

인천지방법원 2024. 4. 9 선고 2023가단212521 판결 [계약금반환 등 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 현중

담당변호사 임원재, 장한별

피 고 B

변 론 종 결 2024. 3. 19.

판 결 선 고 2024. 4. 9.

주 문

1. 피고는 원고에게 25,000,000원 및 이에 대하여 2022. 10. 13.부터 2024. 4. 9.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2022. 7. 25.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는

연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 7. 13. 피고와 인천 미추홀구 C건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) D호(이하 ‘이 사건 호실’이라 한다)에 관한 분양계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 분양계약상 총 분양대금은 259,000,000원이다. 이 사건 분양계약에 따라 원고는 2022. 7. 13. 및 2022. 7. 25. 피고에게 계약금 합계 25,000,000원을 지급하고, 그 후 원고가 이 사건 호실을 담보로 금융기관 대출을 받아 2022. 10. 31. 피고에게 대출금 209,000,000원 및 잔금 25,000,000원을 지급하기로 하였다.

다. 원고는 2022. 7. 25.까지 피고에게 계약금 합계 25,000,000원을 지급하였다. [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고에게는 원고가 이 사건 분양계약에 정해진 것과 같이 이 사건 호실을 담보로 금융기관 대출을 받아 매매대금을 치를 수 있도록 하여 줄 의무가 있다. 그런데도 피고는, 그 동업자들이 피고의 신탁회사에 대한 이 사건 호실에 관한 소유권이전등기청구권을 가압류함으로 인하여 위와 같은 의무를 이행할 수 없었을 뿐만 아니라, 위 가압류를 이유로 하여 ‘원고에게 이 사건 호실의 소유권을 넘겨줄 수 없게 되었다.’는 분명한 의사를 표시하였다. 따라서 피고의 이행불능 또는 이행거절로 인해 이 사건 분양계약은 해제되었다. 피고는 원고에게 이미 지급 받은 계약금 25,000,000원, 손해배상금 25,000,000원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고는 ‘이 사건 호실 대신 이 사건 건물에 있는 다른 호실을 매수하는 등의 방법으로 계약관계를 유지하자.’는 피고의 제안을 거절하였고, 이에 피고는 원고로부터 지급 받은 계약금을 반환하고 손해까지 배상하기로 약정하였다. 이와 같은 사정에 비추어 보더라도, 피고는 원고에게 계약금

25,000,000원, 손해배상금 25,000,000원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이행불능 또는 이행거절로 인한 계약해제 주장에 관하여

갑 제4, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고의 대리인인 E이 2022. 10. 7.

원고에게 ‘이 사건 호실에 대한 피고의 소유권이전등기청구권이 가압류되어 2022. 10. 31.까지 이 사건 호실을 담보로 대출을 받기 어려울 수 있으므로, 일단 대출금 또는 잔금 지급 없이 이 사건 호실에 거주하여 보라.’거나 ‘이 사건 호실 대신 이 사건 건물의 다른 호실을 매수하는 것을 검토하여 보라.’는 제의를 한 사실은 인정된다.

그러나 갑 제3 내지 5호증, 을 제2 내지 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 E은 2022. 10. 7. 원고에게 ‘피고는 2022. 10. 31.경까지 이 사건 호실을 담보로 한 대출이 가능할 것이라고 하나, 본인(E)은 이를 확신할 수 없어 위와 같이 변경된 제안을 하는 것이다.’라는 취지의 단서를 덧붙인 점, 원고는 2023. 10. 12. 피고에게 ‘E이 2022. 10. 10. 계약금을 반환해 주겠다고 약정하였으니 계약금을 반환하여 달라.’는 카카오톡 메시지를 보냈고, 2022. 10. 13.에도 E에게 ‘약속대로 계약금을 돌려 달라.’는 문자메시지를 보낸 점, 피고는 이 사건 건물 중 이 사건 호실 이외의 다른 몇 개 호실에 관하여 2022년 11월경 소유권이전등기청구권에 대한 가압류 해방공탁을 통해 수분양자들에게 소유권을 이전하여 준 점 등에 비추어 보면, 앞선 인정사실만으로는 이 사건 분양계약의 이행이 사회관념상 불가능하게 되었다거나 피고가 원고에게 그 이행 거절의 의사를 종국적이고 명백하게 밝혔다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이행불능 또는 이행거절로 인한 계약해제에 관한 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 묵시적 합의로 인한 계약해제 주장에 관하여

