

서울중앙지방법원 2020. 8. 25 선고 2018가단71121 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 변호사 김옥균

변 론 종 결 2020. 7. 21.

판 결 선 고 2020. 8. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 160,000,000원 및 이에 대하여 2018. 11. 30.부터 이 사건 소장 부분
송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을
지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 C도시환경정비사업조합(이하 '조합'이라 한다)이 시행사로서 신축·분양하는 서울 용산구 D건물 지하2층 E호 구분상가점포(전용면적 41.37㎡, 이하 위 집합건물 전체를 '이 사건 건물'이라 하고, 위 구분점포를 '이 사건 구분점포'라 한다)를 2016. 5. 9. 대금 6억 원에 분양받았고, 2017. 5. 31. 준공이 이루어짐에 따라 2017. 7. 31. 분양대금을 완납하였다. 다만 이 사건 건물에 대한 소유권보존등기가 조합측의 사정으로 이루어지지 못하고 있는 관계로, 피고는 이 사건 구분점포에 대하여 소유권이전등기는 경료하지 않은 채 위 잔금 납부와 동시에 관리처분권을 넘겨 받아 F 공인중개사무소를 운영하는 소외 G에게 임대보증금 30,000,000원, 월 임대료 2,500,000원으로 정하여 임대하였다.

나. 피고는 H(주)라는 상호의 실내건축공사업체를 운영하여 오고 있었는데, 2018. 4.경 회사의 건설업등록기준인 자본금이 부족하여 이 사건 구분점포를 매도하기로 결정하고 이 사건 구분점포에서 부동산중개업을 하던 G를 통하여 매물로 내 놓았고, 원고는 일부 보유자금과 금융기관 담보대출을 이용하여 매수한 다음 임대를 놓는 방법으로 투자할 상가를 알아보던 중 I공인중개사무소 운영자인 소외 J를 통하여 이 사건 구분점포에 대한 매매 정보를 듣고 이를 매수하게 되었다.

다. 원고와 피고는 협상을 통하여 2018. 4. 27. 이 사건 구분점포에 대하여 매매대금을 8억 원으로 정하되, 계약금 8,000만 원은 계약 당일 지급하고, 중도금 8,000만 원은 2018. 5. 28.에 지급하며, 잔대금 6억 4,000만 원은 2018. 8. 1. 소유권이전등기 서류와 상환으로 지급하기로 하는 매매계약을 체결하면서, 이 사건 건물이 사용승인을 받았으나 미등기상태인 점을 고려하여 다음과 같은 개별약정의 합의(이하 '이 사건 특약'이라 하며, 이 사건 구분점포 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 하였다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도인 또는 매수자가 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 별

도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[개별약정의 합의]

본 개별약정은 당사자간의 계약성립 및 효력에 관하여 특별히 합의한 사항으로, 아래 표시된 내용은 계약의 본문 및 임의법규에 우선하여 적용된다.

3. 현 시설 상태에서 매매계약이며, 본 상가건물은 사용승인을 득하였으나 미등기 상태이며, 매도인은 소유권등기 후 매수인에게 등기이전해 주기로 한다.
4. 매도인은 매매목적물에 설정된 저당권을 잔금 지불일까지 전부 말소해주기로 하며, 각종 제세공과금 및 관리비는 잔금일을 기준으로 정산해 주기로 한다.
5. 현 임대차 계약은 잔금일 기준 만료하기로 하며, 잔금일 이후 매수인 조건에 부합한 임차인과 임대차계약 하기로 한다. 만약 계약일로부터 3개월 이내 신규임대차 계약이 이루어지지 않을 경우 현 세입자인 F부동산 대표 G가 보증금 3천만원, 월 임대료 250만원으로 임차기간 1년으로 재계약하기로 한다.

