

수원지방법원 2021. 6. 24 선고 2020나62129 판결 [매매계약금 반환 청구]

전 문

원고, 피항소인 1. A

소송대리인 법무법인 삼우

담당변호사 김동일

2. B

소송대리인 법무법인 명율

담당변호사 손병기

피고, 항소인 C종중

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 이길수

변 론 종 결 2021. 5. 13.

판 결 선 고 2021. 6. 24.

제1 심판결 수원지방법원 2020. 2. 19. 선고 2018가단519911 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 대한 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 이 법원에서 확장한 원고들의 청구를 모두 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고 A에게 180,000,000원, 원고 B에게 200,000,000원 및 위 각 금액에 대하여 2017. 10. 23.부터 2018. 8. 29.까지 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고들은 제1심에서 원고들이 총 지급한 계약금의 반환으로서 1억 9천만 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하다가, 당심에서 원고들이 개별적으로 지급한 계약금의 반환과 계약금 상당의 손해배상금 및 각 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 것으로 청구취지를 확장하였다).

2. 항소취지

주문 제1항과 같다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결 이유 중 해당 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 주장 및 판단

가. 채무불이행을 원인으로 한 계약해제에 따른 계약금 반환청구

1) 원고들 주장의 요지

피고는 이 사건 부동산을 적법, 유효하게 소유권이전등기를 함에 있어서 필요한 서류를 원고들에게 제공하지 않았다. 이러한 피고의 채무불이행을 이유로 한 원고들의 2018. 1. 16.자 계약해제의 의사표시로 인하여 이 사건 계약은 해제되었다. 따라서 피고는 원고들에게 채무불이행을 원인으로 한 계약해제에 따른 원상회복으로서 원고들이 각 지급한 계약금(원고 A 9천만 원, 원고 B 1억 원) 및

이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 판단

가) 이 사건 계약에 따른 피고의 의무

원고들은 피고가 '중중원 명부' 및 '모든 중중원들에게 소집통지하였음을 확인할 수 있는 자료'를 제공할 채무를 불이행¹⁾ 하였다고 주장한다. 피고가 원고들에게 이 사건 잔금기일인 2018. 1. 10. 및 원고들이 연장한 기간인 2018. 3. 20.까지도 '중중원 명부' 및 '모든 중중원들에게 소집통지하였음을 확인할 수 있는 자료'를 제공하지 아니한 사실은 양 당사자 사이에 다툼이 없거나 제1심 증인 K의 증언에 의하여 인정된다. 따라서 피고가 이 사건 계약에 따라 부담하는 의무에 관하여 살펴본다.

앞서 든 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 이 사건 계약서 제2조에 의하면, 매수인은 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력할 의무가 있는 점, 이 사건 확인서(갑 제5호증)의 기재에 의하면, 피고는 원고들에게 잔금기일에 '중중원 명부'를 제출하기로 약정한 사실, 법인 아닌 사단의 등기신청에 관한 업무처리지침 제3조에 의하면, 법인 아닌 사단이 등기신청을 하기 위하여서는 '가. 정관 기타의 규약, 나. 대표자 또는 관리인을 증명하는 서면, 다. 사원총회의 결의서, 라. 인감증명, 마. 대표자 또는 관리인의 주민등록표등본을 등기신청서, 법인 아닌 사단이 등기권리자인 경우에는 부동산등기용등록번호를 증명하는 기타 서면'을 첨부하여야 하는 점 등을 종합하여 보면, 피고가 원고들에게 '중중원 명부' 및 중중총회 결의서를 제출할 의무가 있으나, 그 외에 중중총회가 적법하게 이루어졌음을 판단할 수 있는 전제조건으로서 '모든 중중원들에게 소집통지하였음을 확인할 수 있는 자료'까지 제공할 의무가 있다고 보이지는 아니한다.

