

수원지방법원 2021. 3. 30 선고 2019가단548800 판결 [계약해제로 인한 계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2020. 9. 15.

판 결 선 고 2021. 3. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2017. 4. 11.부터 2019. 8. 30.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2009. 8. 11. 안성시 C 임야 9,900㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 2009. 7. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2011. 1.경부터 안성시장으로부터 소하천부지인 안성시 D 토지 중 30㎡(이하 ‘이 사건 점용토지’라 한다)에 관하여 교량(진출입로) 목적으로 점용허가(이하 ‘이 사건 점용허가’라 한다)를 받은 다음, 이 사건 점용토지 상에 공로로부터 이 사건 토지로 진입하는 교량(이하 ‘이 사건 교량’이라 한다)을 설치하였다.

다. E는 2016. 7. 19. 이 사건 토지에 관하여 같은 날 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 2017. 4. 10. 피고와 사이에 이 사건 점용토지에 관한 이 사건 점용허가권을 150,000,000원에 매수하는 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하면서, 계약 당일 계약금 100,000,000원을, 2017. 7. 10. 잔금 50,000,000원을 각 지급하기로 약정하고, 같은 날 피고에게 계약금 100,000,000원을 지급하였다.

마. 피고와 E는 2017. 10. 17. 관할관청에 피고를 승계인, E를 피승계인으로 하여 이 사건 점용허가에 관한 권리의무 승계신고를 하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

살피건대, 위 인정 사실 및 앞서 든 증거들과 갑 제2, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 아래와 같은 사정들을 알 수 있다.

① 원고는 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급기일인 2017. 7. 10.까지 피고에게 잔금을 지급하지 아니하였다. 그러나 원고는 2017. 9. 27.경 피고에게 ‘이 사건 매매계약 체결 이후 F회사이 이 사건 교량 건설공사 대금 중 절반을 자신이 부담하였고 위 교량을 통과하는 도로에 자신 소유의 토지가 포함되어 있어 위 교량에 관하여 소유 지분이 있다고 주장하는바, 분쟁이 있다면 해결하여 달라’라는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 피고 역시 원고로부터 위와 같이 분쟁을 해결하여 달라는 요청을 받은 사실을 인정하고 있으며, 그 무렵 이 사건 교량에는 진출입을 차단하기 위한 구조물이 설치되어

있었다. 이에 비추어 원고가 잔금을 지급하지 아니한 것은 그 지급기일 무렵 피고의 의무이행이 곤란할 현저한 사유가 발생하여 피고가 그 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절한 것이라고 볼 여지가 있다(민법 제536조 제2항 참조).

② 피고는 2017. 10. 17. E에게 이 사건 매매계약의 목적물인 이 사건 점용허가권을 매도하고 관할관청에 이 사건 점용허가에 관한 권리의무 승계신고를 하였는바, 그때까지 피고와 F회사 사이의 이 사건 점용허가권에 관한 위 분쟁이 해결되었다고 볼 만한 아무런 자료가 없다.

③ 피고는, 원고가 피고에게 잔금을 지급할 수 없어 계약을 포기하겠다고 하여 이 사건 매매계약이 해제되었다는 취지로 주장하면서도, 피고가 이 사건 점용허가권을 E에게 매도하고 그 매매대금을 받으면 원고에게 기지급한 계약금을 반환하기로 하였고, 피고가 E 등을 상대로 제기한 약정금 소송에서 승소할 경우 그 채권을 원고에게 양도할 예정이라고 한다. 이 사건 매매계약 제2조 제7항은 일방의 채무불이행으로 인한 계약해제 및 그에 따른 손해배상책임에 관하여 규정하고 있는바, 만일 피고 주장과 같이 원고의 채무불이행으로 이 사건 매매계약이 해제되었다면, 피고가 원고에게 위약금이나 손해배상 등에 관한 언급 없이 기지급받은 계약금 전액을 반환하겠다고 하는 것이 선뜻 납득되지 아니한다.

위와 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고가 2017. 10. 17. 관할관청에 E를 피승계인으로 하여 이 사건 점용허가에 관한 권리의무 승계신고를 함으로써 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 이행불능으로 되었다고 할 것이고, 원고가 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지가 담긴 이 사건 소장이 2019. 8. 30. 피고에게 도달하였음은 기록상 명백하므로, 이 사건 매매계약은 2019. 8. 30. 적법하게 해제되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 기지급받은 계약금 100,000,000원 및 이에 대하여 그 지급일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2017. 4. 11.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2019. 8. 30.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 유선우