

의정부지방법원 2022. 10. 20 선고 2021나206395 판결 [매매계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

의정부지방법원 2022. 10. 20 선고 2021나206395 판결

의정부지방법원 2021. 3. 10 선고 2020가단103023 판결

전문

원고, 항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주

담당변호사 위종욱

피고, 피항소인B

소송대리인 변호사 이우만

변론 종결2022. 9. 1.

판결 선고2022. 10. 20.

제1심판결의정부지방법원 2021. 3. 10. 선고 2020가단103023 판결

주문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 90,000,000원 및 이에 대하여 2020. 2. 4.부터 2022. 10. 20.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 항소를 기각한다.

4. 소송 총비용 중 60%는 피고가, 나머지는 원고가 각 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 140,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결문 해당 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 주장과 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장1) 피고가 이 사건 매매계약의 대상이 되는 토지 중 대부분(이하 '이 사건 일부 토지'라 한다)을 제3자에게 매도함으로써 이 사건 매매계약은 이행불능이 되었고, 원고는 2022. 3. 22.자 준비서면으로 이행불능을 이유로 한 해제의사를 표시하였다. 따라서 피고는 원고에게 계약금을 반환하고, 이 사건 매매계약이 정한 바에 따라 손해배상액의 예정액인 계약금 상당액을 지급해야 한다.

2) 피고의 주장 이 사건 매매계약이 원고의 이행지체 또는 이행거절로 해제되었기 때문에, 이 사건 일부 토지를 제3자에게 매도(이하 '이 사건 제2매매'라 한다)하더라도 이 사건 매매계약 위반이 아니다.

나. 판단

1) 이 사건 제2매매계약 당시 이 사건 매매계약이 해제되었는지에 대하여 가) 관련 법리
쌍무계약에 있어서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려
불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로 일방 당사자가 하여야 할 제공의
정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하고,
따라서 매수인이 잔대금의 지급 준비가 되어 있지 아니하여 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 안
한 경우에는 매도인으로서도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다(대법원 2012. 11. 29. 선고
2012다65867 판결, 대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다36511 판결 등 참조).

채무불이행에 의한 계약해제에서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 '이행거절'로
인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지
아니하여 이행지체 시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 매우 완화되어 있으므로,
명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 이외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여
묵시적인 이행거절의사를 인정하기 위하여는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야
한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 등 참조).

나) 판단

2020. 9. 24. 이 사건 토지 분필 절차가 완료된 이후, 피고가 이 사건 소송 계속 중 원고에게 소송상
준비서면을 통해 소유권이전등기를 위한 이행의 준비가 되었음을 알리면서 잔금 지급의 이행을
최고하였으나(갑 제21호증, 피고의 20. 12. 21.자 준비서면, 21. 1. 25.자 준비서면), 원고가 잔금을
지급하지 않은 사실은 인정된다. 그러나 위 법리에 비추어 앞서 든 증거와 다음의 사정들 즉, ①
피고가 위 잔금 지급 최고 이전에 2019. 8. 9.자 내용증명(을 제8호증) 등으로 이 사건 매매계약의
이행 최고를 하자, 원고도 2019. 8. 12.자 내용증명(갑 제10호증)을 통해 피고가 오히려 토지 분할
절차를 진행하지 않아 매매대금 대출 절차도 진행하지 못하고 있다며 토지 분할 절차부터 완료할 것을
통지하는 등 서로 상대방이 먼저 이행할 것을 요구한 점, ② 이 사건 소송 계속 중에도 원고와 피고는
서로의 책임으로 이 사건 매매계약이 이행되지 않았다고 다룬 점, ③ 소송 중에 피고가 원고에게
소유권이전등기에 필요한 피고의 서류, C의 각종 개발행위허가 명의 변경 서류 등을 준비하고
있었다고 볼 증거가 없는 점, ④ 원고 또한 이 사건 매매계약의 해제 통지를 할 당시 잔금을

준비하였다고 볼 증거가 없는 점, ⑤ 원고의 매매계약 해제 주장이 받아들여지지 않은 이 사건 1심 판결 이후 피고가 이 사건 일부 토지들을 매도하기 시작한 점 등을 종합하면, 이 사건 매매계약에 대한 원고의 해제 통지나 피고의 해제 통지 모두 부적법하여 모두 그 효력이 없다. 즉 이 사건 제2매매 당시에도 이 사건 매매계약은 여전히 유효하였다.

2) 피고의 이행불능에 따른 이 사건 매매계약의 해제 여전히 원고와의 이 사건 매매계약이 유효한 상태에서 피고가 이 사건 토지 대부분을 제3자에게 매도하여 원고와의 이 사건 매매계약은 이행불능이 되었다. 그렇다면, 원고의 해제 의사 의사표시가 기재된 2022. 3. 22.자 준비서면이 2022. 3. 22. 피고에게 송달됨으로써 비로소 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었으므로 피고는 원고에게 원상회복으로써 이미 수령한 계약금 7,000만 원을 반환하고 손해도 배상할 의무가 있다.

3) 손해배상액이 감액 이 사건 매매계약서 제6조에 따르면, 원고와 피고는 계약금을 손해배상의 기준으로 삼고 있는데, 이것은 계약 불이행에 대한 손해배상액의 예정으로 볼 수 있다. 그런데 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는바, 여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고, 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 및 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때 즉, 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 할 것이며, 여기의 '손해배상의 예정액'이라 함은 문언상 배상비율 자체를 말하는 것이 아니라 그 비율에 따라 계산한 예정배상액의 총액을 의미한다고 해석하여야 한다(대법원 2000. 7. 28. 선고 99다38637 판결 등 참조).

이 사건 매매계약의 매매대금과 예정액의 비율 외에도 이 사건 매매계약이 이행되지 않고 피고가 이 사건 제2매매계약에 이르게 된 경위, 이 사건 매매계약이 해제됨으로 인하여 원고에게 발생할 손해가 크지 않은 점 등 앞서 인정한 사실들을 위 법리에 비추어 보면 손해배상 예정액을 2,000만 원으로

감액한다.

4) 소결 따라서 피고는 원고에게 계약금 7,000만 원, 손해배상의 예정액 2,000만 원을 합한 9,000만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2020. 2. 4.부터 그 의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 법원 판결 선고일인 2022. 10. 20.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지는 기각해야 한다.

제1심판결의 원고 패소 부분 중 이와 결론을 달리한 부분은 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장판사장창국

판사한승철

판사하승수

1) 원고는 이 사건 매매계약의 해제 경위에 대하여, 소 제기 당시에 이미 해제되었다는 기존의 주장을 변경하여, 피고가 이 사건 일부 토지를 제3자에게 매도할 당시에 이 사건 매매계약이 여전히 유효한 상태였음을 전제로 이 법원에 이르러 이중매매로 인한 이행불능을 이유로 해제되었다는 취지로 주장을 변경하였다. 이는 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원상회복 및 이 사건 매매계약상 손해배상의 예정액을 청구원인으로 하는 이 사건에 있어 공격방어방법의 변경에 해당하므로, 소의 교환적 변경이 아닌 이 사건 매매계약 해제 경위에 대한 기존의 주장을 철회하는 것으로 보아 판단한다.