

수원지방법원 2022. 11. 29 선고 2021가단10452 판결 [오피스텔 계약금 반환 및 배액배상청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 이정호

피 고 B

소송대리인 변호사 이기민

변 론 종 결 2022. 10. 25.

판 결 선 고 2022. 11. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 2021. 7. 6.부터 2022. 11. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 2/3는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 60,000,000원 및 이에 대하여 2021. 7. 6.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2021. 3. 7. 수원시 팔달구 C 지상에 신축 중이던 D 오피스텔의 분양계약에 대한 일체의 업무를 E(상호: F)에게 위임하였다.

나. 원고는 위 D 오피스텔 G호 철근콘크리트구조 79.508㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 매수하기 위하여 2021. 4. 13. 피고에게 가계약금 1,000,000원을 지급한 다음 2021. 4. 18. 피고와 사이에 이 사건 건물에 관하여 아래 내용이 포함된 매매대금 315,000,000원(계약금 6,000,000원은 계약시, 2차 계약금 4,000,000원은 2021. 5. 1., 잔금 305,000,000원은 2021. 6. 25.에 각 지급)의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

제4조(해약)

매수인이 매도인에게 (중도금이 없으면 잔금)을 지불하기 전까지는 매도인은 계약금액의 배액을 상환하고 매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제5조(융자)

정부 금융정책상 변경 또는 해당 은행의 사정으로 약정된 대출이 불가능할시 다른 대출로 대체함에 매수인은 적극적으로 협조한다. 매수인의 결격사유에 따라 약정된 대출보다 적게 대출이 될 경우 이에 차액은 매수인이 책임지고 부담한다.

제6조(소유권이전)

매도인은 잔금 지불과 동시에 소유권이전을 진행하여야 하며 매수인은 등기비, 법무사비, 은행설정비 등 일체 소유권이전에 필요한 금액을 입주 전 분양사무실에 입금한다.

-특약사항-

- 입주일은 상호 협의하여 조정할 수 있다.
- 단순 변심시 또는 매수인의 귀책사유로 인한 해약시 계약금은 반환하지 않으며 계약금은 해약금인 동시에 위약금으로 본다.
- 단, 융자금 미발생시 전액 반환하기로 한다.

다. 원고는 2021. 4. 18. E으로부터 송금받은 1,000,000원에 원고의 돈5,000,000원을 합하여

피고에게 6,000,000원을 송금하였다.

라. 원고는 2021. 6. 5. 피고에게 4,000,000원을 송금하고 같은 날 이 사건 건물에 냉장고, 세탁기 등 가전제품을 들여놓았다.

마. 원고는 2021. 6. 25. 피고에게 20,000,000원을 송금하였다.

바. 원고는 2021. 7. 1.경 경기수원남부경찰서에 'E이 원고에게 2021년 6월 초순경 이 사건 건물의 준공이 완료되고 260,000,000원까지 대출을 받을 수 있다고 거짓말하여 30,000,000원을 편취하였으나 수원시청에 알아본 결과 7월 중에도 준공검사를 받기 힘들고, 대출받을 수 있는 돈도 260,000,000원이 아니라 매매대금의 60~70%에 불과하다'며 원고와 E, 분양대행 직원 H을 사기로 고소한 후 2021. 7. 6. 편취한 계약금 30,000,000원의 배액인 60,000,000원의 지급을 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

사. 피고는 이 사건 건물에 대한 사용승인을 받고 2021. 7. 14. 원고에게 '준공이 떨어졌으니 대출 진행하고 입주하면 된다'는 문자메시지를 보냈다.

아. 피고는 2021. 7. 15. 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤고, 2021. 7. 29. I은행에 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

자. 피고는 2021. 8. 18. 원고에게 '사기로 고소하였던데 잘 대응할 테니까 걱정하지 마시구요.. 계약금 반환 안되구요, G호 세탁기 등 집기는 계약 위반으로 반환하지 않습니다'라는 내용의 문자메시지를 보냈다.

차. 경기수원남부경찰서장은 2021. 12. 1. 원고의 고소사건에 대하여 혐의없음을 이유로 불송치결정을 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 제9, 13호증, 을 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

주위적으로, 피고는 이 사건 매매계약상 선이행 의무인 대출알선 의무를 이행하지 않고 2021. 7. 29. 이 사건 건물은 I은행에 신탁함으로써 그 이행을 거절하였으며, 이는 매매계약의 목적인 매매대금 지급을 위한 주된 채무이므로, 피고의 채무불이행을 이유로 2022. 3. 21.자 준비서면의 송달로 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 원상회복으로 이미 지급받은 매매대금 30,000,000원 및 채무불이행에 대한 손해배상금 30,000,000원을 지급하여야 한다.

예비적 선택적으로, 원고는 피고 측으로부터 대출금액, 대출방법에 대한 설명을 듣고 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였으나 이 사건 건물을 담보로 한 대출이 불가능하므로, 원고는 착오를 이유로 2022. 3. 21.자 준비서면의 송달로 이 사건 매매계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득의 반환으로 이미 지급받은 매매대금 30,000,000원을 지급하여야 하고, 대출에 대한 잘못된 설명 등 채무불이행에 대한 손해배상으로 30,000,000원, 또는 적어도 원고의 전자제품 구입비, 원고가 시세보다 싸게 판매한 빌라 매매차액 등을 지급하여야 한다.