라. 이 사건 매매계약에 따라 원고는 계약 당일 계약금 8,000만 원, 2018. 5. 28. 중도금 8,000만 원을 각 지급하였다. 한편, 원고는 이 사건 매매계약 잔금 마련을 위하여 2018. 5. 23.경 K조합 남현동지점에서 대출상담을 받은 결과 이 사건 구분점포를 담보로 5억 3,000만원의 대출이 가능하다는 확인을 받고, 2018. 7. 하순경 2018. 8. 1.자 잔금 지급기일에 맞추어 대출실행이 될 수 있도록 대출신청에 필요한 서류를 준비하고 이 사건 구분점포에 대한 피고 앞으로의 소유권이전등기가 경료되기를 기다렸다.

마. 그러나 이 사건 매매계약의 잔금 지급기일까지도 이 사건 구분점포에 대한 소유권보존등기 및 피고 앞으로의 소유권이전등기가 경료되지 않음에 따라 피고는 원고에게 소유권이전등기에 필요한 서류인 등기권리증을 교부할 수가 없었고, 그 결과 원고가 신청한 대출도 이루어지지 않았으며, 원고는 대출신청 접수일로부터 1개월 이상 접수상태로 둘 수 없다는 K조합 남현동지점의 요청에 따라 2018. 8. 하순경 추후 서류가 갖추어지면 다시 대출절차를 진행하기로 하고 일단 대출신청을 철회하였다.

바. 이후 2018. 8. 16. 이 사건 건물에 대한 소유권보존등기가 마쳐졌는데, 피고는 소유권보존등기가

마쳐진 사실을 모르고 있다가 2018. 9. 11. 조합으로부터 이 사건 구분점포에 대한 소유권이전등기 절차에 관한 안내를 받고, 다음날 곧바로 조합에 소유권이전등기에 필요한 서류를 제출하는 등 이 사건 구분점포에 대한 소유권이전등기절차를 진행하는 한편 이와 같은 사실을 피고측 공인중개사인 G에게 알려 원고에게 알려주도록 하였다. 한편, 피고는 2018. 9. 17.경 이 사건 건물에 대한 소유권보존등기 및 소유권이전등기 업무절차를 일괄 취급하고 있던 법무사로부터 이 사건 구분점포에 대한 피고 명의로의 등기권리증은 2018. 10. 10.~12. 사이에 나올 예정이라는 이야기를 듣고, 즉시 피고측 공인중개사인 G에게 그와 같은 내용을 알려 주면서 원고에게도 알려주도록 하였다. 이후 피고 명의로의 소유권이전등기는 2018. 9. 19.자로 마쳐졌으나, 보존등기 및 이전등기절차가 조합에서 선정한 법무사를 통하여 일괄 진행된 관계로 피고는 2018. 10. 2.에서야 조합으로부터 등기권리증을 교부받았고, 피고는 이와 같이 등기권리증을 받자마자 등기권리증이 나온 사실을 피고측 공인중개사에게 알려 주며 원고에게 잔금 이행을 독촉하도록 요청하였다.

사. 원고는 피고측 공인중개사인 G로부터 위와 같이 소유권이전등기절차가 진행되는 과정과 잔금지급 독촉 내용을 전해 듣고, 2018. 10. 11.경 이 사건 계약의 잔금지급 및 이행완료일을 2018. 10. 30.로 지정하였고, G는 피고에게 그와 같은 내용을 전달하는 방법으로 원고와 피고는 2018. 10. 30. 이 사건 계약의 이행을 완료하기로 합의하였다.

아. 그런데 원고는 2018. 10. 29. 피고측 공인중개사인 G에게 2018. 10. 30.의 잔금 지급이 어렵게 되었다는 통지를 한 다음, 2018. 10. 30. 08:16경에는 G에게 “일단 오늘은 안 될 것 같습니다. 내일 아니면 일주일 후, 담주 화일은 약속지키겠습니다.”라는 문자메세지를 보내어 잔금 지급기일 연기를 요청하였고, G는 이러한 내용을 피고에게 전달하였다.

