

수원지방법원 2023. 8. 22 선고 2022가단554904 판결 [계약금 등 반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 저스트

담당변호사 신민호

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 김성호

변 론 종 결 2023. 7. 11.

판 결 선 고 2023. 8. 22.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 60,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 6. 1. 피고와 피고 소유의 오산시 C건물 D호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 매매대금 3억 8,000만 원(계약금 3,000만 원, 잔금 3억 5,000만 원)에 매수하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 3,000만 원을 지급하였다. 이 사건 매매계약 내용에는 매도인 또는 매수인의 불이행이 있는 경우 서면으로 최고한 후 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있으며 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다(제6조)고 규정하고 있으며 아래와 같은 특약사항이 포함되어 있다.

○ 등기부상 채권최고액 1억 2,000만 원 설정상태이며, 매도인은 잔금과 동시에 상환 및 말소하기로 함

○ 등기부상 가압류(1건) 청구금액 3,0000만 원이 설정되어 있으며 2022. 6. 17. 내에 매도인이 말소하기로 함

○ 매수인은 전세계약금을 매매 중도금으로 매도인에게 지급하기로 한다.

나. 피고는 2022. 6. 10. 이 사건 부동산에 마쳐진 가압류를 등기하였고, 한편 2022. 6. 27. 이 사건 부동산에 관하여 E조합(이하 ‘E’이라 한다)에 채권최고액 3억 4,440만 원의 근저당권을 설정하고 금원을 대출받은 다음 위 부동산에 기존에 설정되어 있던 채권최고액 1억 2,000만 원의 근저당권설정등기를 말소하였다.

다. 원고가 2022. 8. 25.까지 이 사건 매매계약 잔금을 지급하지 않자, 피고는 2022. 8. 26. 원고에게 ‘잔금지급기일에 부동산 중개사무실에서 소유권이전에 필요한 서류를 준비하여 잔금 지급을 최고하였음에도 이행하지 않았는바, 2022. 9. 5.까지 잔금을 지급하지 않으면 별도의 통지 없이 이 사건 매매계약이 해제되고, 지급받은 계약금은 위약금으로 몰취된다’는 내용의 내용증명우편을 보냈고, 이에 원고는 2022. 8. 29.경 피고에게 ‘피고가 이 사건 부동산에 채권최고액 3억 4,440만 원의 근저당권을 임의로 설정하여 계약을 위반하였으므로 계약금의 배액인 6,000만 원을 지급하라’는 내용의 내용증명우편을 보냈으며, 이에 다시 피고는 2022. 9. 9. 및 같은 달 13. 원고에게 ‘근저당권말소 및 소유권이전등기에 필요한 서류 일체를 F 법무사 사무실에 보관하고 있으니 2022. 9. 20.까지 잔금을 지급하고, 미이행 시 별도의 통지 없이 2022. 9. 21. 이 사건 매매계약이 해제된다’는 내용의 내용증명우편을 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

원고는, 원고가 이 사건 부동산을 임대하고 받은 보증금으로 매매대금 잔금을 지급하기로 하였는데, 피고가 임의로 채권최고액 3억 4,440만 원의 근저당권을 설정하여 원고가 임차인을 구할 수 없게 되었는바, 피고의 위 계약위반행위로 인하여 원고가 매매대금 잔금을 지급하지 못한 것임에도 오히려 피고가 계약해제를 통지하였는바, 피고는 원고에게 계약금의 배액인 6,000만 원을 지급할 의무가 있고, 설령 그렇지 않다 하더라도 이 사건 매매계약은 당사자 쌍방의 계약을 실현하지 아니할 의사가 일치됨으로써 묵시적으로 합의해제 되었거나 원고는 이 사건 부동산의 전세보증금이 3억 5,000만 원에 이르는 것으로 알고 계약을 체결하였는데 당시 위 부동산과 동일한 면적의 전세보증금 시세가 3억 원에 불과하였는바 이 사건 2023. 4. 6.자 준비서면 부분 송달로써 동기의 착오를 이유로 위 매매계약을 취소하였으므로, 피고는 원고로부터 지급받은 계약금 3,000만 원을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, 소유권이전등기 및 근저당권말소등기신청에 필요한 일체의 서류를 수리할 수 있을 정도로 준비하여 잔금 지급을 최고하였음에도 원고가 이행하지 아니하였는바, 이 사건 매매계약은 원고의 채무불이행을 원인으로 한 피고의 계약 해제의사표시에 의해 적법하게 해제되었고, 원고로부터 지급받은 계약금은 위약금으로 물취되었으므로 반환할 의무가 없다고 주장한다.

