

수원지방법원 2022. 1. 20 선고 2021나1626 판결 [계약금반환청구]

재판경과

대법원 2022. 6. 16 선고 2022다211126 판결

수원지방법원 2022. 1. 20 선고 2021나1626 판결

수원지방법원용인시법원 2020. 7. 24 선고 2019가소14894 판결

전문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 소윤수

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 단원

담당변호사 임하린

변론종결 2021. 12. 23.

판결선고 2022. 1. 20.

제1심판결 수원지방법원 용인시법원 2020. 7. 24. 선고 2019가소14894 판결

주문

1. 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 추완항소의 적법 여부

제1심의 소장 부분과 판결정본 등이 피고에게 공시송달의 방법으로 송달되어 피고가 이 사건 소송 진행 및 제1심판결 선고사실을 알지 못하다가 이를 알게 된 후 2주일 이내에 이 사건 추완항소장을 제출한 사실은 이 법원에 현저하거나 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되므로, 피고의 이 사건 추완항소는 적법하다.

2. 사안의 개요 및 판단

가. 을 제1 내지 4호증(가지번호 있는 경우 이를 포함. 이하 같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고(매수인)와 피고(매도인)는 2019. 4. 26. “용인시 처인구 C, D에 있는 E건물 F호”에 관하여 대금 199,400,000원(계약금을 19,940,000원으로 하되, 그중 4,400,000원만을 계약시 지불하고 나머지 계약금 15,540,000원은 잔금 179,460,000원과 같이 지불하기로 함), 위 건물에 관한 도로부지 중 일부 지분에 관하여 대금 600,000원(계약금 60,000원, 잔금 540,000원)의

매매계약을 각 체결한 사실[즉, 원고와 피고는 앞서 본 건물과 도로부지(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 일괄하여 합계 200,000,000원의 매매계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였고, 그 계약금 합계액은 20,000,000원이다], ② 이 사건 계약 제5조에서는 원고의 채무불이행으로 피고가 이 사건 계약을 해제하는 경우 계약금이 피고에게 귀속되는 것으로 정한 사실이 인정된다[원고는 이 사건 계약서류로 갑 제1, 2호증을 제출하였으나(그 기재 내용대로라면 원고가 피고에게 지급하기로 한 계약금은 합계 1,600,000원에 불과하다), 아래에서 보는 바와 같이 “피고에게 계약금으로 합계 20,000,000원을 지급하였다”는 원고의 주장 자체에 비추어 보아도, 원고와 피고 사이의 실제 합의 내용이 반영된 이 사건 계약서류는 을 제1호증의 1, 2로 봄이 타당하다].

나. 이에 원고는, 원고가 피고에게 이 사건 계약이 정한 계약금 20,000,000원을 지급한 가운데, 이 사건 계약 체결 당시 피고가 “잔대금의 80% 대출하여 총당하고, 나머지 대금 20,000,000원은 이 사건 부동산에 관하여 저당권을 설정하기로” 약정하였는데, “피고가 위 잔대금 80% 대출 약정을 이행하지 아니하였고 이 사건 부동산의 소유자가 신탁회사로 되어 있어서 저당권도 설정할 수 없는 상황”에 이르게 되어(이 사건 계약의 잔금 조달을 위하여 피고가 이 사건 부동산을 담보로 하는 대출을 주선하여 주기로 약정했으나 그 예정된 대출이 이루어지지 아니하였다는 취지의 주장으로 해석된다), 원고의 해제권 행사로 이 사건 계약이 해제되었으니, 피고는 원고에게 위 계약금을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

다. 그러나 을 제6 내지 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이 사건 계약 체결 이후인 2019. 8.경에 이르러 원고가 피고 측 주선 하에 이 사건 계약의 잔금 조달을 위하여 G조합 신길지점으로부터 160,000,000원을 대출받기로 하는 교섭을 진행하면서, 이 사건 부동산에 관하여 원고를 위탁자(채무자), 수탁자를 H 주식회사, 1순위 우선수익자(우선수익권 한도금액 192,000,000원)를 G조합 신길지점으로 하는 부동산담보신탁계약서 초안이 마련되어 원고와 G조합 신길지점 측이 이에 날인하기까지 하였다가, 원고 측 사정으로 위 대출이 무산된 사실, ② 이후 원고가 예정된 납기까지 이 사건 계약 대금(잔금)을 지급하지 아니하자 피고가 원고에게 수차례 그 지급을 독촉하다가 2019. 10.경 이 사건 계약의 해제(및 이 사건 계약 제5조에 따른 계약금 20,000,000원의 매도인 귀속)를 통보한 사실이 인정될 따름인 가운데, 갑 제1, 2, 4호증의 각

기재를 비롯하여 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 계약이 피고의 채무불이행에 따른 원고의 해제권 행사로 해제되었다는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이와 전제를 달리하는 원고의 청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 기각하여야 한다. 제1심판결 중 피고 패소 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이국현, 판사 김광진, 판사 이효진