

서울고등법원 2016. 1. 27 선고 2015나2048021 판결 [계약금반환등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2016. 1. 27 선고 2015나2048021 판결

서울남부지방법원 2015. 8. 20 선고 2014가합103665 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론종결 2016. 1. 15.

판결 선고 2016. 1. 27.

제1심판결 서울남부지방법원 2015. 8. 20. 선고 2014가합103665 판결

주문

1. 당심에서 교환적으로 변경된 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송총비용 중 80%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게, ㉠ 4,000만 원과 이에 대하여 2013. 5. 21.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을(원고는 당초 피고와 체결한 매매계약이 이행불능되었음을 이유로 위 매매계약을 해제하고 원상회복과 손해배상을 구하다가, 당심에서 피고의 이행거절 또는 이행지체를 이유로 위 매매계약을 해제하고 원상회복과 손해배상을 구하는 것으로 청구원인을 교환적으로 변경하였다), ㉡ 1,000만 원과 이에 대하여 2013. 7. 6.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 4,000만 원과 이에 대하여 2013. 5. 21.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 당심의 심판 범위

원고는 제1심에서 청구취지 기재와 같이 ㉠ 매매계약 해제를 원인으로 한 4,000만 원과 이에 대한 지연손해금 및 ㉡ 대여금 1,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 구하였는데, 제1심에서 위 ㉠ 청구가 기각되고 위 ㉡ 청구 중 일부가 인용되자(지연손해금 부분 중 일부만 기각되었다), 원고는 위 ㉠ 청구 부분만을 불복하여 항소하였고(위 ㉠ 청구 부분도 앞서 살펴본 것과 같이 당심에서 청구원인이 교환적으로 변경되었다) 위 ㉡ 청구 부분에 대하여는 항소하지 아니하였으며, 피고도 위 ㉡ 청구 부분에 대해서 항소하지 않았다. 따라서 교환적으로 변경된 위 ㉠ 청구 부분만이 당심의 심판 범위에 속한다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고와 피고의 매매계약 체결

원고는 2013. 5. 21. 피고한테서 아래와 같이 화성시 C 임야, D 임야(2014. 1. 20.자로 등록 전환되기 전 지번은 E이다. 이하 위 2필지를 '이 사건 토지'라 한다)를 10억 2,000만 원에 매수하는 내용의 계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

부동산매매계약서

2. 계약 내용

매매대금 10억 2,000만 원

계약금 3억 원은 계약 시에 지불

잔금 7억 2,000만 원은 2014. 3. 20.에 지불

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도자 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

매도인 피고, 매수인 원고 외 1인

별지(특약사항)

◎ 매수인(원고) 외 1인인 F은 도로지분에 한함.

◎ 계약금 2억 8,000만 원은 2013. 7. 22.로 한다.

◎ 계약과 동시에 매수자는 본 토지에 관하여 토목작업을 한다.

◎ 도로지분 부분에 관하여 매수자가 대출을 받아 계약금을 지불해야 되므로 매도자는 도로지분을 명의이전 해준다.

나. 원고의 진입도로 공사 실시

원고는 2013. 5. 30. 에스앤드제이 주식회사에 이 사건 토지에 대한 토목공사 및 부대공사를 5,000만 원(부가가치세 별도)에 도급하였고, 이로써 이 사건 토지 중 일부(이하 '이 사건 도로'라 한다)에 진입도로 개설을 위한 공사를 시작하였다.

다. 원고의 계약금, 대여금 지급

(1) 원고는 2013. 5. 21. 피고에게 계약금 중 2,000만 원을 지급하였다.

(2) 원고는 2013. 7. 5. 피고에게 대여금 1,000만 원을 송금하였다.

라. 피고의 이 사건 매매계약 해제 통지

피고는 2013. 11. 1.경 원고에게 2013. 11. 6.까지 중도금(계약금 중 2억 8,000만 원, 이 사건 매매계약의 계약서 기재와 달리 계약금 중 2억 8,000만 원이 중도금이라는 점에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없다)을 지급하지 않을 경우 이 사건 매매계약이 해제된 것으로 한다는 취지의 통지를 하였으나 원고는 2013. 11. 6.까지 피고에게 중도금을 지급하지 아니하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1, 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피고의 이행거절을 원인으로 한 채무불이행 책임 성립 여부

(1) 원고의 주장 이 사건 매매계약에 따르면 이 사건 도로에 대한 공사의 완공 여부와 상관없이 피고가 원고에게 먼저 이 사건 도로 지분에 관한 이전등기를 하여줄 의무가 있는데도 이를 이행하지 아니한 채 2013. 11. 1.경 원고에게 해제의 의사표시를 하였고, 설령 이 사건 도로에 대한 공사가 위 이전등기의무보다 선이행관계에 있다고 하더라도 원고는 2013. 9.경 위 공사를 완공하였음에도 위와 같이 해제의 의사표시를 함으로써 이행거절의 의사를 명확히 하였다. 이에 원고는 이 사건 소장 부분의 송달 또는 2015. 10. 27.자 준비서면으로 이 사건 매매계약을 해제하고 피고에게 원상회복에 따른 계약금 2,000만 원과 손해배상 예정액 2,000만 원의 지급을 구한다.

