

수원지방법원 2023. 9. 20 선고 2023가단511010 판결 [계약금 등 반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 정곡

담당변호사 김민섭

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 정지윤

변 론 종 결 2023. 8. 23.

판 결 선 고 2023. 9. 20.

주 문

1. 원고에게, 피고 B은 40,000,000원, 피고 C은 20,000,000원 및 각 이에 대하여 2023. 2. 29.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 11. 6. 피고 B으로부터 화성시 D 임야 1,652㎡(이하 ‘이 사건 제1 부동산’이라 한다)를 대금 2억 원(계약금 2,000만 원은 계약 시 지급, 잔금 1억 8,000만 원은 2021. 1. 8. 지급)에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하고, 같은 날 피고 B에게 계약금 2,000만 원을 지급하였다.

나. 원고는 2020. 11. 6. 피고 C으로부터 화성시 E 대 610㎡ 중 661분의 610 지분 및 그 지상 근린생활시설 및 다가구주택 181.5㎡(이하 ‘이 사건 제2 부동산’이라 한다)를 대금 2억 원(계약금 2,000만 원은 계약 시 지급, 잔금 1억 8,000만 원은 2021. 1. 8. 지급)에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하고, 같은 날 피고 C에게 계약금 2,000만 원을 지급하였다.

다. 원고와 피고들은 위 각 매매계약(이하 ‘이 사건 각 매매계약’이라 한다) 제5조에서 ‘매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다’고 정하였다. 또한 원고와 피고들은 이 사건 각 매매계약 제6조에서 ‘매도인 또는 매수인이 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 정하였다(이하 ‘이 사건 위약금 조항’이라 한다).

라. 피고 C은 2021. 3. 15. 원고에게 위와 같이 지급받았던 계약금 상당액 2,000만 원을 송금하였다.

마. 피고 B은 2021. 4. 8. F에게 이 사건 제1 부동산에 관하여 2021. 3. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

바. 피고 C은 2021. 6. 10. G에게 이 사건 제2 부동산에 관하여 2021. 5. 11. 매매를 원인으로 한

소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고 B이 2021. 4. 8. 이 사건 제1 부동산을, 피고 C이 2021. 6. 10. 이 사건 제2 부동산을 타인에게 매도하여 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 이 사건 각 매매계약상 피고들의 소유권이전등기의무는 이행불능에 이르렀다. 원고가 이를 이유로 이 사건 각 매매계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장이 2023. 2. 28. 피고들에게 각 송달되었음은 기록상 명백하므로, 이 사건 각 매매계약은 피고들의 채무불이행에 따른 원고의 해제 의사표시에 따라 해제되었다. 따라서 피고들은 원고에게 원상회복으로서 지급받은 계약금을 반환할 의무가 있다(다만, 피고 C은 2021. 3. 15. 원고에게 계약금 2,000만 원을 반환하였음은 앞서 본 바와 같다).

2) 나아가 원고와 피고들은 이 사건 각 매매계약에서 이 사건 위약금 조항을 두어 각 계약금 2,000만 원을 손해배상의 기준으로 본다고 정하였고 이는 손해배상액의 예정으로 추정된다(민법 제398조 제4항). 앞서 본 것처럼 피고들이 타인에게 이 사건 제1, 2 부동산을 매도하여 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 이 사건 각 매매계약상 소유권이전등기의무를 불이행하였으므로, 피고들은 원고에게 각 2,000만 원을 배상할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 피고들은 원고가 이 사건 각 매매계약의 잔금 지급기일에 잔금을 준비하지 못하여 잔금 지급의무를 불이행하였으므로, 피고들이 이후 타인에게 소유권을 이전해주었다고 하더라도 채무불이행에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다.

설령 피고들의 주장과 같이 원고가 잔금지급기일에 잔금 중 일부에 관하여 대출 승인을 받지 못하였다 하더라도 피고들이 소유권이전등기에 필요한 서류를 제공하는 등 동시이행관계에 있는 의무의

이행제공을 하면서 잔금의 지급을 최고하고 이행받지 못한 후 이 사건 각 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하여 이 사건 각 매매계약을 해제하지 않은 이상, 피고들은 이 사건 각 매매계약에 따라 이 사건 제1, 2 부동산의 소유권이전등기의무를 계속 부담한다. 그런데도 피고들은 이후 이 사건 제1, 2 부동산의 소유권을 타인에게 이전해주었으므로, 이는 이 사건 각 매매계약상 소유권이전등기의무 불이행에 해당한다. 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

2) 피고들은 2021. 3. 15. 이 사건 각 매매계약이 합의해제에 따라 이미 해제되었다고 주장한다. 계약의 합의해제는 해제권의 유무를 불문하고 계약당사자 쌍방이 합의에 의하여 기존의 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로, 계약을 합의해제할 때에 원상회복에 관하여 반드시 약정을 하여야 하는 것은 아니지만, 매매계약을 합의해제하는 경우에 이미 지급된 계약금, 중도금의 반환 및 손해배상금에 관하여는 아무런 약정도 하지 아니한 채 매매계약을 해제하기만 하는 것은 경험칙에 비추어 이례에 속한다(대법원 2007. 11. 29. 선고 2006다2490 판결 등 참조).

위 인정사실과 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 각 매매계약에 관여한 것으로 보이는 ‘H사장’이 피고 C와 ‘원고와 얘기가 다 끝났다, 2,000만 보내는 것으로 끝내겠다고 하여 계좌번호 받은 것이다’는 취지의 대화를 나눈 사실, 피고 C이 2021. 3. 15. 원고 명의 계좌로 계약금 상당액 2,000만 원을 송금한 사실 등은 인정할 수 있다.

그러나 위 인정사실과 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음 사정, ① 원고와 피고들 사이에 이 사건 각 매매계약 해제에 관하여 어떠한 논의를 하였다고 볼 만한 사정이 없고, 피고 C와 ‘H사장’ 사이의 대화 내역에도 계약금의 반환과 손해배상금 등 계약의 해제에 관한 구체적인 논의가 없는 점, ② 설령 원고가 위 ‘H사장’을 통하여 피고 C에게 원고 명의 계좌번호를 알려주었다 하더라도, 피고 C이 ‘H사장’에게 원고로부터 계약금 2,000만 원 외에 추가로 2,000만 원을 더 보내라는 문자메시지를 받았다고 말하고 있어, 원고는 계약금 외에 손해배상금까지 지급받기 위하여 계좌번호를 알려주었다고 볼 수 있는 점 등을 고려하면, 앞서 인정한 사실과 피고가 제출한 증거만으로는 원고와 피고들 사이에 이 사건 각 매매계약이 이미 합의해제되었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고들의 위 주장도 받아들일 수 없다.

다. 소결

따라서 원고에게, 피고 B은 원상회복의무에 따른 계약금 상당액 2,000만 원과 손해배상의무에 따른 손해배상액 2,000만 원을 합한 4,000만 원, 피고 C은 손해배상의무에 따른 손해배상액 2,000만 원 및 각 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2023. 2. 29.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 서경민