

수원지방법원 성남지원 2023. 8. 8 선고 2022가단255385 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 평산

담당변호사 홍재영

피 고 B

변 론 종 결 2023. 7. 11.

판 결 선 고 2023. 8. 8.

주 문

1. 피고는 원고에게 38,000,000원 및 이에 대하여 2022. 11. 15.부터 2022. 12. 28.까지 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 자백간주에 의한 판결

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항

판사 나진이

[별지]

청 구 원 인

1. 당사자의 지위

원고는 경기도 용인시 처인구 C건물 D호(이하 '이 사건 부동산'으로 약칭합니다)를 피고로부터 매수한 매수인이고, 피고는 이 사건 부동산을 신축하여 소유권보존등기를 경료하고 E은행에 담보신탁한 위탁자 겸 이 사건 부동산을 원고에게 매도한 매도인입니다(갑 제1호증 등기사항전부증명서 및 신탁원부).

2. 매매계약의 체결, 대출의 부결 및 매매계약의 해제

가. 매매계약의 체결

(1) 원고는 2022. 6. 15. 피고의 대리인 F과 이 사건 부동산에 관하여 다음과 같은 내용의 (최초) 부동산 매매계약을 체결하였다가, 2022. 9. 19. 피고의 대리인 G과 합의 하에 계약서상 중도금란의 지급일을 실제 금원이 입금된 날로, 잔금 지급일과 부동산 인도일을 2022. 11. 15.로 변경하는 내용으로 부동산 매매계약서를 다시 작성하였습니다[갑 제2호증의1 (최초) 부동산 매매 계약서, 갑 제2호증의2 위임장(F), 갑 제3호증의1 (수정) 부동산 매매 계약서, 갑 제3호증의2 위임장(G)].

○ 매매대금 : 380,000,000원

계약금	1,000,000원	계약 당일 지불
중도금	9,000,000원	2022. 7. 15. 지불(최초)
		→ 2022. 8. 1. 지불(수정)
	28,000,000원	2022. 8. 31. 지불(최초)
		→ 2022. 9. 19. 지불(수정)
잔 금	342,000,000원	2022. 9. 30. 지불(최초)
		→ 2022. 11. 15. 지불(수정)

○ 부동산 인도일 : 2022. 9. 30.(최초) → 2022. 11. 15.(수정)

○ 특약사항

담보대출 진행과정에서 대출이 부결될 경우 매도인은 매수인에게 계약금 전액을 반환하기로 한다.

위 사항에 명시되지 않은 사항이 발생 시 일반적인 부동산매매에 따른 관례에 따른다.

(2) 최초 이 사건 부동산 매매계약서 작성 당시 피고의 대리인 F을 포함한 분양팀은 계약금 10%, 중도금 10%, 잔금 80% 납부 지불 일정을 요구하였지만 원고가 잔금 전에 20% 입금이 어렵다고 하자 계약금 10%를 세 번에 나누어 내고 중도금 없이 잔금 90%로 하여 진행하기로 합의되었습니다(갑 제5호증 F 작성의 사실확인서).¹⁾

(3) 원고는 위 계약에 따라 계약 당일 100만 원을, 2022. 8. 1. 9,000,000원을, 2022. 9. 19. 28,000,000원을 위 계약서에 명시된 피고 명의의 H조합 계좌(계좌번호 1 생략)

1) 다만 이미 인쇄되어 있는 계약서 양식에 계약금 분할 납부에 대한 부분이 없어 중도금 항목에다 계약금 분할 납부에 대한 사항을 기재하게 된 것임

로 지급하였습니다(갑 제4호증의1~3 계좌이체내역). 위와 같이 지급한 38,000,000원은 모두 이 사건 부동산 매매계약금 10% 명목으로 지급한 것입니다.

나. 대출의 부결

(1) 이 사건 부동산 매매계약서 작성 당시 원고는 피고의 대리인 F과 G를 포함한 분양팀 직원들에게 담보대출이 매매가의 70%가 실행되지 않으면 자금부족으로 입주할 수 없다고 하였고, 이에 피고의 대리인 G를 포함한 분양팀 직원들은 주거래은행인 I단체를 포함하여 여러 은행을 통해 70% 확정적 대출조건을 제시하였기에 위와 같은 특약사항이 포함된 이 사건 부동산에 대한 매매계약이 체결되었습니다(갑 제5호증 F 작성의 사실확인서, 갑 제9호증의1 2022. 7. 14.자 녹취록).