(2) 판단 채무불이행에 의한 계약해제에서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로 이른바 '이행거절'로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체 시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있는바, 명시적으로 이행거절 의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절 의사를 인정하기 위하여는 거절 의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 등 참조). 아울러 이러한 이행거절이라는 채무불이행이 인정되기 위해서는 채무를 이행하지 아니할 채무자의 명백한 의사표시가 위법한

것으로 평가되어야 한다(대법원 2015. 2. 12. 선고 2014다227225 판결 등 참조).

앞서 든 증거와 갑 제17호증, 을 제2, 3호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 화성시에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약의 특약사항으로 '계약과 동시에 원고는 본 토지에 관하여 토목작업을 한다. 도로지분 부분에 관하여 원고가 대출을 받아 계약금(앞서 본 것처럼 원고가 계약체결 시 피고에게 계약금 명목으로 2,000만 원을 지급하였고, 나머지 2억 8,000만 원이 중도금이라는 점에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없음에 비추어, 위 '계약금'은 중도금을 의미하는 것으로 보인다)을 지불해야 되므로 피고는 도로지분을 명의이전 해준다. 계약금(중도금) 2억 8,000만 원은 2013. 7. 22.로 한다.'라고 정하고 있는바, 이 사건 매매계약의 잔금 7억 2,000만 원을 받지 아니한 채 원고에게 이 사건 도로 지분에 관한 이전등기를 하여줄 의무를 부담하는 피고로서는 이 사건 도로에 대한 공사가 실제로 완공되어 금융기관으로부터 원고가 대출받을 수 있을 정도에 이르러야 비로소 이 사건 도로 지분에 관한 이전등기의무를 부담한다고 보아야 하는 점, ② 그런데 중도금을 지급하기로 한 2013. 7. 22.까지 원고는 이 사건 도로에 대한 진입도로 개설 공사를 완공하지 못하였고 2013. 10. 8.에야 화성시로부터 이 사건 도로에 대한 개발행위허가(토지형질변경)를 받았을 뿐이며, 2015. 12. 현재 위 공사의 일부만 완성되어 원고는 화성시로부터 개발행위준공을 받지도 아니한 점, ③ 피고는 원고가 2013. 7. 22.까지 중도금을 지급하지 않고 위 공사가 완공되었다는 취지의 통지도 하지 아니하자 2013. 11. 1.경 원고에게 2013. 11. 6.까지 중도금을 지급하지 않을 경우 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 의사를 표시한 점 등을 고려하여 보면, 2013. 11. 1.경 원고에게 이 사건 매매계약에 대한 해제의 의사표시를 하였다고 하더라도 그때까지 피고의 이 사건 도로 지분에 관한 이전등기의무의 전제 조건인 이 사건 도로 공사를 원고가 완공하지 못하였음에 비추어, 이러한 해제의 의사표시만으로 피고가 이 사건 매매계약에 기한 자신의 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백하게 표시한 것으로서 위법하다고 보기 어렵고, 갑 제19호증을 비롯하여 원고가 제출한 증거만으로는 위 주장 사실을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 피고의 이행지체를 원인으로 한 채무불이행 책임 성립 여부

(1) 원고의 주장 이 사건 매매계약에 따르면 이 사건 도로에 대한 공사의 완공 여부와 상관없이 피고가 원고에게 먼저 이 사건 도로 지분에 관한 이전등기를 하여줄 의무가 있는데도 이를 이행하지 아니한 채 도리어 2013. 11. 1.경 원고에게 해제의 의사표시까지 하였다. 이에 원고는 피고의 선이행의무인 이 사건 도로 지분에 관한 이전등기의무가 지체되었음을 이유로 이 사건 소장 부분의 송달 또는 2015. 10. 27.자 준비서면으로 이 사건 매매계약을 해제하고 피고에게 원상회복에 따른 계약금 2,000만 원과 손해배상 예정액 2,000만 원의 지급을 구한다.

(2) 판단 앞서 본 것처럼, 이 사건 매매계약의 해석상 잔금 7억 2,000만 원을 받지 아니한 채 원고에게 이 사건 도로 지분에 관한 이전등기를 하여줄 의무를 부담하는 피고로서는 이 사건 도로에 대한 공사가 실제로 완공되어 금융기관으로부터 원고가 대출받을 수 있을 정도에 이르러야 비로소 이 사건 도로 지분에 관한 이전등기의무를 부담한다고 보아야 하는 점, 그런데 중도금을 지급하기로 한 2013. 7. 22.까지 원고는 이 사건 도로에 대한 진입도로 개설 공사를 완공하지 못하였고 피고가 해제의 의사표시를 한 2013. 11. 1.경에도 위 공사는 일부만 완성되었을 뿐이며 화성시로부터 개발행위준공을 받지도 아니한 점, 이 사건 매매계약은 원고의 중도금지급의무 지체로 말미암아 피고의 2013. 11. 1.경 해제 의사표시로 적법하게 해제되었다고 볼 여지가 많은 점 등 제반 사정을 참작하여 보면, 갑 제12, 14 내지 17, 19호증을 포함하여 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 도로 지분에 관한 이전등기의무를 해태하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 위 주장도 더 나아가 살피볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 위 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 당심에서 교환적으로 변경된 원고의 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김대웅

판사이현우

판사김동완