

수원지방법원 안산지원 2023. 5. 4 선고 2022가합9832 판결 [계약금 반환 등 청구의]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 인화

담당변호사 이근창

피 고 B

소송대리인 법무법인 평강

담당변호사 유진명

변 론 종 결 2023. 4. 6.

판 결 선 고 2023. 5. 4.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 660,000,000원 및 그중, 330,000,000원에 대하여는 2021. 1. 12.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

330,000,000원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 11. 5. 피고로부터 안산시 상록구 C 대 625㎡ 및 그 지상의 건물{일반철골구조 일반철골조(경사지붕) 2층 제2종근린생활시설(일반음식점, 제조업소) 1층 299.4㎡, 2층 299.4㎡}, 안산시 상록구 D 전 185㎡(이하 위 토지들을 ‘이 사건 각 토지’라고 하고, 위 건물과 더하여 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)를 3,300,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 330,000,000원을 지급하였으며, 잔금 2,970,000,000원은 같은 해 12. 15.에 지급하기로 약정하였다. 원고는 위 매매에 기한 소유권이전청구권을 담보하기 위하여 2020. 11. 9. 이 법원 접수 제115933호로 위 토지들에 관하여 매매예약에 기한 소유권이전등기청구권가등기를 경료하였다.

나. 원고와 피고는 2021. 1. 12. 전항 기재 매매에 대하여 다시 매매계약을 다시 체결하면서, 잔금 지급기일을 2021. 1. 29.로 변경하였다(이하 위 매매를 ‘이 사건 매매’라 한다).

다. 이 사건 매매계약서에는 “매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나 제세공과금 기타 부담금의 미납 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다(제3조 본문)”, “매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다(제6조)”, “등기부상 가등기, 공탁, 근저당 설정 등 모든 채권은 매도인이 상환 말소등기한다(특약사항 7항)”고 기재되어 있다.

위 매매 당시 이 사건 각 토지에 마쳐진 가압류, 가등기, 근저당권의 내역은 다음과 같다.

〈표〉

		순위번호	권리자	내용
안산시 상록구 C 대 625㎡	소유권이전등기청구권 가등기	4(갑구)	E	
	가압류	8(갑구)	주식회사 F	청구금액 1,150,000,000원
	근저당권	16(을구)	G조합	채권최고액 3,180,000,000원 공동담보 광명시 H 광명시 I
안산시 상록구 D 전 185㎡	소유권이전등기청구권 가등기	2(갑구)	E	
	가압류	4(갑구)	주식회사 F	청구금액 1,150,000,000원
	근저당권	1(을구)	G조합	채권최고액 3,180,000,000원 공동담보 광명시 H 광명시 I

라. 원고는 2021. 1. 28. 피고에게 ‘33억 원에서 계약금 3억 3천만 원을 지불하고 29억 7천만 원을 준비해야 되는데 신보와 기업은행에서 24억 원을 대출해주기로 하였으며, 계약 당시 개인통장에 4억 원 잔고가 남아있었으므로 매출이 추가로 생기면 자금을 마련할 수 있을 것이라 생각하였다. 그런데 코로나 여파로 통장 잔고가 2억 원밖에 없는 상황이고, 추가로 들어갈 인테리어비용 등을 고려하면, 부동산 구입은 능력부족인 것 같다. 계약금을 선처해주시면 가등기도 바로 풀도록 하겠다.’는 취지의 문자메시지를 보냈다.

마. 피고는 2021. 2. 4. 원고에게 2021. 2. 15.까지 잔금을 지급할 것을 최고하고 이를 이행하지 아니하면 이 사건 매매계약을 해제한다는 통보를 하였다.

바. 이에 원고는 2021. 2. 17. ‘이 사건 각 부동산에 경료된 2016. 6. 15.자 E 명의의 소유권이전청구권가등기, 2018. 10. 30.자 주식회사 F 명의의 가압류, 2015. 4. 15.자 G조합

명의를 근저당권 등기를 모두 말소하여야 하고, 피고의 위와 같은 가압류 등 말소의무는 원고의 잔금지급의무보다 선이행해야 하는 의무이므로 원고의 잔금지급을 위한 대출을 위해서 이를 이행하여 줄 것을 촉구한다. 피고의 위 해제통보는 해제권이 없어 아무런 효력이 없다'는 취지의 내용증명우편을 발송하였다.