예비적 선택적으로, 이 사건 매매계약은 특약사항에서 융자금 미발생시 전액 반환하기로 한다고 규정하고 있는데, 이 사건 건물에 대한 융자가 이루어지지 않았으므로 피고는 원고에게 기지급 매매대금 30,000,000원을 반환하여야 한다.

나. 판단

1) 주위적 청구에 관한 판단

민법 제544조는 “당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에는 최고를 요하지 아니한다”고 규정하고 있다.

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 제5조에서 “정부 금융정책상 변경 또는 해당 은행의 사정으로 약정된 대출이 불가능할시 다른 대출로 대체함에 매수인은 적극적으로 협조한다. 매수인의 결격사유에 따라 약정된 대출보다 적게 대출이 될 경우 이에 차액은 매수인이 책임지고 부담한다”고 규정하고 있고, 특약사항에서 “융자금 미발생시 전액 반환하기로 한다”고 규정하고 있으므로, 매도인인 피고는 매수인인 원고가 이 사건 건물 매매대금 잔금 지급을 위한 대출을 알선해주어야 할

의무가 있다 할 것이고, 원고가 대출을 받지 못할 경우 매매대금 전액의 반환까지 예정하고 있으므로, 피고의 대출알선 의무는 이 사건 매매계약의 주된 채무라 할 것이다.

그러나 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 피고에게 상당한 기간을 정하여 대출알선 의무의 이행을 최고하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 채무불이행을 이유로 한 원고의 계약해제 주장은 이유 없고, 이를 전제로 한 원고의 주위적 청구는 받아들이지 않는다.

오히려 원고는 2021. 7. 1.경 피고 등을 사기로 고소하고 2021. 7. 6. 피고에게 기지급대금 30,000,000원의 배액인 60,000,000원의 지급을 구하는 이 사건 소를 제기함으로써 자신의 매매대금 지급채무를 이행하지 않을 의사를 명백히 표시하였다 할 것이고, 채무자가 계약을 이행하지 않을 의사를 명백히 표시한 경우에는 채권자는 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로 손해배상을 청구할 수 있는데(대법원 2021. 7. 15. 선고 2018다214210 판결 참조), 피고는 2021. 7. 14. 원고에게 대출을 진행하고 입주하라고 통보함으로써 원고의 매매대금 지급의무 이행을 최고한 후 원고가 매매대금을 지급하지 않자 2021. 7. 29. 은행에 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳐주고 2021. 8. 18. 원고에게 계약금 등을 반환하지 않겠다고 통보하였으며, 원고의 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 피고의 의사표시가 담긴 2021. 11. 10.자 준비서면이 2021. 11. 15. 원고에게 송달되었으므로, 이 사건 매매계약은 위 2021. 11. 15. 해제되었다 할 것이다.

한편, 이 사건 매매계약 특약사항은 “단순 변심시 또는 매수인의 귀책사유로 인한 해약시 계약금은 반환하지 않으며 계약금은 해약금인 동시에 위약금으로 본다”고 규전하고 있고, 위약금은 민법 제398조 제4항에 따라 손해배상액의 예정으로 추정되므로, 다른 특별한 사정이 없는 이상 이 사건 매매계약상 위약금 조항은 손해배상액 예정에 해당한다. 원고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 매매계약이 해제된 이상 특별한 사정이 없는 한 피고는 계약금 10,000,000원(= 1차 계약금 6,000,000원+2차 계약금 4,000,000원, 원고가 2021. 6. 25. 송금한 20,000,000원은 미리 가전제품을 들여놓기 위하여 잔금 일부를 지급한 것으로 보인다)을 물취할 수 있다 할 것이고, 피고는 원고에게 부당이득의 반환으로 나머지 20,000,000원(= 30,000,000원-10,000,000원) 및 이에

대하여 원고가 구하는 2021. 7. 6.부터 피고가 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2022. 11. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 청구에 관한 판단

원고가 제출한 증거만으로는 피고 측이 원고에게 이 사건 건물을 담보로 260,000,000원의 대출될 것이라고 말한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 이 사건 매매계약 제5조는 정부 금융정책상 변경 또는 해당 은행의 사정으로 약정된 대출이 불가능하거나, 매수인의 결격사유에 따라 약정된 대출보다 적게 대출이 될 경우를 예정하고 있었으므로, 대출금액, 대출방법 등에 대한 착오취소를 전제로 한 원고의 예비적 청구는 받아들이지 않는다(D 오피스텔의 일부 구분건물 매수인들은 J은행 등으로부터 담보대출을 받고 소유권이전등기를 마쳤다).

또한 이 사건 매매계약 특약사항에서 융자금 미발생시 전액 반환하기로 한다고 규정한 것은 원고와 피고가 담보대출을 시도하였으나 이루어지지 않는 경우를 의미한다 할 것인데, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 담보대출을 시도하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 원고는 2021. 7. 15. 피고로부터 대출을 받으라는 안내를 받았음에도 담보대출을 받기 위한 아무런 노력을 하지 않은 것으로 보이므로, 원고의 이 부분 예비적 청구도 받아들이지 않는다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 황지원