

서울중앙지방법원 2021. 3. 25 선고 2020가단5278111 판결 [매매계약금 등 반환 청구]

전 문

원 고 A

피 고 B 주식회사

소송대리인 C

변론 종결 2021. 3. 4.

판결 선고 2021. 3. 25.

주 문

1. 이 사건 소 중 지급명령신청비용, 가압류신청비용에 관한 손해배상청구 부분을 각하한다.
2. 피고는 원고에게 1,830만 원 및 이에 대하여 2020. 10. 8.부터 2021. 3. 25.까지 연5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 3,460만 원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령정본 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지

연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 부동산 개발업 및 매매업 등을 사업목적으로 하는 법인으로, 2019. 12.26. D 주식회사로부터 강원 양구군 E건물 F호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 매수하고 같은 달 30. 소유권이전등기를 마쳤다.

한편 이 사건 주택에는 주식회사 G 명의로 채권최고액 7,020만 원, 채무자 D 주식회사로 하는 근저당권이 설정되어 있었다.

나. 원고는 2020. 7. 20. 피고와 사이에 이 사건 주택에 관하여 분양대금 1억 7,300만 원으로 정하여 그 중 계약금 1,730만 원은 계약 당시에, 나머지 1억 5,570만 원은 2020. 8. 20.까지 각 지급하고, 피고는 잔금 납부일에 이 사건 주택에 설정된 근저당권설정등기의 말소절차를 진행하고 분양대금 전액 납부한 때에 이 사건 주택의 소유권이 전등기에 필요한 서류 일체를 교부한다는 내용으로 분양계약을 체결하였다(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다). 이에 따라 원고는 2020. 7. 21. 피고에게 피고의 요청에 따라계약금 1,730만 원을 송금하였다.

다. 한편 H이 2019. 7. 4.부터 이 사건 주택을 임차보증금 9,950만 원으로 정하여 임차하고 있었는데, 원고는 임차인이 2020. 7. 말경 퇴거하고 이후 원고가 잔금을 지급하면 이 사건 주택에 입주할 수 있다는 피고의 말을 믿고 이 사건 주택의 입주일에 맞추어 기존 주거지에 관한 전세계약을 해지하였다.

그런데 피고는 모기업인 D 주식회사가 기업회생신청을 하는 등의 사정으로 임차인에게 임차보증금을 반환하지 못하였고, 이에 임차인은 2020. 7. 28. 이 사건 주택에 관하여 임차권등기를 신청하여 같은 해 8. 3. 임차권등기가 경료되었다.

라. 원고는 2020. 8. 13. 피고에게 기존 주거지에서 이사를 해야 되는 상황을 알리면서 잔금

지급일인 2020. 8. 20.까지 이 사건 주택으로 이사할 수 있도록 임차인 H과의 문제를 해결해 줄 것으로 요청하였으나 피고는 이를 해결하거나 원고의 위와 같은 문제에 대하여 별다른 조치를 취하지 아니하였다.

마. 원고는 기존 주거지의 전세계약이 만료되어 2020. 8. 22.경 급하게 강원도 양구군 I에 있는 친정 집으로 이사하였다가 2020. 9. 22.경 부득이한 사정으로 다시 같은 군 J에 있는 시택으로 이사하게 되었다. 원고는 그 이사비용으로 각 100만 원씩을 지급하였다.

그리고 원고는 이 사건 분양계약 당시 참여한 법무사로부터 피고가 근저당권을 해지할 상황이 아니라는 통보를 받고 2020. 8. 21. 피고에게 잔금 지급일에 이 사건 주택에 관한 근저당권설정등기의 말소절차를 이행하여야 하나 이를 이행하지 아니하고 2020.8. 3.자 임차권등기도 해결하지 못하였다는 등의 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다는 내용증명을 보냈다(피고는 위 내용증명을 받고 그에 대하여 답변을 하지 않은 것으로 보인다).

바. 원고는 2020. 9. 18. 이 사건 주택에 관하여 청구금액 1,730만 원으로 하는 가압류신청을 하여 같은 날 가압류등기가 경료되었다. 피고는 2020. 10. 15. 춘천지방법원2020년 금 제1298호로 위 가압류결정의 집행취소를 위한 해방공탁금으로 1,730만 원을 공탁하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 6호증, 을 제1, 2, 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 분양계약은 피고의 채무불이행으로 적법하게 해제되었으므로 피고는 원고에게 원상회복 내지 손해배상금으로 계약금의 배액인 3,460만 원¹⁾ 또는 피고가 지급받은 계약금 1,730만 원 및 가압류신청비용 483,640원, 독촉절차에 의한 지급명령신청비용 316,360원, 2회에 걸친 이사비용 200만 원(100만 원 × 2회)을 지급할 의무가 있다.

나. 이 사건 분양계약 해제 및 원상회복의무에 관한 판단

위 인정사실에 의하면 피고는 원고에게 이 사건 분양계약에 따라 이 사건 주택에 설정된

근저당권설정등기를 말소하고 그 소유권을 이전할 의무가 있음에도 이 사건 분양계약 체결 이후 설정된 임차권등기도 말소하지 못하고 피고의 사정으로 근저당권의 해지에 필요한 절차도 진행할 의사 또는 능력이 부족하였다고 봄이 상당하고, 원고가 2020. 8. 21. 피고에게 위와 같은 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다는 내용증명을 보냈으므로 그 무렵 이 사건 분양계약은 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 분양계약에 따라 원고로부터 지급받은 계약금 1,730만 원을 반환할 의무가 있다.

