

의정부지방법원 남양주지원 2024. 4. 25 선고 2023가단28455 판결 [계약금반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 씨밋

담당변호사 박장수, 오연주, 정현수

피 고 1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 서리풀

담당변호사 김현진, 최재영, 최승록

변 론 종 결 2024. 3. 7.

판 결 선 고 2024. 4. 25.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 43,100,000원 및 이에 대하여 2020. 8. 16.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행 할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고들은 제주도 서귀포시 E 상가(이하 ‘이 사건 상가’)를 건축하여 각 1/3 지분씩을 소유한 자들이다.

나. 원고는 소외 F로부터 이 사건 상가를 소개받은 후 2020. 8. 16. 피고들과 사이에 이 사건 상가 G호(등기부등본상 H호)에 관하여 평당 1,200만 원으로 계약하고, 같은 날 피고 B의 계좌로 계약금 43,100,000원을 입금하였다. 위 계약 당시 원고와 피고들은 이 사건 상가의 다른 호실 분양이 완료된 후 계약서를 작성하고 잔금을 지급하며 등기를 이전하기로 합의하였다.

다. 피고들은 2023. 2.경 원고의 동의를 받지 않고 임의로 이 사건 상가 G호를 제3자에게 임차하였다.

라. 원고는 이 사건 소를 제기하면서 피고들을 상대로 이 사건 매매계약에 관한 피고들의 이행거절을 이유로 위 매매계약을 해제한다는 의사를 표시하고 계약금의 반환을 구하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 12호증, 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고와 피고들의 계약 내용 및 피고들의 이행 거절 여부에 관한 판단

원고는 피고들과 사이에 이 사건 상가 G호를 평당 1,200만 원으로 할인받아 분양받기로 계약하되, 잔금은 위 상가의 다른 호실이 전부 분양된 이후에 지급하기로 하였는데, 위 상가가 전부 분양되지 않던 중 피고들이 원고와 상의 없이 위 상가 G호를 제3자에게 임대하였다고 주장한다. 이에 반하여 피고들은 원고와 위와 같은 합의를 한 적이 없고, 원고가 이유 없이 중도금 및 잔금 지급을 거절하여

오히려 건물 산축을 위한 대출금의 원리금 변제가 늦어졌고 그로 인한 손해가 발생하였다고 주장한다. 따라서 이에 대하여 살펴본다.

원고가 제출한 증거들 및 증인 F의 증언에 의하면, ① F은 피고들 및 이 사건 상가 분양 사업의 실질적 사업주인 소외 I, J으로부터 이 사건 상가의 분양대행을 위임받은 점, ② F은 지인인 원고에게 이 사건 상가 G호를 할인가에 분양받을 것을 제안하였고, 이에 원고가 응하여 이 사건 상가 매매계약이 이루어지게 되었는데, 당시 F은 I, J으로부터 ‘원고에 대한 분양이 최초 분양이니 할인가격(평당 1,200만 원)에 분양하되 위 분양가가 등기부등본에 표시되지 않도록 잔금 지급 및 등기는 이 사건 상가의 다른 분양이 완료된 이후에 하도록 하자’는 지시를 받고 원고에게 이를 전달한 점, ③ 원고는 이 사건 상가의 다른 호실이 전부 분양될 때까지 수시로 이 사건 상가 G호의 상태를 보러 제주도에 내려가거나 F에게 건물 건축 상태를 문의하였고, 위 상가를 카페 용도로 사용하기 위해 G호의 상태를 문의한 점, ④ 원고가 F을 통해 I, J에게 G호에 대한 잔금을 지급하고 분양을 조기에 받겠다는 의사를 전달했지만 I, J이 다른 호실의 분양을 위하여 그 시기를 계속 미룬 점, ⑤ F과 I, J은 이 사건 건물 G호를 제3자에게 임대하기로 결정한 후 원고에게 계약금 등을 반환할 방법을 논의하기도 한 점을 인정할 수 있다. 이러한 사정에 비추어 보면, 원고와 피고들은 이 사건 상가 G호를 평당 1,200만 원에 할인분양하되, 잔금 및 소유권이전은 이 사건 상가의 다른 호실의 분양을 모두 마친 후에하기로 약정한 사실, 이 사건 상가 분양이 완료되지 않자 원고가 위 상가 G호의 잔금을 지급하고 소유권을 이전받겠다는 의사를 표시하였으나 피고들이 위 상가 분양 완료를 이유로 이를 거절한 사실을 인정할 수 있다.

나. 소결론

위 인정사실에 의하면, 피고들은 원고의 잔금 지급 및 소유권 이전 요구를 이 사건 상가 분양 완료를 이유로 거절하다가 임의로 이 사건 G호를 제3자에게 임대하였는바, 이는 위 G호를 원고에게 매도하겠다는 이 사건 매매계약상의 이행의무를 거절한 행위 또는 원고와의 신뢰를 해한 행위로 판단할 수 있고, 원고는 이를 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다. 이 사건 소장 부분의 송달로 위 매매계약의 해제 의사표기사 피고들에게 전달되었으므로, 위 매매계약은 해제되었고, 피고들은

연대하여 원고에게 원상회복으로서 계약금을 반환할 의무를 부담한다.

3. 결론

그렇다면 피고들은 연대하여 원고에게 계약금 43,100,000원 및 이에 대하여 계약금 지급일인 2020. 8. 16.부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 부당이득을 반환할 의무를 부담한다. 원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 류영재