나. 판 단

1) 을 제1 내지 9호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약은 원고의 채무불이행을 이유로 한 피고의 해제 의사표시에 의해 적법하게 해제되었고, 원고가 지급한 계약금은 계약해제에 따른 손해배상금(위약금)으로 물취되었다고 봄이 상당하다.

- ① 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 H가 보증금 1억 6,000만 원, 기간 2020. 7. 10.부터 2022. 7. 9.까지로 정한 임대차계약을 체결하고 전입신고를 한 후 거주하고 있었다.
 - ② 원고가 이 사건 부동산을 임대하고 지급받은 보증금으로 매매대금 잔금을 지급할 의사였기 때문에 원, 피고 사이에 H의 위 임대차기간이 종료되면 원고가 새로운 임차인을 구하고, 원고가 위 부동산에 관한 임대차보증금을 받으면 피고가 H에게 반환하여야 하는 보증금(1억 6,000만 원)을 중도금 명목으로 지급하기로 한 것으로 보인다.
 - ③ 피고가 H에게 임대차보증금을 반환할 때까지 원고가 새로운 임차인을 구하지 못하자 피고는 위 보증금을 반환할 목적에서 기존에 설정된 근저당권의 피담보채무와 위 보증금을 합한 금액을 새로이 대출받으면서 채권최고액 3억 4,440만 원의 근저당권을 설정하였고, 위 대출금으로 기존의 근저당권부 채무를 변제하고 임대차보증금을 반환한 것으로 보이는바, 위와 같은 경위와 피고가 원고로부터 잔금을 지급받을 때까지 위 근저당권을 말소하면 되는 점 등에 비추어 피고의 위와 같은 행위가 계약위반행위에 해당한다고 보기 어렵다.
 - ④ 위 근저당권 말소의무가 원고의 매매대금 잔금 지급의무보다 선이행의무라고 보기 어려울 뿐더러, 설령 선이행의무라 하더라도 계약이 해제되지 않은 상태에서 잔금 지급기일이 2022. 8. 25. 도래하였으므로 적어도 그 때부터는 동시이행관계에 있다고 할 것이다(대법원 1992. 7. 24. 선고 91다38723, 38730(판결) 등 참조).
 - ⑤ 원고는 이 사건 부동산의 전세보증금 시세가 원고가 기대한 금액(매매대금 잔금에 해당하는 3억 5,000만 원)에 이르지 못하고 대출받지도 못하여 지급기일까지 잔금을 미지급한 것으로 보이고, 피고가 근저당권말소등기 위임장, 근저당권 해지증서, 소유권이전등기 위임장, 등기필증, 피고인감증명서 등 소유권이전등기 및 근저당권말소등기신청에 필요한 서류 일체를 F 법무사 사무실에 맡겨 놓고 이를 원고에게 알리면서 2022. 9. 20.까지 잔금을 지급하지 않으면 별도의 의사표시 없이 이 사건 매매계약이 2022. 9. 21. 해제됨을 통지하였음에도 원고가 위 기한까지 잔금을 미지급하여 위 매매계약은 원고의 채무불이행을 원인으로 한 피고의 위 해제의사표시에 의해 2022. 9. 21. 적법하게 해제되었다고 할 것이다.
- 2) 원고의 묵시적 합의해제 주장에 대하여는 원, 피고 쌍방이 상대방의 귀책사유로 인한 계약해제를

주장하고 있는 이 사건에서 서로 계약해제에 관한 의사표시의 합치가 있다고 보기 어렵고, 동기의 착오를 이유로 한 계약 취소 주장에 대하여는 갑 제1, 4호증의 각 기재 및 증인 1의 증언만으로는 원고 주장의 동기(이 사건 부동산의 전세보증금 시세를 3억 5,000만 원 정도로 생각함)를 이 사건 매매계약의 내용으로 삼을 것을 피고에게 표시하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 또한 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 원고의 위 취소 주장이 있기 전인 2022. 9. 21. 이미 해제되었으므로 원고의 위 주장들은 모두 받아들이지 아니한다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 허정룡