

수원지방법원 여주지원 2021. 12. 21 선고 2021가단16135 판결 [계약금등반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 호성 담당변호사 임영빈

피 고 B

변 론 종 결 2021. 12. 7.

판 결 선 고 2021. 12. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게 40,000,000원과 이에 대하여 2021. 7. 16.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 계약의 합의해제 또는 해제계약은 해제권의 유무를 불문하고 계약당사자 쌍방이 합의에 의하여

기존 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 계약이 합의 해제되기 위해서는 계약의 성립과 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것(합의)을 요건으로 하는바, 이와 같은 합의가 성립하기 위해서는 쌍방당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 참조).

2. 청구원인에 대한 판단

가. 인정사실

원고는 2021. 3. 20. 피고가 운영하던 C사라는 사찰(사천시 D 토지와 그 지상 경량철골조 판넬 지붕 119㎡, 이하 ‘이 사건 사찰’이라고 한다)을 대금 1억 9,000만 원에 매수하는 계약(이하 ‘이 사건 계약’이라고 한다)을 하면서 계약금 1,000만 원을 계약 당일, 중도금 3,000만 원을 2021. 3. 30. 지급하였다.

피고는 원고가 잔금일에 이사를 하고 대출을 받아 잔금을 지급하는 데 동의하였고, 원고는 2021. 4. 7. 이사를 하였다. 그런데 이사한 후 피고가 이 사건 사찰로부터 직선거리로 약 200미터 떨어진 곳에 E사라는 대형사찰을 신축하고 이 사건 사찰 표지판 위에 현수막을 걸어 광고하고 있는 것을 보고, 피고를 찾아가 신도들을 다 빼가고 절을 판 것은 계약위반이라고 따졌다.

이에 피고는 원고에게서 받은 계약금 4,000만 원을 반환하기로 하고, 2021. 4. 12. 경 공인중개사에게 이 사건 사찰 매도를 의뢰하였는데, 원고는 이 사건 사찰이 언제 팔릴지 불투명하다며 4,000만 원을 임대차보증금으로 하는 임대차계약을 작성해 달라고 하였고 피고는 며칠 뒤 써 주겠다고 하고는 이행하지 않았다. 이에 원고가 2021. 4. 19. 근저당이나 가등기를 설정해 달라고 요구하였는데 피고는 매매하여 원고의 돈을 우선 돌려준다고 약속하였고, 원고가 거듭 가등기를 요구하자 그렇게 하겠다고 하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 4 내지 6호증, 변론 전체의 취지

나. 판단

위 인정사실을 종합하면, 원고가 피고의 계약위반을 따지며 매매계약 파기를 요구하였고, 피고가 이에

응하여 매매대금 4,000만 원을 돌려주겠다고 하고 이를 위하여 공인중개사에게 이 사건 사찰의 매도를 의뢰하고, 원고의 임대차계약서 작성이나 가등기 설정 요구를 수락하였으므로, 원고와 피고 사이에 매매계약을 해제하기로 하는 의사가 합치되었다고 볼 수 있다.

따라서 피고는 이 사건 매매계약을 해제하기로 한 합의에 따라 원고에게 매매대금 4,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

피고는 원고가 중도금까지 지급하였으므로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없고, 매매계약을 해제할 사유도 없다는 취지로 주장한다.

그러나 원고가 민법 제565조에 따른 해약금 해제나 채무불이행을 원인으로 하는 해제를 주장하는 것이 아니고, 합의해제를 주장하는 것이므로 피고의 주장은 이유 없다.

판사 김수정