

수원지방법원 평택지원 2021. 9. 29 선고 2021가단50848 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 허윤희, 최아란

피 고 B

소송대리인 변호사 정지은

변 론 종 결 2021. 8. 25.

판 결 선 고 2021. 9. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게 67,000,000원 및 이에 대하여 2020. 3. 23.부터 2020. 10. 20.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는날까지는 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. 인정사실

가. 피고는 C이라는 상호로 D 타운하우스(이하 '이 사건 타운하우스'라 한다) 신축분양사업을 하는 자이다.

나. 원고는 2020. 3. 21. 피고로부터 이 사건 타운하우스 E호를 6억 7,000만 원에 분양받되, 준공예정일은 2020. 8. 15.로 정하고, 계약금 6,700만 원은 2020. 4. 3.까지, 나머지 분양대금은 준공시에 지급하기로 약정하였다(이하 '이 사건 계약'이라 한다).

다. 원고는 2020. 3. 21. 피고가 지정한 F 계좌로 계약금 100만 원을 지급하고, 2020. 3. 23. 나머지 계약금 6,600만 원을 지급하였다.

라. 이 사건 변론종결일 현재 원고가 분양받은 E호의 신축공사는 시작되지 못하였고, 오히려 이 사건 타운하우스 부지에 대한 강제경매 사건에서(수원지방법원 G 등) 2020. 8. 10. 강제경매 개시결정이 내려져 강제경매가 진행중이다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

이 사건 타운하우스의 준공예정일이 상당기간 경과하였는데, 피고는 사실상 파산상태에 빠져 이 사건 타운하우스의 공사를 진행하지 못하고 있다. 피고는 이행불능 또는 이행지체 상태에 있고, 원고가 잔금채무를 이행하더라도 피고가 채무를 이행하지 못할 것이 명백하다. 원고는 위와 같은 이유로 이 사건 계약을 해제할 수 있으므로, 이 사건 계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 그에 따른 원상회복으로서 원고로부터 지급받은 계약금 6,700만 원을 반환하고 이에 대한 이자 또는 지연손해금을 지급해야 한다.

나. 판단

1) 쌍무계약에 있어 당사자의 일방이 이행을 최고하거나 자신의 채무의 이행을 제공하더라도 상대방이 상당한 기간 내에 그 채무를 이행할 수 없음이 객관적으로 명백한 경우, 그 일방은 이행의

최고나 자기 채무의 이행제공 없이 상대방의 이행지체를 이유로 계약을 해제할 수 있다고 보아야 할 것이다(대법원 1993. 8. 24. 선고 93다7204 판결 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 계약상 준공예정시기인 2020. 8. 15.이 경과한 이후 1년이 넘는 시간이 경과하였음에도 이 사건 타운하우스 E호는 공사조차 시작되지 못한 사실, 오히려 이 사건 타운하우스 부지에 대한 강제경매가 진행중인 사실은 앞에서 본 바와 같다.

이러한 제반 사정들을 고려할 때, 원고가 피고에게 그 채무의 이행을 최고하거나 원고 채무의 이행을 제공하더라도 피고가 상당한 기간 내에 자신의 채무를 이행할 수 없음이 객관적으로 명백하다고 보이므로, 원고로서는 이행의 최고나 자기 채무의 이행 제공 없이 이 사건 계약을 해제할 수 있다고 할 것이고, 원고는 이 사건 소장 및 준비서면의 송달을 통해 피고에 대하여 이 사건 계약의 해제를 통지하였다.

그렇다면 이 사건 계약은 적법하게 해제되었다고 봄이 상당하고, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고에게 위 계약에 따라 지급받은 계약금과 이에 대한 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복으로 위 계약에 따라 지급받은 분양대금 6,700만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 위 돈을 지급한 2020. 3. 23.부터, 이 사건 소장부분 송달일인 2020. 10. 20.까지는 상법에 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 양진호