자. 피고는 2018. 10. 29. G를 통하여 2018. 10. 30. 지급하기로 하였던 이 사건 매매계약의 잔금 이행이 미루어지게 되었다는 연락을 받자 당일 발급받으려 하였던 매도용 인감증명서의 발급을 미룬 다음, 2018. 10. 30. 원고에게 잔금이행을 독촉하면서 불이행시 이 사건 매매계약을 해지하겠다는 내용증명을 작성하여 원고에게 발송하였으나 수취인 불명으로 반송되었다. 이에 2018. 11. 2. 동사무소를 통하여 확인한 원고의 다른 주소로 다시 내용증명을 발송하며, 원고의 요청으로 연기한 잔금기일인 2018. 11. 6.까지는 반드시 잔금 이행을 하도록 독촉하며 그 때까지도 잔금지급이 되지

않으면 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 통지를 하였으나, 위 내용증명도 수취인 불명으로 반송되었다. 한편 위와 같이 2018. 10. 30. 발송한 내용증명이 반송되자 피고는 2018. 11. 1. 반송된 2018. 10. 30.자 내용증명과 2018. 11. 2. 발송하기 위하여 작성한 내용증명을 촬영하여 그 영상을 카카오톡 메시지를 이용하여 원고에게 보냈으나, 원고는 아무런 답변도 하지 않았다.

차. 한편 피고는 2018. 10. 31. G에게 문자메세지를 통하여 위와 같이 내용증명이 반송된 사실을 전하며 원고에게 잔금 이행을 독촉하도록 요청하였고, G로부터 잔금이행 독촉을 받은 원고는 2018. 10. 31. 17:45경 G에게 “정부정책 규제에 의해 갑자기 은행에서 실행되기로 한 대출이 막혀 백방으로 수소문하고 있다. 조속히 마무리 되도록 노력중이니 양해바란다.”는 내용의 문자메세지를 보냈다.

카. 연기된 잔금지급일인 2018. 11. 6.도 아무런 연락이 없이 지나가자, 피고는 최종적으로 2018. 11. 21. 카카오톡 문자메세지를 통하여 원고에게 이 사건 매매계약에 대한 해지의사를 표시하였다. 타. 이후 2018. 11. 25. 원고가 피고에게 면담을 요청하여 2018. 11. 26. 18:00경 이 사건 건물 커피숍에서 원고와 피고가 만나게 되었는데, 원고는 자금조달계획에 문제가 생겨 피고측 공인중개사에게 잔금 중 일부인 4억 4,000만 원 지급과 상환으로 먼저 소유권이전등기를 하고 나머지 잔금 2억 원은 후에 보상금과 합하여 지급하는 방안을 제시하였다가 거절당한 사실을 언급하며 다시 한번 그와 같은 방법에 따른 해결가능성을 모색하였으나, 피고가 그와 같은 제안에 대한 거절이 피고의 의사에 의한 것임을 명백히 하며 그와 같은 방식에 응할 생각이 없음을 명백히 하자, 원고는 계약해지시 계약금의 일부는 반환하여 줄 것을 요청하였다. 그러나 피고는 이와 같은 원고의 요청을 거절하고, 2018. 11. 29. 서울중앙지방법원 2018년 금제29562호로 원고의 잔금불이행을 이유로 한 이 사건 매매계약의 해제에 따른 중도금 반환을 공탁사유로 하여 중도금 상당액 8,000만 원을 변제공탁하였다.

파. 원고는 위 공탁에 따른 공탁통지를 받은 후 2018. 12. 7. 공탁금 출급청구서 중 이의유보 여부에 대한 확인란의 “공탁을 수락하고 공탁금을 출급 청구한다”는 내용이 기재된 부분에 체크를 하는 방법으로 ‘이의 유보하지 아니한다’는 의사표시를 하고 위 공탁금을 출급하였다.

