 확실히 구할 수 있다'고 장담하면서 이 사건 매매계약을 체결할 것을 강력하게 권유하였고, 원고는 이를 전적으로 신뢰하여 이 사건 매매계약을 체결하였다"는 주장이 담긴 내용증명을 보냈고(E공인중개사는 원고의 주장을 부인하는 취지로 내용증명을 보냈다), 2020. 1. 30. 피고에게 같은 취지의 내용증명을 보냈던바, 원고는 2019. 12. 31.까지 원고가 원하는 바와 같은 전세계약을 체결할 수 있다고 믿고 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보이는 점 등의 사정을 종합하면, 이 사건 특약사항 제1항은 잔금지급일을 2019. 12. 31.로 특정하되, 원고가 그 기간 내에 세입자를 구하여 전세계약을 체결하는 경우 전세계약의 내용에 따라 이 사건 매매계약의 잔금일을 변경할 수 있다는 취지로 해석하는 것이 타당하다.

2) 이 사건 매매계약의 해제

피고의 제1내용증명은 최고 없이 해제의 의사표시를 한 것으로서 그 효력이 없으나, 2020. 1. 15.자 문자메시지 내지 제2내용증명은 이행의 최고를 하는 것으로 해석되고, 이후 상당한 기간이 지난 제3내용증명에서 기존 내용증명이 해제의 의사표시라고 확인하였던바, 이는 기존 내용증명으로 해제되지 않았다면 이 내용증명으로 해제한 다는 의사표시가 포함되어 있다고 보는 것이 타당하므로, 이 사건 매매계약은 피고의 제3내용증명이 원고에게 도달함으로써 적법하게 해제되었다.

3) 판단

가) 원상회복 청구

계약이 해제되면 그 효력이 소급적으로 소멸함에 따라 이미 그 계약상 의무에 기하여 이행된 급부는 원상회복을 위하여 부당이득으로 반환되어야 하는 것이고, 이러한 원상회복의무는 해제의 상대방은 물론이고 해제한 자도 당연히 부담하게 되는 것이므로, 당사자 사이의 약정이 적법하게 해제된 것이라면 그 해제가 누구의 귀책사유로 인한 것인지의 여부에 관계없이, 원래 당사자는 그 약정에 기하여 이미 지급받은 약정금을 상대방에게 반환할 의무를 지게 된다(대법원 1995. 3. 24. 선고 94다10061 판결).

이 사건 매매계약은 원고의 이행지체로 인하여 제3내용증명에 따라 해제되었다고 인정되므로,

피고는 원고에게 원상회복으로 원고가 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 지급하거나 피고를 대위하여 대납한 돈을 반환할 의무가 있다. 다만, 원고가 지급한 계약금은 이 사건 매매계약서 본문 2)항에 따라 피고에게 귀속되었다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 대납한 중도금대출의 이자 804,047원과 이에 대한 지연손해금을 원고에게 반환할 의무가 있다.

나) 배액배상 청구

피고의 이행거절로 인하여 이 사건 매매계약을 해제하였음을 전제로 한 원고의 배액배상 주장은 이를 받아들이지 않는다.

라. 예비적 주장에 관한 판단

비록 이 사건 매매계약의 특약사항에 원고가 전세계약을 통하여 매수대금을 조달할 계획이라는 점이 기재되어 있다고 하더라도, 이와 같은 원고의 자금조달계획은 이 사건 매매계약의 중요한 내용이라고 볼 수 없고, 원고가 2019. 12. 31.까지 보증금 250,000,000원으로 하여 전세계약을 체결할 수 있다고 믿은 데 대하여 중개인의 귀책사유가 있는지 여부는 피고에게 대항할 사유가 되지 않으므로 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

3. 결론

피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고가 대납한 804,047원과 이에 대하여 원고의 대납일인 2019. 12. 12.부터 피고가 이 사건 이행의무의 존재 여부와 범위에 관하여 다투는 것이 타당한 이 판결 선고일인 2020. 12. 15.까지는 민법이 정하는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정하는 연 12%로 각 셈한 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

제1심판결 가운데 위 인정범위에 관한 원고의 청구를 기각한 부분은 부당하므로 이를 취소하고, 피고에 대하여 위 인정범위에 해당하는 돈의 지급을 명하며, 제1심판결의 나머지 부분은 정당하므로 원고의 나머지 항소를 기각한다.

재판장 판사 노태현, 판사 김창현, 판사 김용한