

의정부지방법원 2023. 8. 22 선고 2021가단139173 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 제이앤케이

담당변호사 정하연, 서희규, 전해인

피 고 B

소송대리인 법무법인 지재

담당변호사 김도영

변 론 종 결 2023. 5. 23.

판 결 선 고 2023. 8. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게 40,000,000원과 이에 대하여 2021. 11. 13.부터 2023. 8. 22.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 80,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 의정부시 C 소재 1층에서 D센터(이하 '이 사건 센터'라 한다)를 운영하고 있었다.

나. 원고는 2021. 5. 17. 피고와 사이에 이 사건 센터에 관하여 대금 380,000,000원, 건물보증금 30,000,000원으로 하여 이 사건 센터의 직원을 고용승계하고 시설을 모두 인계받는 내용의 양도양수계약을 체결하고(이하 '이 사건 계약'이라 한다), 계약금 40,000,000원을 피고에게 지급했다.

다. 원고는 피고에게 2021. 9. 28. 중도금 210,000,000원, 2022. 3.경 잔금 160,000,000원을 지급하기로 하고, 피고는 2021. 10. 1. 원고에게 이 사건 센터 시설을 인수인계 해 주기로 했다. 또한 피고는 건물주와 임대차계약까지 해 주고 중도금 입금과 동시에 건물주와 계약날짜를 정하여 정산하기로 하며, 모든 행정적인 업무(시청과 공단, 은행개설, 프로그램과 식단, 제반 필요한 모든 업무)에 대하여 원고를 도와주기로 했다. 이후 원고의 아파트 매도 시기 문제로 중도금 지급기일을 2021. 9. 30.로 변경하였다.

라. 원고가 2021. 9. 13. 피고에게 인수인계일인 2021. 10. 1.이 다가왔으니 인수인계와 관련한 임대차계약, 행정 업무 등 인수인계 절차가 이루어질 수 있도록 해 달라는 취지의 내용증명을 발송하자, 피고는 2021. 9. 16. 원고에게 중도금이 지급되어야 인수인계가 가능하다는 취지의 내용증명을 발송하였다.

마. 피고는 원고에게 2021. 9. 27. 원고의 중도금 지급거절을 이유로 이 사건 계약을 해제한다는 내용증명 및 2021. 10. 1. 원고의 중도금 미지급을 이유로 계약을 해제한다는 내용증명을 각 발송하였다.

바. 원고도 피고에게 2021. 10. 13. 이 사건 계약을 해제한다는 내용증명을 발송하고, 이 사건 소를

제기하였다.

[인정근거] 갑 1 내지 6, 8, 14, 15호증, 을 1, 3호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

피고는 이 사건 계약 체결 당시 원고에게 이 사건 센터를 양도할 의사가 없으면서 의도적으로 인수인계를 미루다가 계약을 파기하였고 원고도 피고에게 계약해제의 의사표시를 했으므로 이 사건 계약은 피고의 이행거절 또는 이행지체를 원인으로 적법하게 해제되었거나, 원고와 피고 사이에 이 사건 계약 해제에 관한 묵시적 합의로 해제되었으며, 그렇지 않더라도 이 사건 계약은 피고의 기망 또는 착오에 의해 체결되었으므로 이를 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 계약금과 계약금 배액을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 계약은 원고의 중도금 이행거절에 따른 피고의 계약해제로 2021. 10. 1.경 해제되었으므로 원고에게 계약금을 반환할 의무가 없다.

설령 피고가 원고에게 채무를 부담하더라도 원고의 이행거절로 인하여 정신적 스트레스를 받아 불면증에 시달리는 손해를 입는 등 불법행위로 인한 위자료 채권이 발생했으므로 이를 원고의 위 채권과 상계한다.

3. 판 단

가. 이 사건 계약 해제

1) 채무자의 급부불이행 사정을 들어 계약을 해제하겠다는 통지를 한 때에는 특별히 그 급부의 수량을 거부하는 취지가 포함되어 있지 아니하는 한 그로써 이행의 최고가 있었다고 볼 수 있으며, 그로부터 상당한 기간이 경과하도록 이행되지 아니하였다면 채권자는 계약을 해제할 수 있다(대법원 2021. 7. 8. 선고 2020다290804 판결 등 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 계약에서 정한 중도금 지급기일인 2021. 9. 30. 중도금을 지급하지 않음으로써 이행지체가 있었고, 피고가 원고에게 2021. 10. 1. 중도금 미지급을 이유로 계약을 해제한다는 취지의 통지를 함으로써 이행의 최고가 있었다고 볼 수 있으며, 그로부터 상당한 기간이 지나도록 중도금 지급의 이행이 되지 아니한 상태로 원고도 2021. 10. 13. 피고에게 이 사건 계약을 해제한다는 취지의 통지를 하고 이 사건 소를 제기하였으므로 늦어도 2021. 10. 13.경 이 사건 계약은 원고의 잔금 미지급으로 인한 피고의 해제통지로 적법하게 해제되었다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 원상회복으로 기지급받은 계약금 40,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 원고는, 피고가 먼저 인수인계의무를 이행하지 않을 의사를 명백히 표시하였으므로 이행지체가 아니라고 주장하나, 앞서 채택한 증거들, 갑 9 내지 13호증, 을 2, 4, 5호증의 각 기재에 변론 전체를 종합하면, 이 사건 계약은 중도금 지급의무가 피고의 2021. 10. 1.자 인수인계의무보다 선이행으로 되어 있고, 피고의 2021. 10. 1.자 인수인계의무에 이 사건 센터 시설의 승계 이외에 임대차계약 체결 완료, 행정청의 명의 이전 완료 등 모든 인수인계업무가 포함되는 것으로 보기 어려우며 달리 피고의 명백한 이행거절이 있었다고 보기 어려우므로 원고의 주장은 이유 없다.

나. 원고의 계약금 배액상환 및 피고의 계약금 몰취 주장에 대한 판단

원고와 피고는 각 이 사건 계약이 상대방의 채무불이행으로 해제되었다고 하면서, 피고는 원고가 지급한 계약금은 위약금으로 몰취되어 피고에게 귀속된다고 하거나, 원고는 피고가 계약금 배액을 상환해야 한다는 취지로 주장한다.

살피건대, 유상계약을 체결함에 있어서 계약금이 수수된 경우 계약금은 해약금의 성질을 가지고 있어서, 이를 위약금으로 하기로 하는 특약이 없는 이상 계약이 일방의 귀책사유로 인하여 해제되었다 하더라도 상대방은 계약불이행으로 입은 실제 손해만을 배상받을 수 있을 뿐 계약금이 위약금으로서 상대방에게 당연히 귀속되는 것은 아니다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2007다24930 판결 등 참조). 그런데 이 사건 계약에는 당사자의 일방이 위약을 할 경우 그 계약금을 위약금으로 하는 별도의 조항이 없고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 계약금 배액상환 및 피고의 계약금 몰취

주장은 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

다. 피고의 상계항변에 대한 판단

피고는 원고의 일방적인 이행거절로 인하여 금전적 피해와 정신적 스트레스를 받아 불면증에 시달리는 손해를 입었으므로 위 위자료 채권을 자동채권으로 하여 원고의 피고에 대한 채권과 대등액에서 상계한다고 주장하나, 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 계약에 관하여 불법행위 등을 하여 피고에게 정신적 고통을 가하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 위 주장은 이유 없다.

라. 소결론

그렇다면 피고는 원고에게 계약금 40,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2021. 11. 13.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 8. 22.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

따라서 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이현경