사. 피고는 2021. 3. 2. 원고에게 '계약서 특약사항 7항에 따라 가등기, 가압류, 근저당권등기 등의 말소등기에 필요한 일체의 서류를 준비하고 있다. 2주일 후인 2021. 3. 16. 원고가 잔금을 지불하면 동시에 말소등기를 할 것이다. 2021. 3. 15.까지 잔금을 지급하지 아니하면 매매계약을 포기한 것으로 간주하겠다.'는 취지의 내용증명우편을 발송하였다.

아. 이 사건 각 부동산에 대하여 2021. 7. 7. 이 법원 J로 강제경매개시결정이 내려져, 2022. 9. 8. 매각허가결정이 내려졌다.

[인정근거] 갑제1 내지 6호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을제1호증의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 매매 당시 잔금지급 전까지 가압류 등의 제한을 말소하여 주기로 약정하였음에도 위와 같은 의무를 불이행하였고, 원고가 피고에게 명시적으로 이행거절의 의사를 표시한 사실은 없다. 따라서 잔금지급기일 이후 원고의 잔금지급의무와 피고의 위 말소의무 및 소유권이전등기의무는 동시이행관계에 있으므로, 이에 대한 이행제공 없이 이루어진 피고의 2021. 2. 4.자, 2021. 3. 2.자 해제통지는 효력이 없다. 이 사건 각 토지에 대한 강제경매개시결정 및 매각허가결정으로 인해 피고의 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었으므로, 이를 원인으로 하여 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하는 바, 그에 따라 피고는 원고에게 계약해제에 따른 원상회복의무로서 원고로부터 지급받은 계약금 330,000,000원 및 이에 대하여 받은 날부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 완제일까지는 소송촉진등에관한특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 가산한 이자 내지 지연손해금을 지급하여야 하고, 손해배상의무로서 위 매매계약에서 손해배상액의 예정으로 정한 계약금 330,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달일

다음날부터 완제일까지 소송촉진등에관한특례법 소정의 연 12%의 비율로 가산한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 피고의 주장

원고는 잔금지급기일 전 명시적으로 이행거절의 의사를 표시하였고, 당시 원고는 잔금 마련이 불가능한 상황이었다. 이와 같은 원고의 이행거절 혹은 이행불능을 원인으로 하는 경우 매도인은 최고 또는 자기 채무의 이행제공 없이도 계약을 해제할 수 있으므로, 피고의 2021. 2. 4.자 또는 2021. 3. 2.자 해제통지로 이 사건 매매계약은 해제되었다. 설령 피고가 매매계약 해제 시 그 채무의 이행제공을 하여야 한다고 하더라도, 이 사건 각 토지에 설정된 가압류 등의 말소 의무는 잔금지급 의무와 동시에 이행하기로 한 것이고, 피고는 2021. 3. 2.자 내용증명에서 가압류 등 말소를 위해 필요한 서류를 첨부하였으므로, 위 내용증명에 따라 원고가 2021. 3. 15.까지 잔금을 미지급함에 따라 이 사건 매매계약은 해제되었다. 위와 같이 원고의 귀책사유로 이 사건 매매가 해제되었으므로 계약금 330,000,000원은 손해배상금으로 몰취되었다.

3. 판단

가. 관련 법리

쌍무계약인 부동산매매계약에 있어 매수인이 이행기일을 도과한 후에 이르러 매도인에게 계약상 의무 없는 과다한 채무의 이행을 요구하거나, 계약상 의무 없는 사유를 내세워 대금지급을 거절하는 경우에는 매도인으로서 매수인이 채무이행을 거절하는 의사를 표시한 것으로 보아 이행의 최고나 자기 채무의 이행제공 없이도 계약을 해제할 수 있다(대법원 1982. 4. 27. 선고 81다968, 81다카476 판결, 대법원 1992. 9. 14. 선고 92다9463 판결).