나) 피고의 채무불이행으로 인하여 이 사건 계약이 해제되었는지 여부

(1) 피고의 이행지체로 인하여 이 사건 계약이 해제되었는지 여부

(가) 원래 동시이행의 항변권은 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 각 당사자가 부담하는 채무가 서로 대가적 의미를 가지고 관련되어 있을 때 그 이행에 있어서 건련관계를 인정하여, 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행 제공을 하지 아니한 채 당사자 일방의 채무의 이행을 청구할 때에는 자기의 채무이행을 거절할 수 있도록 하는 제도이므로(대법원 1992. 8. 18. 선고 91다30927 판결, 1999. 4. 23. 선고 98다53899 판결 등 참조), 동시이행관계에 있는 반대급부의무를 지고 있는

채권자는 채무자의 변제의 제공이 없음을 이유로 채무자에게 채무불이행의 책임을 묻거나 혹은 계약해제를 하기 위하여는 스스로의 채무의 변제제공을 하여야 한다(대법원 2004. 12. 9. 선고 2004다49525 판결). 또한 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는 것이고, 이와 같은 효과는 이행지체의 책임이 없다고 주장하는 자가 반드시 동시이행의 항변권을 행사하여야만 발생하는 것은 아니다(대법원 1998. 3. 13. 선고 97다54604, 54611 판결).

이 사건 계약서 제1조에 의하면 원고들의 잔금지급의무와 피고의 소유권이전등기의무는 서로 동시이행관계에 있는데, 원고들은 이 사건 계약에 따라 총 매매대금 19억 2,500만 원 중 계약금 1억 9천만 원을 지급하였을 뿐 나머지 잔금 17억 3,500만 원에 대한 이행을 제공한 바 없다. 더구나 이 사건 부동산이 종종 소유의 부동산이어서 대출이 까다롭게 이루어지고 있다는 점을 알고 있던 상황에서 원고들이 지급하지 않은 잔금의 액수가 이 사건 매매대금의 90%가 넘는 점, 원고들이 피고로부터 위 서류들을 제공받아 I로부터 잔금대출을 받았다고 하더라도 제1심 증인 K의 증언에 의하면 그 대출액수가 12억 원 ~ 13억 원에 불과한데, 나머지 4억 원이 넘는 잔금에 대하여는 원고들이 그 이행을 제공하였다는 점에 관한 아무런 주장·입증을 하지 못하고 있는 점, 이러한 상황에서 원고들은 피고에게 위 '종중원 명부' 등의 자료를 지속적으로 요구하기만 하였던 점 등을 종합하여 보면, 원고들이 제출한 증거만으로는 피고가 이행지체 상태에 빠졌다고 할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이를 원인으로 한 원고의 계약해제 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

(나) 이에 대하여 원고들은 이 사건 계약 당시 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받기로 약정하였는데 피고가 담보대출에 필요한 종중원 명부 등을 제공하지 않았으므로, 원고들의 이행제공 없이도 계약을 해제할 수 있다는 취지로 주장한다. 제1심 증인 L은 이 사건 계약 과정에서 원고들 측의 대출가능여부가 계약의 성립요건이 아니라고 증언한 점, 이 사건 계약서 특약사항 제6항에 의하더라도 '잔금일에 잔금 지급이 안되면 매수인 책임으로 해약한다'고 명시되어 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 계약 당시 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받아 원고들이 잔금을 지급하는 것을

조건으로 이 사건 계약이 이루어졌다고 보기 어렵다. 따라서 원고들의 위 주장은 이유 없다. (2)

