

서울중앙지방법원 2020. 6. 24 선고 2019가단5227421 판결 [계약금반환등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 홍인, 담당변호사 강석희, 곽세열

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 김유명

변론 종결 2020. 6. 10.

판결 선고 2020. 6. 24.

주 문

1. 피고들은 원고에게 각 56,400,000원과 이에 대하여 2019. 11. 8.부터 갚는 날까지연 12% 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 6. 3. 피고들로부터 시흥시 D 외 E건물 F호(이 사건 점포)를 1,315,000,000원에 매수하고 계약금으로 1억원을 지급하였다. 약정의 추가 내용 및 특약은 다음과 같다.

- 잔금 지급 및 인도일은 2019. 9. 3.로 한다.

- 일방의 채무불이행으로 해제하는 경우 계약금을 손해배상의 기준으로 한다.

- 용도변경(노인복지시설인 요양원) 허가가 나오지 않을 경우 계약은 무효로 한다.- 잔금은 용도변경허가가 나온 날로부터 5일 안에 치르되, 은행 대출이 지연될 경우은행 대출 나오는 날을 잔금일로 한다.

나. G가 2019. 7. 11. 이 사건 점포에 대하여 매매 원인 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 가처분 등기를 하였다. 이에 피고들이 가처분 취소 소송을 제기하여 소송계속 중 G는 2020. 3. 9. 청구금액을 1억원으로 하여 가압류 등기를 하였다. 위 가처분등기는 피고들이 취소 소송에서 승소한 결과 2020. 3. 11. 말소되었다.

다. 원고는 2019. 7. 25.경 피고들에게 내용증명우편으로 위 가처분 등기로 인해 이사건 점포에 대한 요양원 용도 변경 허가 및 이를 담보로 한 대출 신청에 장애가 된다는 이유로 해결할 것을 촉구하였다.

피고들은 2019. 8. 1.경 가처분 말소를 위해 소송중이고, 소유권 이전을 위한 서류를 전부 중개인에게 제공된 상태이며, 원고가 원하면가처분 말소 후 잔금 지불하여도 된다고 통지하였다.

원고는 이에 2019. 8. 14.경 내용증명우편으로, 2019년 12월경 장기요양기관이 신고제에서 지정제로 변경되는 결과 설립이 어려워지는 것을 예상하여 계약에서 2019년 9월 초순경 소유권을 이전받아 절차를 마무리하려 한 것이므로 가처분 문제를 신속히해결할 것을 다시 촉구하였다.

피고들은 2019. 8. 14.경 소유권 이전 서류가 완비되어원고가 원하면 언제든지 잔금 지급과 동시이행으로 이전이 가능함을 통지하였다.

원고는 2019. 8. 22.경 위와 동일한 내용으로 다시 통지하였다.

원고는 2019. 9. 4.경 피고들에게 2019. 9. 18.까지 가처분이 말소되지 않으면 매매가 해제됨을 통지하였다.

[다툼 없음]

2. 청구원인 판단

계약에 따른 채무의 이행은 하자 없는 완전한 급부이어야 하고, 하자로 인해 계약의 목적을 달성할 수 없다면 채권자는 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 있다.

이 사건에서 계약에 따른 피고들의 채무는 이 사건 점포에 대한 소유권 이전인데, 제3자가 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 가처분을 한 상태라면 이후 원고가 계약에 따라 피고들로부터 소유권을 이전받더라도 제3자와 피고들의 본안소송 결과에 따라 원고가 소유권을 잃게 될 위험이 있으므로(더군다나 이러한 가처분은 판사가 가처분 신청인의 소명을 인정하여 이루어진 것이므로 위험성이 높다), 가처분이 된 상태로 의 소유권의 이전은 불완전한 급부일 뿐 아니라 하자의 존재로 인해 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당한다(매수인에게 본안소송의 결과를 기다리거나 감수할 것을 요구할 수는 없다). 그러므로 원고로서는 가처분된 상태에서 소유권 이전을 받는 것을 수령거부하고 완전한 이행의 전제로서 가처분의 말소를 청구할 수 있다. 한편 원고의 잔금 지급과 피고들의 하자 없는 완전한 이행은 서로 대가 관계에 있는 것이지만, 원고의 잔금 지급은 이 사건 점포를 담보로 대출을 받아 지급하는 것이 피고들과 사이에 양해되어 있으므로 원고로서는 미리 은행에 대출 신청을 하여 승인을 받고 가처분이 말소되는 경우 대출이 실행될 수 있도록 준비함으로써 동시이행관계에도 불구하고 피고들에게 가처분 말소를 구할 수 있는 이행제공은 다 한 것이 된다. 위와 같이 이러한 준비를 마친 원고가 상당한 기간을 정하여 피고들에게 가처분 말소의 이행을 최고하였음에도 피고들은 가처분 말소 소송이 진행 중이므로 기다리거나, 가처분이 말소된 이후 잔금이 지급되어도 된다고거나, 소유권 이전을 위한 준비는 마쳤으므로 가처분 상태대로 소유권 이전을 받으라며 정당한 이유 없이 가처분 말소의 이행을 거부하였다. 피고들의 채무불이행을 원인으로 한 원고의 기간을 정한 해제 통지는 정당하다.

이처럼 원고의 해제 주장은 원고가 이 사건 점포를 매수한 목적 즉, 노인요양시설운영과 관련된

주장을 더 살피지 않고 일반적인 부동산 매매 법리를 기준으로 하더라도 인정될 수 있는 것이나, 원고의 이러한 목적은 매매계약서에 기재되어 있고 원고의 사업 일정을 고려하여 인도 및 잔금 시기가 정해진 것이므로, 원고가 통지한 상당한 기간은 정당한 것으로 인정된다.

3. 피고들 다툼

한편 가처분은 제3자에 의한 것이므로 피고들의 귀책사유가 아니라는 취지의 주장을 하나 피고들이 신속히 분쟁을 해결하는 등으로 처리할 수 있는 것이므로 원고와 사이에서는 피고들의 귀책사유에 해당한다.

또한 노인요양시설이 허가가 나지 않는 등으로 원고의 매매 목적이 달성 불가능할 경우 매매가 무효가 될 뿐이므로 해제 주장은 부당하다고 주장한다. 살피건대, 허가 여부는 원칙적으로 피고들과는 무관한 원고의 영역이므로 이 특약이 없다면 허가를 받지 못하더라도 대금의 지급을 요구할 수 있는 여지가 있는 것이나(다만 동기의 착오 등으로 분쟁의 소지가 다분하다), 매수인인 원고의 보호를 위하여 이 경우에도 계약금을 몰취당하지 않고 반환받을 수 있는 취지에서 보호규정을 둔 것이다. 피고들 귀책 사유로 가처분이 말소되지 않아 매매 목적이 달성될 수 없는 경우에 적용될 것은 아니므로 이부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

피고들의 채무불이행을 원인으로 한 해제 주장은 이유 있다. 원고는 손해배상예정액을 초과하는 손해를 증명하여 지급을 구할 수 있으나 원고는 예정액 범위에서 구하므로 금액 또한 이유 있다.

판사 이형주