

수원지방법원 평택지원 2022. 7. 6 선고 2022가단543 판결 [계약금.중도금반환 및 손해배상
청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 변호사 이원세

변 론 종 결 2022. 5. 18.

판 결 선 고 2022. 7. 6.

주 문

1. 피고는 원고에게, 원고로부터 260,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 7. 25. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 주위적 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 원고에게 34,000,000원 및 이에 대한 2022. 1. 1.부터 이 사건 소장부분송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로, 주문 제1항.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 7. 25. 피고로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 2억 8,000만 원에 매수하면서, 계약금 1,400만 원은 계약시에 지급하고, 중도금 600만 원은 2021. 7. 31. 지급하며, 잔금 2억 6,000만 원은 2021. 12. 15. 지급하기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)

나. 원고는 위와 같이 계약금, 중도금 합계 2,000만 원을 지급하고, 잔금은 약정일에 지급하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 주위적 청구(피고의 채무불이행을 원인으로 한 해제와 원상회복 및 손해배상청구)에 대한 판단

1) 원고는 이 사건 계약은 피고가 이 사건 부동산에 대하여 소유권이전등기의무를 다하지 않거나, 그 이행을 거절하는 등의 채무불이행을 하였고, 이에 따라 원고가 해제권을 행사하여 해제되었다고 주장하면서 지급한 계약금의 배액의 지급과 중도금의 반환을 구한다.

2) 살피건대, 원고가 제출하는 증거만으로는 원고가 그 잔금지급채무의 이행 또는 이행의 제공을 하여 피고가 이행지체에 빠졌다거나, 피고가 그 채무의 이행을 거절하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구에 대한 판단

1) 앞서 본 사실관계에 따르면 피고는 특별한 사정이 없는한 이 사건 매매계약에 따라 원고로부터 잔금 2억 6,000만 원을 지급받음과 동시에 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐줄 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는, 원고의 이 사건 소제기는 원고의 잔금지급 채무에 대한 이행거절에 해당하고, 피고가 원고의 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였다고 주장한다.

채무불이행에 의한 계약해제에 있어 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 ‘이행거절’로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여(대법원 1992. 9. 14. 선고 92다9463 판결 참조) 이행지체시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 매우 완화되어 있으므로, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 이외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정함에 있어서는 이행거절의사가 명백하고 종국적으로 표시되어야 할 것이다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2004다22971 판결 참조).

그러나, 원고가 명시적으로 자신의 대금지급채무를 불이행하겠다는 의사를 표시한 적이 없고, 오히려 예비적으로나마 잔금지급을 전제로 이 사건 매매계약의 이행을 구하고 있는 점, 이 사건 소의 제기만으로 원고의 대금지급채무에 대한 이행거절의사가 명백하고 종국적으로 표시되었거나 정황상 그 거절의사가 분명하게 인정된다고 보기는 어려운 점에 비추어 보면 원고가 자신의 채무에 대한 이행거절의사를 명시적 또는 묵시적으로 표시하였다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

원고의 주위적 청구는 이유 없어 기각하고 예비적 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 양진호