하. 피고는 2018. 12. 3. 이 사건 구분점포를 주식회사 L에 담보로 제공하여 이 사건 구분점포에

채권최고액 420,000,000원의 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증, 을 제1 내지 25호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급기일인 2018. 8. 1.에 맞추어 이 사건 구분점포를 담보로 대출을 받아 잔금을 지급할 수 있도록 준비를 다하여 두었다. 그런데 잔금 지급기일까지 피고가 피고 앞으로의 소유권이전등기를 하지 못함으로 인하여 원고가 이 사건 구분점포를 담보로 한 대출을 받지 못하게 되었고, 2018. 9. 13.에 정부가 종합부동산대책을 발표하며 이 사건 구분점포가 소재한 용산구를 투기과열지구로 지정하며 대출규제를 하는 바람에 대출을 받지 못하게 되었다.

그럼에도 피고는 원고에게 매매대금의 선이행만 주장하였을 뿐 매도인으로서의 의무는 전혀 이행하지 않았고, 계약해지의 요건을 갖추지 못하였음에도 원고의 채무불이행을 이유로 계약해제를 통지하고 2018. 11. 29. 중도금을 공탁하고 2018. 12. 3. L은행에 채권최고액 4억 2,000만 원의 근저당권을 설정하는 등의 행위를 함으로써 매도인으로서의 의무에 대한 이행거절의 의사를 분명히 하였는바, 이는 피고의 채무불이행(이행거절)에 해당하므로 이 사건 매매계약은 피고의 채무불이행(이행거절)을 이유로 해제되었다.

나아가, 원고는 갑작스런 정부의 부동산정책으로 담보대출 등이 어려워졌음에도 잔금 지급을 위하여 개인 사채까지 융통하려고 하는 등 모든 노력을 하였으나, 피고는 처음부터 원고가 매매대금을 지급하더라도 소유권이전등기를 할 의사조차 없이 이 사건 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를 위한 어떠한 협조나 이행제공을 한 사실이 없이 오로지 매매대금의 선이행만 요구하였는바, 이러한 피고에게 계약금 전액을 귀속시키는 것은 신의성실의 원칙 및 권리남용금지의 원칙에 어긋난다. 또한 이 사건 매매계약은 타인의 권리 매매에 해당하고, 처음부터 원고가 매매대금을 지급하더라도 소유권이전등기를 할 의사 없이 오직 매매대금만 수령할 목적으로 이 사건 매매계약을 체결하는 사기행위를 하였으므로 손해배상의무를 부담한다.

따라서 이 사건 매매계약 계약금 8,000만 원은 계약해제에 따른 원상회복의무로써 원고에게 반환되어야 하고, 그와 별개로 피고는 원고에게 채무불이행에 따른 손해배상액으로 8,000만 원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

(1) 이 사건 매매계약의 해제사유에 대한 판단

원고는 이 사건 매매계약이 피고의 채무불이행(이행거절)으로 인하여 해제되었다고 주장하나, 원고가 제출하는 모든 증거 및 주장을 살펴봐도 그와 같은 점을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 채무불이행(이행거절)으로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

오히려 앞서 본 기초사실과 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사정에 비추어보면, 이 사건 매매계약은 원고의 잔금지급의무 불이행을 이유로 한 피고의 계약해제 의사표시로 인하여 적법하게 해제되었다고 봄이 상당하다(따라서 피고의 계약해제 의사표시가 이행제공이 제대로 이루어지지 아니한 상태에서 이루어진 것임을 전제로 한 예비적 쟁점인 이의 없는 공탁금 수령의 효과에 대한 원 · 피고 쌍방의 주장¹⁾에 대하여는 더 나아가 살펴볼 필요도 없다).

① 쌍무계약에서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로, 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하고, 따라서 매수인이 잔대금의 지급 준비가 되어 있지 아니하여 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 안 한 경우에는 매도인으로서도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결).

② 이 사건 매매계약은 처음부터 매매목적물에 대하여 사용승인은 되었으나 시행사측의 사정으로 소유권보존등기가 이루어지지 아니하여 미등기 상태에 있는 것을 전제로 체결되었으며, 그와 같은 이유로 매도인은 이 사건 구분점포에 대한 소유권이전등기를 마친 후에 매수인에게 소유권이전등기를 하여 주기로 하는 내용의 특약을 정하였고, 이와 같은 특약은 이 사건 매매계약의

본문에 우선하여 적용된다.