1) 원고 주장에 대한 선행

원고는 이 사건 변론 과정에서, 원고가 계약관계를 유지하자는 피고의 제안을 거절하였고, 피고도

원고로부터 지급 받은 계약금을 반환하고 손해를 배상하기로 약정하였다고 주장하였는바, 그 주장 내용이 반영된 갑 제3호증이나 을 제16호증의 각 기재까지 아울러 살펴보면, 원고의 위 주장은 이 사건 계약의 묵시적 합의해제를 원인으로 한 원상회복청구에 관한 것으로 볼 수 있다.

2) 관련 법리

계약이 합의해제되기 위하여는 일반적으로 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 그 요건으로 하는 것이지만, 계약의 합의해제는 명시적인 경우뿐만 아니라 묵시적으로도 이루어질 수 있는 것이므로 계약 후 당사자 쌍방의 계약 실현 의사의 결여 또는 포기가 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용에 의하여 객관적으로 일치하는 경우에는, 그 계약은 계약을 실현하지 아니할 당사자 쌍방의 의사가 일치됨으로써 묵시적으로 해제되었다고 해석함이 상당하다(대법원 1998. 8. 21. 선고 98다17602 판결, 대법원 2002. 1.

25. 선고 2001다63575 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

갑 제3호증, 을 제16, 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2023. 10. 12. 피고에게 ‘E이 2022. 10. 10. 계약금을 반환해 주겠다고 약정하였으니 계약금을 반환하여 달라.’는 카카오톡 메시지를 보냈고, 그 무렵 피고는 원고에게 ‘분양에 관한 건은 (E를 비롯한) 분양팀에게 일임하였다.’는 카카오톡 메시지를 보낸 사실, 원고는 2022. 10. 13.에도 E에게 ‘약속대로 계약금을 돌려 달라.’는 문자메시지를 보낸 사실, E은 2022. 10. 29. 원고에게 ‘계약금 돌려받을 계좌번호를 보내 달라.’는 문자메시지를 보낸 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 따르면, 이 사건 분양계약은 이를 실현하지 않겠다는 원고와 피고 쌍방의 의사가 합치됨으로써 2022. 10. 10.경 묵시적으로 해제되었고, 그 과정에서 피고는 원고에게 이미 지급 받은 계약금을 반환하기로 약정하였다고 봄이 타당하다.

다만, 계약이 합의에 따라 해제된 경우에는 상대방에게 손해배상을 하기로 특약하거나 손해배상청구를 유보하는 의사표시를 하는 등 다른 사정이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없고, 그와 같은 손해배상의 특약이 있었다거나 손해배상청구를 유보하였다는 점은 이를

주장하는 당사자에게 증명할 책임이 있는바(대법원 2021. 5. 7. 선고 2017다220416 판결 등 참조), 피고가 합의해제에 따라 계약금의 반환을 넘어 원고의 손해까지 배상하기로 약정하였다고 볼 만한 증거가 없으므로, 피고가 합의해제에 따라 원고에게 손해배상을 할 의무가 있다는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다. 소결론

피고는 원고에게 이 사건 분양계약의 계약금 25,000,000원 및 이에 대하여 원고가 피고를 상대로 계약금의 반환을 청구한 다음 날인 2022. 10. 13.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 4. 9.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고와 피고가 이 사건 분양계약의 합의해제 당시 계약금반환의무의 이행기에 관해 특별히 약정하였다고 볼 만한 증거가 없으므로, 계약금의 최종 지급일인 2022. 7. 25.부터 계약금 반환 지급 최고일인 2022. 10. 12.까지의 지연손해금 청구 부분은 이유 없다).

4. 결론

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

판사 이원재