

수원지방법원 성남지원 2021. 6. 16 선고 2020가단217990 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 오대현

피 고 C

소송대리인 변호사 이종찬

변 론 종 결 2021. 4. 21.

판 결 선 고 2021. 6. 16.

주 문

1. 원고들의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 126,000,000원 및 그 중 84,000,000원에 대하여는 2020. 2. 19.부터 2020. 9. 4.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

42,000,000원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고들은 2020. 2. 19. 피고와 사이에 피고 소유의 광주시 D 전 992㎡ 및 지상 건물(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 8억 4,000만 원에 매수하되, 계약금 8,400만 원을 당일, 잔금을 2020. 5. 15.에 지급하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 피고에게 8,400만 원을 지급하였다.

나. 원고들은 대출을 통하여 잔금을 지급할 계획이었는데, 금융기관에서 대출 가능한 금액이 예상하던 바와 달리 적게 책정되어서 잔금을 지급할 수 없는 상황이었다.

다. 원고들은 2020. 6. 1. 이 사건 매매계약을 중개한 E를 통하여 피고에게 ‘2020. 2. 19. 매도인 피고와 매수인 원고들 간의 체결된 매매계약을 해제하기로 확인합니다(매수인의 매매잔금 불이행으로 인하여 매수인이 포기함). 이에 틀림없음을 확인하고자 매수인의 인감날인과 인감증명서를 첨부합니다.’는 내용의 확인서(이하 ‘이 사건 확인서’라 한다)를 작성하여 교부하고, E에게 계약금의 반환을 위한 통장 계좌번호를 알려주었다.

라. 원고들은 2020. 6. 17. 피고를 상대로 이 법원에 ‘계약금반환청구채권’을 피보전채권으로 하여 피고 소유 부동산에 대한 가압류 신청을 하여 2020. 6. 25. 가압류 결정(이 법원 2020카단61747호)이 이루어졌다.

마. 한편, 피고는 2020. 6. 24. F 주식회사(이하 ‘소외 회사’라 한다)에 이 사건 부동산을 매도하였고, 소외 회사는 2020. 7. 22. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7호증(가지번호 있는 것은 이를 포함, 이하 같다), 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고들 주장의 요지

피고가 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되지 않은 상태에서 이 사건 부동산을 소외 회사에게 매도하고 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었고, 원고들은 피고에게 이행불능을 이유로 이 사건 매매계약에 대한 해제의 의사표시를 하였으므로, 피고는 원고들에게 지급받은 계약금 (8,400만 원)을 반환할 의무가 있고, 이 사건 매매계약에 따른 위약금(8,400만 원)을 지급할 의무가 있는바, 계약금 8,400만 원의 반환 및 위약금 중 일부 청구로 4,200만 원의 지급을 구한다.

나. 피고 주장의 요지

이 사건 매매계약은, 주위적으로 원고들이 2020. 6. 1.자로 약정해제권을 행사함으로써 해제되었고, 예비적으로 원고들의 잔금지급의무 불이행 내지 이행거절 등 원고들의 귀책사유로 해제되었으므로, 피고의 귀책사유를 전제로 한 원고들의 주장은 이유 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 사용된 문언에만 구애받는 것은 아니지만, 어디까지나 당사자의 내심의 의사가 어딘지에 관계없이 그 문언의 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하는 것이고, 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 형식과 내용, 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다90095, 90101 판결 등 참조).

나. 판단

앞서 든 증거 및 을 제1호증의 기재, 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 확인서에는 ‘이 사건 매매계약을 해제하기로 확인합니다(매수인의 매매잔금 불이행으로 인하여 매수인이 포기함)’라고 되어 있을 뿐 계약금 반환에 관하여는 명확한 의사를 표시하고 있지 않은 점, ② 이 사건 매매계약을 중개한 증인 E는 “매도인측에 계약금의 절반 정도를 돌려줄 것을 이야기했으나, 피고의 아들이 ‘금액확정은 못한다, 서류를 해주면 피고와 협의해서 답을 주겠다.’라고 이야기해서 이 사건 확인서를 작성해준 것이다, 원고들은 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급기일인 2020. 5. 15. 이전에 이미 잔금을 이행하기 어렵다고 했기 때문에 그전부터 계약금의 일부를 반환받고자 자신이 중간에서 피고측과 얘기했기 때문에, 계약금에 대한 협의를 계속 하였을 뿐, 잔금 날짜에 대해서는 약속하지 아니하였다, ‘매수인의 매매잔금 불이행으로 인하여 매수인이 포기함’이라는 기재는 계약금을 원칙적으로 포기하되, 이렇게 포기하는 것을 써주면 피고측이 계약금의 절반을 줄지, 절반의 부족하게 줄지 이야기할 것으로 알았다”는 취지로 진술하고 있는 점, ③ 당시 원고들은 잔금지급의무를 이행할 여력이 되지 않아 해제 의사표시 전까지 계약금의 일부를 포기하고서라도 계약관계를 해소하고자 하였던 것으로 보이는 점, ④ 원고가 이 사건 확인서를 작성해준 이후 피고 소유의 부동산에 관하여 가압류를 신청하기는 하였지만, 그에 앞서 계약해제의 의사표시를 분명히 한 이상 그 후 계약금 반환을 요구하였다는 사정만으로 계약금 반환이 인정되지 않는 경우에는 계약을 그대로 유지하겠다는 의사였다고 볼 수는 없는 점 등을 종합하면, 원고들의 이 사건 확인서상 의사표시에는 이 사건 매매계약 제5조에서 정한 바와 같이 계약금을 포기하고 계약을 해제하겠다는 취지의 의사가 포함된 것으로 볼 수 있다.

이에 대하여 원고들은 이 사건 확인서에 기한 해제의 의사표시를 계약금을 반환해줄 것이라는 E의 기망 내지 착오를 이유로 취소한다고 주장하나, 위에서 인정된 사정에 비추어 보면, 원고들이 들고 있는 사정만으로 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

따라서 이 사건 매매계약은 원고들의 약정해제권 행사로 해제되었다고 봄이 상당하므로 이와 다른 전제에 선 원고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사 신정민