나. 판단

1) 이 사건 매매계약이 원고의 이행거절을 이유로 해제되었는지 여부

위 인정사실 및 갑제4호증, 을제1호증의 각 기재에 변론전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과

같은 사정들에 비추어 보면, 원고는 잔금지급기일 무렵 잔금을 지급할 능력이 되지 아니하였던 것으로 보이고, 위 기일 하루 전 피고에게 잔금지급이 어렵다는 취지의 문자메시지를 보낸 후 피고가 잔금지급을 독촉하자 잔금지급기일 도과 후 피고에게 계약상 의무 없는 가압류 등 말소의 선이행을 촉구하는 등으로 자기 채무를 이행하지 아니할 의사를 표시하였다고 봄이 상당하다.

가) 원고는 최초 2020. 11. 5. 이 사건 각 부동산을 매수하기로 약정하면서 2020. 12. 15.까지 잔금을 지급하기로 하였는데, 잔금을 마련하지 못하자 2021. 1. 12. 피고와 다시 매매계약을 체결하면서 잔금지급기한을 한 차례 연기하였다.

나) 원고는 잔금지급기일의 하루 전인 2021. 1. 28. 피고에게 ‘현재 통장 잔고가 2억밖에 없는 상황으로, 잔금을 지급할 능력이 되지 않는다’는 취지의 문자메시지를 보냈고, 잔금지급기일에 잔금을 지급하거나 그 이행의 제공을 하지 아니하였다. 피고는 2021. 2. 4. 원고에게 2021. 2. 15.까지 잔금을 지급할 것을 독촉하는 내용증명우편을 발송하였으나, 원고는 그때까지도 잔금을 전혀 지급하지 아니하였다.

다) 이에 대해 원고는 2021. 2. 17. 피고에게 위 부동산에 설정된 가압류 등 말소를 선이행하여 달라는 내용증명우편을 발송하였다. 살피건대, 부동산의 매매계약이 체결된 경우에 매도인의 소유권이전등기, 인도의무와 매수인의 잔대금 지급의무는 동시이행의 관계에 있는 것이 원칙이며 이 경우 매도인은 특별한 사정이 없는 한 제한이나 부담이 없는 소유권이전등기의무를 진다고 할 것이고(대법원 1991. 9. 10. 선고 91다6368 판결 등 참조), 강제4호증, 을제1호증의 각 기재에 의하면 원고는 2021. 1. 28. 피고에게 ‘대출을 받더라도 잔금을 지급할 능력이 없다’는 취지의 문자를 보냈을 뿐 대출을 받기 위해 가압류 등을 말소하여 달라는 요구를 하지는 아니한 사실, 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사 K은 ‘피고가 원고로부터 매매대금을 받으면 가압류 등을 말소하여 주겠다고 자세히 설명하였다’는 취지의 사실확인서를 작성한 사실이 인정되므로, 이를 종합하면 원고의 잔금지급의무는 피고의 위 가압류 등 말소의무와 동시이행관계에 있다고 보인다. 따라서 피고에게 가압류 등을 먼저 말소하여 달라는 원고의 2021. 2. 17.자 내용증명은 피고에게 계약상 의무 없는 사유를 내세워 잔금지급을 거절한 것으로 봄이 상당하다.

그렇다면 피고는 이행의 최고, 자기 채무의 이행제공 없이 원고의 이행거절을 이유로 계약을 해제할

수 있고, 이 사건 매매계약은 원고의 잔금미지급을 이유로 한 피고의 해제 의사표시로 그 내용증명우편이 도달했을 무렵인 2021. 3. 2.경 해제되었다고 봄이 타당하므로, 위 매매계약이 해제되지 않았음을 전제로 피고의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하고 계약금 상당의 손해배상을 구하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 매매계약 해제에 따른 계약금의 귀속

이 사건 매매계약 제6조에서 “매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다”고 정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이에 의하면 원고와 피고는 위 매매계약 체결 당시 일방의 채무불이행으로 계약을 해제하는 경우 계약금을 위약금으로 하여 손해배상의 기준으로 약정하였다고 봄이 상당하다.

그런데 위 인정사실에 의하면 원고의 이행거절을 이유로 피고가 계약해제의 의사표시를 하여 위 매매계약이 2021. 3. 2.경 해제되었으므로, 원고가 기지급한 계약금 330,000,000원은 계약해제에 따른 손해배상액의 예정으로 피고에게 귀속된다고 할 것이고, 계약해제를 이유로 그 반환을 구하는 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이성진, 판사 정선희, 판사 박혜성