(2) 원고는 2022. 10. 7.경부터 피고측 분양팀장(F)을 통해 담보대출을 진행하였으나 이 사건 부동산 매매계약 당시 특정했던 I단체로부터 원고의 내부등급 미달을 이유로 이 사건 부동산 매매가의 70% 금액인 266,000,000원의 담보대출 심사 결과 불승인을 통보받았습니다(갑 제5호증 F 작성의 사실확인서, 갑 제9호증의2 2022. 9. 20.자 녹취록, 갑 제9호증의3 2022. 10. 7.자 녹취록, 갑 제9호증의5 2022. 11. 15.자 오후 녹취록).

위 일시경부터 2022. 10. 18.경까지 이를 포함하여 담보대출 진행과정에서 총 5개 은행에 대출의뢰를 하였으나 일부 은행(I단체, J은행, 기업은행, K은행)으로부터는 담보대출 부결을 통보받았고 일부 은행(L은행)으로부터는 부분 승인(매매금액의 42~53%)을 통보받았습니다. 당시 해당 은행들은 원고가 보유하고 있는 기대출을 상환할 경우 신

용점수가 얼마나 오르는지 시뮬레이션을 하고 진행하였기 때문에 원고의 기대출이 대출심사에 영향을 미치지 않는었습니다(갑 제5호증 F 작성의 사실확인서, 갑 제9호증의 5 2022. 11. 15.자 오후 녹취록).

(3) 원고는 위와 같이 담보대출 부결로 인해 이 사건 부동산을 매입할 수 없는 상황이었고, 피고측 분양팀장 F은 피고의 대리인 G에게 원고의 담보대출의 회 결과에 대한 내용을 전부 전달하였습니다(갑 제5호증 F 작성의 사실확인서, 갑 제9호증의 5 2022. 11. 15.자 오후 녹취록, 갑 제9호증의 7 2022. 11. 22.자 녹취록). 그런데 피고는 위와 같이 원고의 대출부결 사실을 잘 알고 있음에도 오히려 2022. 10. 24. 원고에게 내용증명을 통해 잔금일이 도래함에 따라 2022. 11. 15.까지 잔금납부 및 소유권이전을 하라는 취지로 통지를 하였습니다(갑 제6호증 2022. 10. 24.자 내용증명).

다. 계약금 반환 요청과 거절, 매매계약의 해제

(1) 원고의 담보대출이 부결됨에 따라 원고는 피고측 분양팀장(F)을 통해 피고의 대리인 G와 매입조건부 전세계약에 대해서도 협의한 사실은 있으나 전세금액 관련 합의가 되지 않았고,²⁾ 원고는 피고측이 최종적으로 제시하는 매입조건부 전세금액 3억 3,000만 원에 입주하는 것과 계약 해지를 고민하다가 2022. 11. 13. 최종적으로 피고측 분양팀장(F)에게 입주가 불가능함을 통지하였습니다.³⁾ 원고는 2022. 11. 15.에는 피고

2) 원고는 2억 8,000만 원을 제시하다가 최종적으로 전세자금대출이 최대 2억 2,000만 원까지 될 경우 실입주금 8,000만 원을 합쳐 3억 원을 제시하였고, 피고는 대리인 G와 분양팀장 F을 통해 3억 5,000만 원을 제시하다가 최종적으로 3억 3,000만 원을 제시하였음(갑 제5호증 F 작성의 사실확인서, 갑 제9호증의 5 2022. 11. 15.자 오후 녹취록, 갑 제9호증의 7 2022. 11. 22.자 녹취록)

3) 원고는 분양팀장 F에게 가족과 상의하여 결정할 시간을 달라고 하였고, F은 이러한 요청사항을 피고의 대리인 G를 통해 피고에게 전달하였으며, 피고의 대리인 G은 알겠다면서 11. 14.까지 알려달라고 하였음을 전해주었음(갑 제5호증 F 작성의 사실확인서, 갑 제9호증의 6 2022. 11. 21.자 녹취록, 갑 제

의 대리인 G와 전화 통화하면서 G에게 위 F을 통해 전화로 이미 해지 통보를 하였을
을 알렸습니다(갑 제5호증 F 작성의 사실확인서, 갑 제9호증의4 2022. 11. 15.자 오전
녹취록, 갑 제9호증의5 2022. 11. 15.자 오후 녹취록, 갑 제9호증의6 2022. 11. 21.자
녹취록, 갑 제9호증의7 2022. 11. 22.자 녹취록).

