

창원지방법원 2020. 9. 11 선고 2020가단101563 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 정인

담당변호사 김샘이

피고B

소송대리인 법무법인 동서

담당변호사 최학세, 강민창

변론 종결 2020. 8. 21.

판결 선고 2020. 9. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게 43,715,068원 및 그 중 40,000,000원에 대하여 2017. 11. 22.부터 2020. 2. 5.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 44,321,312원 및 그 중 40,000,000원에 대한 2017. 11. 22.부터 이 사건

소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 11. 22. 피고로부터 김해시 C, D 토지를 420,000,000원에 매수하기로 하고, 계약금 40,000,000원은 계약 당일, 중도금 30,000,000원은 2017. 11. 29. 지급하였고, 잔금 지급은 2019. 1. 10. 위 각 토지에 대한 소유권이전등기와 동시이행으로 하기로 약정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

나. 원고는 공장 창고를 신축하기 위하여 위 각 토지를 매수하였는데, 원고와 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 위 각 토지에 건물신축을 위한 건축허가를 얻기 위해서는 농업회사법인주식회사 E(이하 '소외 회사'라 한다)으로부터 그 소유인 위 F 등 세 필지 토지 일부를 진입로로 사용하는데 승낙을 받아야 한다는 사정을 알고 있었고, 이에 이 사건 매매계약의 특약으로 '건물 신축에 따른 진입로 및 민원으로 건축허가 동의를 불허할 경우 매수인은 계약을 자동취소하고 계약금 및 중도금은 반환한다'고 약정하였다.

다. 원고는 2019년 1월경 소외 회사로부터 토지 사용 승낙을 받지 못하였고, 피고도 그즈음 원고로부터 그 사실을 전해들었다. 원고는 2019년 6월과 7월경 피고와 피고의 처에게 매매대금 반환을 독촉하였으나, 피고는 이에 대하여 명확히 답변을 하지 않다가 2019. 12. 11. 원고에게 내용증명 우편으로 잔금 지급을 요청하였다.

라. 원고는 2019. 12. 20. 소외 회사에 토지 사용 승낙을 요청하는 내용증명을 보내어, 위 회사가 2019. 12. 26. 진입로 사용 부분을 매수할 것을 요청하자, 2019. 12. 27. 피고에게 내용증명 우편으로 소외 회사의 토지 사용승낙 거부로 건축허가가 불가능하게 되었음을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 통지를 보내어 그즈음 피고에게 도달하였다.

마. 한편, 피고는 위 각 토지에 관하여, 2018. 6. 15. 송전선 통과 부분에 대한 구분지상권을 설정하고, 한국전력공사로부터 보상금 2,100만 원 상당을 수령하였고, 2019. 12. 2.에는 대출금 채무 담보를 위하여 근저당권을 설정하였다.

바. 피고는 이 사건 소 계속 중인 2020. 5. 20. 원고에게 중도금 30,000,000원을 반환하였다.

【인정 근거】 다툼없는 사실, 갑 제1호증 내지 갑 제8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 현존, 변론 전체의 취지

2. 판단

이 사건 매매계약상 특약의 의미가 원고가 소외 회사로부터 무상 사용 승낙을 받을 경우만을 의미하는지 아니면 유상 사용 승낙인 경우에도 원고가 수인하여야 하는지 객관적으로 불분명하기는 하다. 그러나 앞서 본 바와 같이 원고가 무상 사용 승낙이 거절된 경우 특약이 적용됨을 전제로 피고측에 매매대금의 환불을 요청하였고, 이에 대하여 피고가 수개월간 별다른 이의를 제기하지 않았던 점, 또한 피고가 이 사건 매매계약 체결 후 원고와 상의없이 일방적으로 구분지상권을 설정하거나, 근저당권을 설정하는 등 매수인에게 완전한 소유권을 이전할 의사가 없다고 추단할 수 있는 행위를 한 점(통상 매매계약을 정상적으로 이행하려는 의사가 있는 매도인이 그 계약 목적물에 근저당권 설정을 하는 것은 이례적이라 할 것이고, 자금사정이 급했다면 오히려 매수인측에 잔금 지급을 촉구하는 것이 정상적일 것이다) 등을 감안하면, 피고도 2019년 1월경 소외 회사의 무상 사용 승낙 거부가 위 특약에 해당하여 이 사건 매매계약 해제됨을 적어도 묵시적으로 동의하였던 것으로 봄이 상당하다. 피고가 2019. 12. 11. 원고에게 잔금 지급을 촉구한 것은 특별한 이유 없이 자신의 의사를 번의한 것이므로 이를 정당화할만한 사유가 없는 한 법적 효력이 있다고 보기 어렵다.

따라서 이 사건 매매계약은 2019년 1월경 해제되었다 할 것이므로, 피고는 원고에게 원상회복의무의 이행으로서 계약금 40,000,000원 및 이에 대하여 그 수령일인 2017. 11. 22.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2020. 2. 5.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금과 중도금 30,000,000원에 대한 그 수령일 2017. 11. 29.부터 반환일인 2020. 5. 20.까지의 민법상 법정이자 3,715,068원 $\{(30,000,000\text{원} \times 5\%) \times (2+174\text{일}/365\text{일}), \text{원 미만은 버림}\}$ 을 지급할

의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사김수정