

춘천지방법원 강릉지원 2021. 6. 29 선고 2020가합30982 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 율곡

담당변호사 정희재

피 고 B

소송대리인 변호사 심재범

변 론 종 결 2021. 6. 8.

판 결 선 고 2021. 6. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 208,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2017. 6. 15. 피고에게서 강릉시 C 대 344㎡ 외 2필지(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 대금 20억 8,000만 원에 매수(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)하였다. 당시 작성된 매매계약서(갑 제1호증)에는 다음과 같은 내용이 기재되어 있다.

부동산 매매 계약서

□ 부동산 매매 목적물

대지	지번	지목	면적		가격	현소유자	건물존치여부
			㎡	평			
강원도 강릉시 D동	C	대	344		약 평당 900만원	피고	있음 (토지가격에 포함됨)
	E	대	292				
계	F	임	132				
	3필지		768	232			

(중략)

제1조(매매대금 및 지급시기) 매매대금 및 매수인의 대금 지불시기는 다음과 같다.

1) 매매대금 총액은 상기와 같이 정하고

2) 계약금은 일금 2억 8백만 원은 계약시에 농협계좌 (계좌번호 1 생략) 피고에게 송금 지불하기로 한다.

3) 중도금 지급은 아니 하기로 하고 잔금은 매매대금 총액 중 계약금을 공제한 금액 18억 7천 2백만 원을 상기 농협 (계좌번호 1 생략) 피고 계좌에 2017. 10. 14. (계약일로 4개월) 이전에 지불한다.

제2조(소유권의 이전) 피고는 매매대금의 수령함과 동시에 소유권 이전 등기에 필요한 모든 서류(토지와 건물일체에 관한 것)를 교부하고 위 부동산을 인도하여야 한다.

단, 잔금을 지정기일 내에 원고가 지불하지 아니할 때는 계약금은 피고에게 귀속되고 원고는 계약금을 포기하고 다른 청구는 일체 하지 아니한다.

제6조(계약의 해제) 원고가 잔금을 지불하기 전까지 피고는 계약금을 배액으로 상환하고 원고는 또한 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제7조(채무불이행과 손해배상)

① 피고 또는 원고에게 본 계약상의 채무불이행이 있었을 경우에는 그 상대방은 불이행을 한 자에 대하여 서면으로 이행을 권고하고 계약을 해제할 수 있다.

② 계약이 해제된 경우 피고와 원고는 각각 상대방에 대하여 손해배상을 청구할 수 있다. 손해배상에 대하여 별도 약정이 없는 한 제6조 기준에 의한다.

나. 원고는 이 사건 매매계약 체결일에 피고에게 계약금 2억 800만 원을 지급하였다. 다. 원고는 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급기일인 2017. 10. 14.까지 잔금을 지급하지 않았고, 피고도 원고에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하지 않았다.

라. 한편, 이 사건 부동산과 도로 사이에는 대한민국 소유의 강릉시 G 잡종지 111㎡(이하 ‘이 사건 인접토지’라 한다)가 있는데 이 사건 부동산에서 인접 도로로 가기 위해서는 위 토지를 지나가야 한다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 청구원인 요지

1) 이 사건 매매계약 체결 당시 피고는 국가소유인 이 사건 인접토지를 원고가 매수할 수 있게 해주거나 사용할 수 있는 권리를 확보해주겠다고 약정하였다. 피고는 이 사건 인접토지를 원고가 매수할 수 있게 해주거나 사용할 수 있게 해주지 못하였고, 이에 원고와 피고는 서로 협의해서 이 사건

매매계약을 해제하였다. 원고와 피고는 이 사건 매매계약을 해제하면서 피고가 다른 사람과 매매계약을 체결하고 계약금을 받으면 피고가 수령한 계약금을 원고에게 돌려주기로 합의하였다. 피고는 이미 다른 사람과 매매계약을 체결하고 계약금을 받았으므로, 위 합의에 따라 원고에게 2억 800만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행으로 해제되었다고 하더라도 손해배상예정액으로 정한 2억 800만 원은 부당하게 과다하므로 감액되어야 하고, 감액된 부분에 해당하는 돈은 부당이득에 해당하므로 피고는 원고에게 감액된 부분에 해당하는 돈을 반환을 의무가 있다.

나. 판단

1) 합의해제에 따른 원상회복 청구에 관한 판단

이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 국가소유인 이 사건 인접토지를 원고가 매수할 수 있게 해주거나 사용할 수 있는 권리를 확보해주겠다고 약정한 사실을 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 따라서 원고의 이 사건 매매계약이 합의해제되었음을 전제로 그 원상회복을 구하는 원고의 청구는 이유 없다.

2) 손해배상예정액 감액에 따른 부당이득반환 청구에 관한 판단

가) 관련 법리

부동산 매매계약에 있어서 매수인이 잔대금 지급기일까지 그 대금을 지급하지 못하면 그 계약이 자동적으로 해제된다는 취지의 약정이 있더라도 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금 지급의무와 매도인의 소유권이전등기의무는 동시이행의 관계에 있으므로 매도인이 잔대금 지급기일에 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하여 매수인에게 알리는 등 이행의 제공을 하여 매수인으로 하여금 이행지체에 빠지게 하였을 때에 비로소 자동적으로 매매계약이 해제된다고 보아야 하고 매수인이 그 약정 기한을 도과하였더라도 이행지체에 빠진 것이 아니라면 대금 미지급으로 계약이 자동해제된 것으로 볼 수 없다(대법원 1998. 6. 12. 선고 98다505 판결 등 참조).

나) 이 사건 매매계약이 해제되었는지

원고와 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 “잔금을 지정기일 내에 매수인이 지불하지 아니할

때는 계약금은 매도인에게 귀속되고 매수인은 계약금을 포기하고 다른 청구는 일체 하지 아니한다”고 약정한 사실, 원고는 잔금 지급기일인 2017. 10. 14.까지 잔금을 지급하지 않은 사실은 앞서 기초 사실에서 살펴본 바와 같다. 그러나 위 조항은 잔금 지급기일이 지나면 이 사건 매매계약은 자동으로 해제되고 계약금은 손해배상예정액으로서 피고에게 귀속된다는 의미가 아니라 원고의 잔금 이행지체가 있는 경우 피고는 매매계약을 해제함과 동시에 계약금을 몰취할 수 있다는 특약으로 해석하는 것이 타당하다(대법원 1980. 12. 9. 선고 80다1815 판결 등 참조). 원고의 잔대금 지급의무와 피고의 소유권이전등기의무는 동시이행의 관계에 있어 원고를 이행지체에 빠지게 하려면 피고도 잔대금 지급기일 또는 그 이후에라도 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하여 원고에게 알리는 등 이행의 제공을 해야 하는데, 앞서 기초 사실에서 본 바와 같이 피고는 원고에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하지 않았으며, 피고가 그러한 서류를 준비하여 원고에게 알린 사실을 인정할 증거도 없다. 달리 이 사건 매매계약이 해제되었다고 볼 만한 사정도 없다. 그러므로 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 하는 원고의 부당이득반환청구는 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 백대현, 판사 이재민, 판사 고병용