

수원지방법원 2023. 3. 22 선고 2022가단577471 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 온누리

담당변호사 양진영

피 고 B

변 론 종 결 무변론

판 결 선 고 2023. 3. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게 51,000,000원 및 이에 대하여 2018. 8. 5.부터 2022. 12. 9.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 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. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같음

2. 무변론 판결

민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조 제1항

판사 서경민

별지

청 구 원 인

1. 기초 사실

가. 원고와 피고의 관계

원고는 화성시 C, D, E에 있는 F건물 신축공사 분양사업에서 피고와 분양계약을 체결한 수분양자, 매수인입니다.

피고는 위 분양사업의 분양자, 매도인으로서 2018. 8. 5. 원고와 매매계약을 체결하였고 매매계약에 따라 매매목적물의 소유권 이전 채무가 있던 자입니다.

나. 이 사건 매매계약의 체결

원고는 2018. 8. 5. 피고와 화성시 C, D, E 지상에 건축 예정 부동산인 'F건물 G호'에 관하여 매매대금 총 288,000,000원, 1차 계약금 28,800,000원, 2차 계약금 28,000,000원, 건축예정일 2019. 3. 30.을 내용으로 하는 분양계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 합니다)을 체결하였습니다(갑 제1호증 분양계약서).

이 사건 매매계약에는 1차 계약금과 2차 계약금을 일시에 지급하는 경우 51,000,000원(6,600,000원 공제)만 지급하면 되는 특약이 있어(갑 제1호증) 원고는 2018. 8. 5. 피고에게 51,000,000원을 지급하였습니다(갑 제2호증 입금내역).

다. 피고의 채무 불이행

그런데 화성시 D 토지는 현재 수원지방법원 화성등기소 2019. 5. 30. 접수 제109750호로 마친 2019. 5. 30. 매매계약을 원인으로 한 소외 H의 소유권이전등기가 경료되었으며(갑 제3호증의 1 D 토지 부동산등기부등본),

2022. 11. 11. 접수 제176444호로 마친 2022. 11. 4. 매매예약을 원인으로 한 소외 I의 소유권이전청구권 가등기가 경료되었습니다(갑 제3호증의 1 D 토지 부동산등기부등본).

그리고 화성시 E 토지는 현재 수원지방법원 화성등기소 2019. 5. 30. 접수 제109753호로 마친 2019. 5. 30. 매매계약을 원인으로 한 소외 J의 소유권이전등기가 경료되었으며(갑 제3호증의 2 E 토지 부동산등기부등본),

2022. 11. 11. 접수 제176472호로 마친 2022. 11. 4. 매매예약을 원인으로 한 소외 K의 소유권일부이전청구권 가등기와 2022. 11. 11. 접수 제176476호로 마친 2022. 11. 4. 매매예약을 원인으로 한 소외 L의 소유권일부이전청구권 가등기가 경료되었습니다 (갑 제3호증의 2 E 토지 부동산등기부등본).

또한 화성시 C 토지는 현재 수원지방법원 화성등기소 2019. 5. 30. 접수 제109752호로 마친 2019. 5. 30. 매매계약에 의한 소외 M의 소유권이전등기가 경료되었으며(갑 제3호증의 3 C 토지 부동산등기부등본),

2022. 11. 11. 접수 제176419호로 마친 2022. 11. 4. 매매예약을 원인으로 한 소외 N의 소유권이전청구권 가등기가 경료되었습니다(갑 제3호증의 3 C 토지 부동산등기부등본).

피고의 분양사업 시행을 위한 C, D, E 토지의 지상 건축예정일이 2019. 3. 30.이었습니
다. 그런데 위 토지들 전부가 2019. 5. 30. 다른 사람에게 소유권이 이전된 상태가 되어
사실상 위 부동산에 피고 명의로 분양을 할 수 없는 상황이 되었습니다.

2. 이 사건 매매계약의 해제와 피고의 원상회복의무

가. 원고의 금전지급 사실

원고는 2018. 8. 5. 피고에게 이 사건 매매계약에 따라 계약금 51,000,000원을 지급하였
습니다(갑 제2호증).

나. 이 사건 매매계약의 해제

1) 약정에 따른 해제권

분양계약서 제7조에서는 해제사유를 규정하고 있습니다(갑 제1호증 분양계약서). 제1항
에서는 피고가 건축허가 등 인허가를 득하지 못하여 본사업을 시행하지 못하거나 분양
계약을 이행하지 못하게 된 경우 원고는 일방적으로 계약의 해제 주장이 가능하다고
규정하고 있습니다.

피고는 분양사업을 위한 C, D, E 토지가 타인에게 소유권이 넘어가게 됨에 따라 원고
에게 이 사건 매매계약에 따른 건축 예정 부동산의 소유권 이전 채무의 이행이 불가능
하게 되었습니다.

이는 피고의 사정으로 분양계약을 이행하지 못하게 된 경우에 해당하므로 분양계약 제
7조 제1항에 따라 원고는 일방적으로 이 사건 매매계약의 해제 주장이 가능합니다.

2) 피고의 이행불능에 따른 해제권

피고는 자신의 소유였던 C, D, E 토지가 타인에게 소유권이 넘어가면서 해당 토지 지상에 건물 신축을 할 수 없게 되었습니다. 따라서 피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 자신의 채무를 이행할 수 없게 되었습니다. 이는 민법 제546조¹⁾에 따라 피고의 책임 있는 사유로 인해서 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 채무이행이 불가능하게 된 경우에 해당합니다.

따라서 원고는 피고 채무의 이행불능을 원인으로 이 사건 매매계약의 해제 주장이 가능합니다.

3) 소장부분송달에 의한 해제 통지

원고는 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 매매계약의 해제를 피고에게 통지합니다.

다. 피고의 원상회복의무

이 사건 매매계약의 해지에 따라 피고는 2018. 8. 5. 원고로부터 지급 받은 이 사건 매매계약의 계약금 51,000,000원을 원고에게 반환해야 합니다. 이때 반환할 금전은 그 받은 날부터 이자를 가하여야 합니다²⁾.

또한 피고는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조에 따라 반환할 금원에 대해 이 사건 소장 부분 송달일부부터는 연 12%의 비율에 의해 계산된 금원을 지급해야 합니다.

1) 제546조 (이행불능과 해제) 채무자의 책임있는 사유로 이행이 불가능하게 된 때에는 채권자는 계약을 해제할 수 있다.

2) 제548조(해제의 효과, 원상회복의무) ① 당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있다. 그러나 채상자의 권리를 해하지 못한다.

② 전항의 경우에 반환할 금전에는 그 받은 날로부터 이자를 가하여야 한다.

3. 결 어

살펴본 바와 같이, 피고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복의무가 있어 원고는 이 사건 청구에 이르렀습니다.

원고의 청구를 인용하여 주시기 바랍니다. 끝.