다. 손해배상청구에 관한 판단

1) 독촉절차에 의한 지급명령신청비용 청구의 적법 여부에 대하여

소송비용으로 지출한 금액은 재판확정 후 민사소송법 등의 규정에 따른 소송비용액확정절차를 거쳐 상환받을 수 있는 것이므로 이를 별도의 적극적 손해라 하여 그 배상을 소구할 이익이 없다(대법원 2011. 3. 24. 선고 2010다96997 판결 등 참조).

이에 관하여 보건대, 원고가 피고를 상대로 독촉절차에 의한 이 사건 지급명령신청을 하였으나 피고가 그 지급명령에 대하여 적법한 이의신청을 함으로써 민사소송법 제472조 제2항, 제473조 제4항에 의하여 위 지급명령신청은 처음부터 소를 제기한 것으로 보고, 그 비용 또한 소송비용의 일부가 되었으므로, 이 사건 소 중 지급명령신청비용 상당의 손해배상청구 부분은 소의 이익이 없어 부적법하다(원고가 소송비용액확정절차를 거쳐 이 사건에서 주장하는 비용 전부를 상환받을 수 없다고 가정하더라도, 원고가 제출한 증거만으로는 원고에게 그 절차에서 상환받을 수 있는 금액을 초과하는 손해가 발생한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다).

2) 가압류신청비용 청구의 적법 여부에 대하여

이 사건 가압류신청비용은 집행비용에 해당하므로 민사집행법 제53조 제1항, 민사집행규칙 제24조에 의하여 집행비용액 확정절차를 거쳐 상환받을 수 있고, 이를 별소로써 청구하는 것은 소의 이익이 없어 허용되지 않는다고 할 것이므로(대법원 2000.5. 12. 선고 99다68577 판결, 대법원 1979. 2. 27. 선고 78다1820 판결, 대법원 1996.8. 21.자 96그8 결정 등 참조), 이 사건 소 중 가압류신청비용 상당의 손해배상청구 부분은 소의 이익이 없어 부적법하다.

3) 나머지 청구 부분에 대하여

위 인정사실 및 앞에서 든 증거들에 의하면 피고의 채무불이행으로 이 사건 분양계약이 해제되었으므로, 피고는 원고에게 손해배상금으로 아래에서 인정한 이사비용 100만 원을 지급할 의무가 있다고 봄이 타당하고, 이를 초과하는 부분에 대한 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

① 계약금 상당의 위약금 내지 손해배상금 청구 부분

유상계약을 체결함에 있어서 계약금이 수수된 경우 계약금은 해약금의 성질을 가지고 있어서, 이를 위약금으로 하기로 하는 특약이 없는 이상 계약이 당사자 일방의 귀책사유로 인하여 해제되었다 하더라도 상대방은 계약불이행으로 입은 실제 손해만을 배상받을 수 있을 뿐 계약금이 위약금으로서 상대방에게 당연히 귀속되는 것은 아니다(대법원 1996. 6. 14. 선고 95다54693 판결 등 참조). 이에 관하여 보건대, 원고가 제출한 증거만으로 원고와 피고 사이에 이 사건 분양계약에 대하여 위약금 내지 손해배상액의 예정 약정이 있었음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에서 계약금 상당의 금원을 구하는 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

② 이사비용 청구 부분

계약의 해제에 따른 손해배상을 청구하는 경우에 채권자는 계약이 이행되리라고 믿고 지출한 비용의 배상을 청구할 수 있다. 이때 지출비용 중 계약의 체결과 이행을 위하여 통상적으로 지출되는 비용은 통상의 손해로서 상대방이 알았거나 알 수 있었는지와 상관없이 배상을 청구할 수 있으며, 이를 초과하여 지출한 비용은 특별한 사정으로 인한 손해로서 상대방이 이를 알았거나 알 수 있었던 경우에만 배상을 청구할 수 있다(민법 제393조 등).

이에 관하여 보건대, 위 인정사실에서 본 바와 같이 원고는 이 사건 분양계약이 이행되리라고 믿고 기존 주거지에 대한 전세계약을 해지하였으나 피고의 채무불이행으로 이 사건 주택으로 전입하지 못한 채 부득이 친정으로 이사한 것이므로 그 이사비용 100만 원은 통상의 손해에 해당한다고 봄이 타당하므로, 원고의 이 부분 주장은 이유있다.

한편 원고는 기존 주거지에서 급하게 친정으로 이사하였다가 부득이한 사정으로 약 1개월 만에 시댁으로 다시 이사를 하게 되었으므로 그 이사비용 100만 원의 지급을 구하나, 이는 단기간 내에

이루어진 원고의 부득이한 사정에 따른 이사로 민법 제393조 제2항에서 정한 특별한 사정으로 인한 손해에 해당한다고 봄이 상당하고, 원고가 제출한 증거만으로는 상대방인 피고가 이를 알았거나 알 수 있었던 경우에 해당한다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 분양계약에 따라 원고로부터 지급받은 계약금 1,730만 원과 손해배상금 100만 원 합계 1,830만 원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령정본 송달 다음 날인 2020. 10. 8.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2021. 3. 25.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 소 중 지급명령신청비용, 가압류신청비용에 관한 손해배상청구 부분은 부적법하므로 각하하고, 위 각하 부분을 제외한 나머지 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 그 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박희근

1) 원고는 이 사건 지급명령신청서에서 '민법 제565조에 의하여 계약금의 배액인 3,460만 원의 반환을 청구한다'는 취지로 주장하고 있으나 원고가 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 분양계약에 관하여 해제의 의사표시를 한 이상 약정해제권을 규정한 민법 제565조가 적용되지 아니하고, 이 부분 주장은 계약금의 반환 및 계약금 상당의 위약금 내지 손해배상금 청구로 선택하여 판단한다.