③ 매도인인 피고는 이 사건 구분점포에 대한 소유권이전등기절차 안내를 받고 지체 없이 그 이전등기에 필요한 절차를 취하였고, 매수인인 원고에게도 피고 명의의 소유권이전등기가 진행되는 과정을 모두 알려 주었다.

④ 매수인인 원고는 당초 예정한 이 사건 구분점포를 이용한 담보대출이 정부의 부동산대책 발표로 무산되면서 잔금 마련이 어렵게 되자 잔금지급을 연체하며 잔금 지급기일의 연장을 요청하였고, 매도인인 피고가 이를 받아들여 잔금 지급기일을 원고가 요청한 2018. 10. 30. 및 2018. 11. 6.로 2회 연장하여 주며 ‘연장된 기일까지도 잔금을 지급하지 않으면 매매계약이 해제된다’는 취지로 통지한 다음, 원고가 최종적으로 연장된 2018. 11. 6.까지도 잔금을 지급하지 못하자 2018. 11. 21. 이 사건 매매계약을 해제한다는 통지를 하였다.

⑤ 피고는 위와 같은 잔금지급 독촉을 하는 과정에서 소유권이전등기에 필요한 서류 중 매도용 인감증명서는 발급받지 않은 상태였으나, 이는 원고가 잔금을 지급할 준비가 되었다고 연락하면 언제라도 손쉽게 발급받아 교부할 수 있는 서류이다.

(2) 신의성실의 원칙 및 권리남용금지의 원칙 주장에 대한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약이 원고의 잔금 지급의무 불이행을 이유로 해제된 이상 이 사건 매매계약 제6조에 의하여 원고는 피고에게 계약금 상당의 손해를 배상할 의무가 있는바, 채무불이행을 이유로 한 계약해제의 손해배상의무를 정한 이 사건 매매계약 제6조는 손해배상액의 예정으로서의 성격을 갖는다고 할 것인바, 민법 제398조 제2항의 규정에 따라 계약당사자의 지위, 이 사건 계약의 목적과 내용, 피고가 이 사건 매매계약을 체결하게 된 동기, 피고가 이 사건 매매계약이 이행되지 않음으로 인하여 입게 된 실제의 손해의 정도, 이 사건 손해배상예정액의 정도, 이 사건 매매계약 당시의 거래관행 및 경제상태 등 제반 사정을 참작하여 보더라도 매매대금의 10%에 이르는 이 사건 매매계약의 손해배상예정액이 일반 사회인이 납득할 수 있는 범위를 넘어 부당하게 과다하다고 인정되지 아니하므로, 피고가 계약금 상당액을 손해배상액으로 몰취하고 중도금만을 반환하는 것이 신의성실의 원칙에 반한다거나 권리남용에 해당한다고 할 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

(3) 기타 주장에 대한 판단

그 밖에 원고는 이 사건 매매계약이 타인의 권리 매매라거나 피고의 기망행위에 의하여 체결된 것이라는 취지의 주장을 하고 있으나, 이러한 주장사실을 인정할 아무런 증거도 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김상근

1) 피고는 공탁금 출급시 원고가 이의를 유보하지 아니하고 출급하였으므로 공탁의 취지에 따라 수령한 것이 되어 공탁사유에 따른 법률효과가 발생한다고 주장한다. 이에 대하여 원고는 공탁금 출급청구 이의를 유보하고 출급한다는 의사를 가지고 있었는데, 원고의 대리인이 실수하여 공탁금출급 청구서에 이의유보를 하지 않는다고 잘못 표기한 것이므로 이는 단순한 오표시에 해당하여 효력이 없고, 나아가 법률행위의 내용 중요부분에 착오가 있는 경우에 해당하므로 2020. 6. 22.자 준비서면의 송달로써 착오를 이유로 “공탁금 출급시 이의를 하지 않는다고 한 의사표시”를 취소한다고 주장한다.