(2) 그런데 피고의 대리인 G은 이미 원고의 담보대출이 부결되었음에도 잔금일인
2022. 11. 15.에서야 원고에게 "잔금의 20%인 76,000,000원을 준비하여 오면 나머지
금액(70%)은 자신이 잘 아는 금융기관 지점장을 통해 특별대출을 해주겠다"라고 하거
나(갑 제9호증의4 2022. 11. 15.자 오전 녹취록), 더 나아가 2022. 11. 22.에는 원고에
게 "I단체에서 50%든 60%든 되는대로 담보대출을 받고 나머지 금액은 건축주들이 안
고 가겠다"라고 말한 사실이 있으나(갑 제9호증의7 2022. 11. 22.자 녹취록), 원고는 피
고의 대리인 G이 제시하는 내용들이 통상적으로 진행되는 대출방식이 아니어서 신뢰
할 수 없고 상식적으로 이해하기 힘든 부분이 많아 거부의를 밝힌 바 있습니다(갑
제10호증 2022. 11. 23.자 녹취록).

(3) 그럼에도 피고는 오히려 2022. 11. 22. 원고에게 내용증명을 통해 잔금일(소유권
이전일)이 만료되었고 이에 피고가 대표로 있는 M에서 원고에게 대출문제 해결을 위
해 다방면의 해결방안을 제시하였음에도 원고가 납득할 수 없는 사유로 잔금납부(소유
권이전)를 거부하고 있는 상황이라면서 계약해지와 함께 기 납부된 계약 관련 금원은
계약서 제6조에 따라 손해배상금으로 처리할 것이라는 취지로 통지를 하였습니다(갑
제7호증 2022. 11. 22.자 내용증명).

9호증의7 2022. 11. 22.자 녹취록)

(4) 원고는 이미 위와 같이 매매계약의 해제와 함께 계약서 특약사항대로 계약금 반환을 요구하였지만 피고는 반환해줄 수 없다면서 거절의사를 밝혔습니다. 또한 피고는 본인이 이 사건 부동산의 매도인임에도 모든 사항을 본인의 제부에게 위임하였다면서 그쪽과 이야기 하라고 책임을 회피하고 있습니다(갑 제10호증 2022. 11. 23.자 녹취록).⁴⁾ 이에 원고는 2022. 11. 24. 내용증명을 통해 피고⁵⁾, 피고가 대표로 있는 M⁶⁾, 이 사건 매매계약 행위 관련 피고의 대리인 G을 상대로 계약해지와 계약금 반환 요구를 통지하였습니다(갑 제8호증 2022. 11. 24.자 내용증명, 갑 제11호증 카카오톡 문자내용).

3. 피고의 계약금반환의무

이 사건 부동산 매매계약 체결시 원고와 피고는 "담보대출 진행과정에서 대출이 부결될 경우 매도인은 매수인에게 계약금 전액을 반환하기로 한다"고 특약사항으로 약정하였기 때문에 대출 부결의 횟수와 상관없이 대출이 부결되는 상황이 발생하면 위 조건이 성취된 것이므로 그때부터 피고는 당연히 계약금 반환의무가 있다고 할 것입니다.

4. 결론

이상과 같이 원고는 청구취지와 같은 계약금 38,000,000원 및 이에 대한 반환을 요구한 다음 날부터 지연손해금을 받고자 이 사건 청구에 이른 것입니다.

4) 원고는 2022년 12월 12일 피고에게 제부에게 모든 일을 위임했다는 위임장을 보내달라고 요구했으나 현재까지 무대응으로 일관하고 있어 원고는 피고가 말한 제부가 누구인지 알지 못함(갑 제11호증 카카오톡 문자 내용)

5) 피고의 주소지로 보낸 내용증명은 반송되어 원고는 2022년 12월 9일 사진으로 찍은 내용증명을 카카오톡으로 송신하였고 피고가 읽어 본 것으로 확인됨(갑 제11호증 카카오톡 문자내용)

6) 경기도 용인시 처인구 N건물, O호

