

전주지방법원 군산지원 2025. 7. 3 선고 2024가단61610 판결 [계약해제에 따른 계약금 반환 청구]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 우관수

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 최선규

변 론 종 결 2025. 6. 12.

판 결 선 고 2025. 7. 3.

주 문

- 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인

변경신청서부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을지급하라.

이 유

1. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 2018. 5. 29. 피고들과 사이에 피고들 소유의 익산시 D 지상 E호, F호, G호 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 400,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 원고가 매매계약 당일 계약금 100,000,000원을 피고들에게 지급한 후 중도금 지급기일인 2018. 6. 15. 중도금 150,000,000원과 잔금 지급기일인 2018. 7. 15. 잔금 150,000,000원을 지급하지 못하였는데, 피고들 측에서 2018. 7. 16. 중도금 및 잔금지급 미이행을 이유로 매매계약의 해제를 통보하였다. 그런데 피고들이 잔금지급과 동시이행관계에 있는 소유권이전등기 소요서류의 제공 없이 해제를 통보한 것은 부적법하다. 피고들이 2018. 12.경 이 사건 건물을 한국산업단지공단에 매각하여 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기절차는 이행불능 상태이므로, 원고는 이 사건 소장부분 송달로써 매매계약을 해제하고 계약금 100,000,000원의 반환을 구한다.

나. 피고들

- 1) 이 사건 소는 부제소합의에 반하여 제기된 것으로 부적법하다.
- 2) 중도금 및 잔금 미지급으로 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다.

2. 본안전항변에 대한 판단

갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약상 “현 상황의 폐기물 및 건축과 관련하여 일체의 민,

형사상 이의를 제기하지 않는다.”는 특약사항을 정한 사실은 인정되나, 위와 같은 부제소합의는 폐기물 및 건축 관련 부분에 한정되는 것으로 해석함이 타당하다. 따라서 매매계약의 해제 여부나 해제에 따른 원상회복에 대하여는 부제소합의가 있었다고 보기 어렵다.

피고들의 본안전항변은 이유 없다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 쌍무계약에서 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 지급준비가 되어 있지 아니하여 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 안 한 경우에는 매도인으로서도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결, 대법원 2024. 9. 13. 선고 2024다237757 판결 참조).

나. 갑 제1, 2호증, 을 제2호증의 각 기재, 증인 H의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 원고의 의무 불이행 정도와 의무 이행 의사 및 계약 이행 경과를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고들로서는 2018. 7. 15.경 원고의 이행 정도에 상응하는 이행의 준비를 하여 두었다고 봄이 타당하다.

이 사건 매매계약은 I의 소개로 매도인인 피고들 대리인 H과 원고의 실질적 운영자인 J이 실제 체결하였는데, H은 원고가 중도금을 지급하지 않자 I에게 그 지급을 계속하여 독촉하였다.

매매계약서에는 원고의 회사명과 주소 외에 대표이사나 연락처 등이 기재되어있지 않았다. I에게 중도금과 잔금 지급을 독촉하였음에도 지급되지 않자 H은 I에게 J의 연락처를 알아내어 2018. 7. 16. 해제를 통보하였다.

피고들은 소유권이전등기에 필요한 등기권리증이나 인감도장 등을 직접 보관중이었을 것으로 보이고, 부동산매도용 인감증명서는 언제라도 발급받아 교부할 수 있었다고 보인다.

원고가 피고들의 해제 통보 이후에 해제의 부적법함을 주장하거나 잔금을 지급하기 위해서 필요한 노력을 하였다고 볼 만한 자료를 찾을 수 없다.

오히려 이 사건 매매계약은 산업단지 내에 위치한 이 사건 건물을 소유함으로써 그 부지를 불하받을 수 있다는 동기에서 체결되었던 것인데, 부지 불하가 불가능한것으로 확인되었고 이에 이 사건 매매계약을 포기한다는 취지를 밝히기도 하였다.

다. 따라서 이 사건 매매계약은 피고들의 해제 통보로 적법하게 해제되었고, 이와 다른 전제에 선 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

판사 박성구