

수원지방법원 성남지원 2021. 9. 29 선고 2021가단205789 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 이정

담당변호사 이하운

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 나눔

담당변호사 김성

변 론 종 결 2021. 8. 18.

판 결 선 고 2021. 9. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2021. 7. 10.부터 2021. 9. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분

송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 부동산에 관한 권리관계

- 1) 피고는 2019. 11.경 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 신축하여 2020. 1. 10. 피고 명의로 소유권보존등기를 마쳤고, 같은 날 이 사건 부동산을 C 주식회사(이하 ‘C’이라 한다)에게 신탁하였다.
- 2) 소외 주식회사 D(이하 ‘소외 회사’라 한다)은 피고로부터 이 사건 부동산 등의 신축공사를 도급받은 시공사이다.

나. 이 사건 매매계약 및 계약금 지급

원고는 2021. 1. 8. 피고로부터 이 사건 부동산을 대금 657,000,000원에 매수하기로 하면서 다음과 같이 약정하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 이에 따라 2021. 1. 12. 피고에게 계약금 50,000,000원을 지급하였다.

제1조(매매대금 납부방법)

계약금 50,000,000원은 2021. 1. 8.,

잔금 607,000,000원은 2021. 4. 20.~ 2021. 5. 10.

제3조(제한물권 등의 소멸)

매도인은 위의 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나, 조세공과금 등 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승

계하기로 합의한 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

제5조(계약의 해제)

③ 기타 본 계약에 명시된 사항을 위반한 경우

제6조(채무불이행과 손해배상)

매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한자에 대하여 서면으로 최고하고, 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해보상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 한다.

※ 특약사항

- 현 소유자는 C재산으로 귀속되어 있음.
- 잔금일자는 2021. 4. 20. ~ 5. 10.까지 늦춰질 수 있음.
- 대출 부결 시 계약금은 환불한다.

다. 소외 회사의 현수막 등 게시

소외 회사는 2021. 1. 15.경 이 사건 부동산의 입구에 ‘당 현장은 공사대금을 지급받지 못하여 유치권 행사 중입니다’는 내용의 현수막과 같은 취지의 안내문을 게시하였다.

라. 원고의 해제 의사표시

원고는 2021. 2. 22. 피고에게 ‘소외 회사가 이 사건 부동산에 대하여 유치권을 행사하고 있어 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없게 되었으므로 민법 제575조에 의하여 이 사건 매매계약을 해제한다.’라는 통지를 하였고 그 무렵 위 통지가 피고에게 도달하였다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 주장

가. 원고의 주장

① 이 사건 부동산은 유치권의 목적이 되었고, 원고는 이를 알지 못하였으며, 이로 인하여 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없으므로, 이 사건 매매계약은 민법 제575조 제1항에 따라 적법하게 해제되었다. ② 피고는 이 사건 매매계약 제3조가 정한 의무를 이행하지 못하였으므로 채무불이행에 따른 손해배상책임이 있고, 이 사건 매매계약 제6조는 채무불이행으로 인한 해제의 경우 계약금을 손해배상의 기준으로 한다고 정하고 있다. ③ 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해제로 인한 원상회복 및 위약금으로 1억 원(= 계약금 5,000만 원 + 손해배상 5,000만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

유치권은 소외 회사 및 그 하청 공사업체의 일방적인 주장일 뿐 이 사건 부동산은 유치권의 목적이 아니고, 피고가 2019. 11.부터 현재까지 이 사건 부동산을 점유하고 있다. 원고가 계약금을 포기하고 이 사건 매매계약을 해제하였으므로 계약금은 몰취되었다. 원고는 소외 회사의 유치권 행사사실을 알고 이 사건 매매계약을 체결하였다.

3. 판단

가. 관련 법리

민법 제575조 제1항은 매매의 목적물이 지상권, 지역권, 전세권, 질권 또는 유치권의 목적이 된 경우에 매수인이 이를 알지 못한 때에는 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약을 해제할 수 있다고 규정하고 있다. 한편 매매목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없게 되었는지 여부는 계약에 이르게 된 동기 및 목적, 계약 당시 당사자가 처한 상황, 목적물의 종류와 성상, 하자의 내용 및 정도, 보수에 소요되는 기간이나 비용 등 계약 체결 전후의 여러 사정들을 종합적으로 고려하여 매수인의 입장에서 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2018. 7. 12. 선고 2015다64315 판결, 대법원 2010. 9. 9. 선고 2010다27625 판결 참조).

나. 이 사건 매매계약 목적물의 하자 여부

1) 앞서 본 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음 사실 및 사정이 인정된다. ① 소외 회사는 2021. 1. 15.경 이 사건 부동산을 비롯한 E 건물 입구에 ‘당 현장은 공사대금을 지급받지 못하여 유치권 행사 중입니다’는 내용의 현수막을 설치하였고, 이 사건 부동산 창문에 락카페인트로 ‘유치권 행사’라고 기재하였다.

② 소외 회사는 또한 2021. 1. 15.경 ‘피고 회사의 대표가 2020. 11. 10. 소외 회사에서 게시한 유치권 현수막과 안내문을 훼손하여 재물손괴로 고소한 결과 기소 의견으로 송치되었다’는 취지의 안내문을 건물입구벽면 및 출입문에 게시하였다.