피고의 이행거절로 인하여 이 사건 계약이 해제되었는지 여부

원고들은 피고가 먼저 원고들의 요구에도 불구하고 ‘중중원 명부’ 및 ‘모든 중중원들에게 소집통지하였음을 확인할 수 있는 자료’를 제공하지 아니할 의사를 표시한 것은 이행거절에 해당하고, 따라서 원고들은 자신들의 잔금 채무의 이행제공 없이도 계약을 해제할 수 있다는 취지로 주장한다. 먼저 피고가 ‘모든 중중원들에게 소집통지하였음을 확인할 수 있는 자료’를 제공하지 아니한 것을 이행거절로 볼 수 있는지에 관하여 본다. 피고가 부담하는 이 사건 계약에 따른 의무는 이 사건 부동산의 소유권이전등기에 필요한 서류, 즉 중중총회 결의서 및 이 사건 확인서(갑 제5호증)에 따라 ‘중중원 명부’를 제공하는 것에 국한되는 점은 앞서 본 바와 같다. 따라서 피고가 원고들에게 ‘모든 중중원들에게 소집통지하였음을 확인할 수 있는 자료’를 제공하지 아니하여도 원고들이 잔금대출을 받는 데 어려움을 겪을지언정 원고들 명의의 소유권이전등기가 경료되는데는 아무런 문제가 없다고 할 것이어서 ‘모든 중중원들에게 소집통지하였음을 확인할 수 있는 자료’를 제공하지 아니한 것을 두고 피고가 이행거절한 것이라고 볼 수는 없다.

다음으로 피고가 ‘중중원 명부’를 제공하지 아니한 것을 이행거절로 볼 수 있는지에 관하여 본다.

피고가 원고들에게 이 사건 계약에 의하여 인정되는 의무, 즉 ‘중중원 명부’를 제공할 의무가 있음에도 이를 제공하지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 채무불이행에 의한 계약해제에 있어서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서, 이른바 ‘이행거절’로 인한 계약해제의 경우, 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 것인데(대법원 2006. 11. 9. 선고 2004다22971 판결), 피고가 이 사건 계약 당시 2017. 6. 17.자 총회의사록(갑 제3호증)을 제공하고, 이후 원고의 요구에 의하여 다시 2017. 11. 25.자 회의록(을 제1호증)을 제공하는가 하면, 중중원 중 65인이 매매대금을 분배받기 위하여 주민등록등본도 제출하였다고 설명하며 중중원들의 주민등록등본을 제시하였던 점 등에 비추어

보면, 결과적으로 피고가 종중원 명부를 제공하지 못하였다고 하더라도 명백하고 종국적으로 자신의 채무에 대한 이행거절의사를 먼저 표시하였다고 보기는 어렵다. 따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

나. 계약금 상당의 손해배상 청구

1) 원고들 주장의 요지

이 사건 계약은 피고의 채무불이행에 의하여 해제되었다. 따라서 피고는 이 사건 계약 제5조에 의하여, 피고는 원고에게 계약금 상당의 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

2) 판단

살피건대, 이 사건 계약 제5조가 “(채무불이행과 손해배상)매도인 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다”고 정하고 있는 사실은 인정된다. 그러나 위 규정은 당사자 일방의 채무불이행으로 인하여 계약이 해제된 경우, 채무불이행한 당사자의 손해배상 의무를 규정한 것인데, 이 사건 계약이 원고들의 주장과 같이 피고의 채무불이행으로 인하여 해제되지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 계약해제를 전제로 한 원고들의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다(뿐만 아니라 원고들의 위 청구를 피고의 채무불이행을 이유로 손해배상을 구하는 것으로 선행하더라도 원고들이 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 계약에 따른 채무를 불이행하였다고 보기 어려운 점은 앞서 본 바와 같으므로, 결국 원고들의 위 청구는 이유 없다).

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유없어 이를 모두 기각하여야 한다. 이와 결론을 일부 달리한 제1심판결은 부당하므로 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각하고, 이 법원에서 확장한 원고들의 청구는 이유 없어 모두 기각한다.

재판장 판사 이준규, 판사 이승일, 판사 문유진

1) 채무불이행을 급부장래의 유형에 따라 이행지체, 이행불능, 불완전이행으로 나누는 것이

보통이고, 이 세가지 외에 이행거절도 채무불이행의 독립된 유형의 하나로 다루어야 하는지에 대하여는 견해가 대립한다. 원고들이 주장하는 급부장애의 유형이 명확하지는 않으나 이행지체 외에도 이행거절을 이유로 계약해제를 주장하는 것으로 선택하여 모두 살펴본다.