③ 소외 회사는 2021. 1. 26. 이 법원 2021카단60142호로 피고에 대한 공사대금채권 및 비용상환청구권 588,143,832원을 청구채권으로 하여 피고의 C에 대한 이 사건 부동산 및 광주시 F에 있는 E건물 G호, H호, I호, J호에 관한 소유권이전등기청구권을 가압류하였다(이하 ‘이 사건 가압류’라 한다).

④ 피고는 2021. 3. 19. 수원지방법원 성남지원 2021카합50070호로 소외 회사 등을 상대로 방해금지 가처분신청을 하였고, 2021. 6. 3. 위 법원으로부터 일부 인용결정을 받았다. 위 사건은 현재 수원고등법원 2021라10199호로 항고심 계속 중이다.

2) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약의 목적물인 이 사건 부동산은 유치권의 대상이 되었는데, 그 유치권 분쟁이 계속 중이어서 원고가 잔금을 지급하더라도 상당 기간 이 사건 부동산을 인도받지 못하게 될 위험이 크다고 할 것이므로, 이 사건 매매계약은 유치권의 행사로 인하여 그 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당한다.

다. 이 사건 매매계약의 해제 여부

1) 원고는 이 사건 매매계약 당시 유치권 행사여부에 관하여 고지 받지 못하여 이를 알지 못하였다고 하고, 피고는 이 사건 매매계약 당시 이를 원고에게 고지하였다고 주장한다.

2) 을 제2, 3호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 부동산에 원고와 동행하였다는 분양대행사 직원 K, 분양컨설팅 업체 직원 L이 2020. 12. 31., 2021. 1. 5. 및 2021. 1. 10. 각 원고에게 ‘시공사가 일부 부동산의 소유권이전등기청구권을 가압류한 사정과 이에 대한 해방공탁 및 시공사의 유치권 행사’에

관하여 설명하였다고 진술한 사실이 인정된다.

3) 그러나 앞서 본 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 소외 회사의 이 사건 가압류 시점은 2021. 1. 26.로서 이 사건 매매계약 체결 및 계약금 지급일로부터 2주가 지난 후이고, 해방공탁 역시 그 무렵일 것으로 보이는데 이를 원고가 현장을 방문한 시점인 '2020. 12. 31., 2021. 1. 5. 및 2021. 1. 10.'에 설명하는 것은 물리적으로 불가능한 것으로 보이는 점, ② 원고가 이 사건 부동산에 관하여 유치권 분쟁이 진행 중이라는 사실을 고지 받았다면 쌍방이 이를 계약서에 기재하는 것이 통상적일 것임에도 계약서에 유치권에 관한 아무런 기재가 없는 점, ③ 오히려 원고는 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받아 잔금을 지급하기로 하고 이 사건 매매계약에 '대출 부결 시 계약금은 환불한다.'라는 특약을 추가하였는데 만약 원고가 유치권 분쟁 중이라는 사정을 알았더라면 이러한 특약을 체결하는 것은 이례적인 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 매매계약 당시 유치권 분쟁에 관하여 알고 있었다는 위 각 진술서(을 제2, 3호증)의 내용은 신빙하기 어렵고, 원고는 이 사건 매매계약 당시 피고로부터 소외 회사가 이 사건 부동산에 관하여 유치권을 주장하고 있다는 사정에 관하여 고지 받지 못하였다고 보는 것이 타당하다.

4) 결국 이 사건 매매계약의 목적물인 이 사건 부동산은 유치권의 목적이 되었으나 매수인인 원고는 매매계약 당시 이를 알지 못하였고, 이로 인하여 이 사건 매매계약은 그 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당하므로 원고는 이 사건 매매계약을 해제할 수 있고, 원고의 해제통지가 2021. 2. 22.경 피고에게 도달함으로써 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 원고에게 그 원상회복으로 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 위약금 청구에 대한 판단

1) 원고는 이 사건 매매계약 제6조에 따른 위약금을 구한다. 살피건대, 이 사건 매매계약 제3조에 의하면 피고는 잔금 수수일까지 이 사건 부동산에 대한 소유권 행사를 제한하는 하자를 제거하여 원고에게 소유권을 이전할 의무가 있는 점, 이 사건 매매계약 제6조에서는 일방의 계약불이행이 있을 경우 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있고, 상대방에게 위 계약해제에 따른 손해배상을 청구할 수 있다고 규정한 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 반면 갑 제3, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 피고의 채무불이행이 아니라 매매 목적물의 하자를 이유로 2021. 2. 22. 해제권을 행사한 사실, 이러한 해제권 행사는 이 사건 매매계약 제6조가 요구하는 이행의 최고 없이 이루어졌고, 이 사건 매매계약이 해제된 2021. 2. 22.에는 아직 잔금 지급일이 도래하지 아니하여 이 사건 매매계약 제3조가 정하는 피고의 채무 이행기 역시 도래하지 않은 사실도 인정된다. 그렇다면 피고가 이 사건 매매계약 제3조의 채무를 불이행하였다고 볼 수 없으므로, 이를 전제로 하는 해제로 인한 손해배상을 구하는 원고의 위 주장은 이유 없다.

마. 소결론

따라서 피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 송달된 다음날임이 기록상 명백한 2021. 7. 10.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 9. 29.까지는 민법에 정한 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하기로 하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 범선윤

별지

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

경기도 광주시 M, N, O에 있는 E건물 P동

[도로명주소]경기도 광주시 Q

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 단독주택

지1층 45.5㎡

1층 43.43㎡

2층 43.82㎡

3층 30.68㎡

끝.

