

서울고등법원 2016. 11. 4 선고 2015나2070752 판결 [계약금 및 중도금 반환청구]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B

변 론 종결 2016. 9. 30.

판결 선고 2016. 11. 4.

제 1 심 판결 서울북부지방법원 2015. 11. 5. 선고 2015가합21268 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 295,000,000원 및 그 중 55,000,000원에 대하여 2013. 2. 25.부터, 40,000,000원에 대하여 2013. 5. 15.부터, 200,000,000원에 대하여 2013. 5. 23.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을, 50,000,000원 및 이에 대한 2014. 7. 1.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한

돈을 각 지급하라.

이 유

1. 제1심판결 이유의 인용

이 법원의 판결이유는 다음과 같이 추가판단하는 부분 외에는 제1심판결 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 인용한다.

2. 추가 판단

가. 원고는 이 법원에서조차 거듭 피고가 늦어도 이 사건 매매계약서에 잔금지급일로 기재된 2013. 6. 30.까지 이 사건 매매계약 대상 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에대한 준공절차를 마무리하기로 약정하였다는 이유를 들어, 이 사건 매매계약이 피고가 위 준공의무를 이행지체함으로 인해 2014. 7. 1. 해제되었으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 기지급 매매대금 2억 9,500만 원과 손해배상액 5,000만 원을 합한 3억4,500만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다. 그러나 제1심에서 제출된 증거에 이 법원에서 추가로 제출된 증거를 보태어 보아도, 제1심판결 이유 '3. 판단'과 마찬가지로 이 사건 매매계약 당시 원고와 피고 사이에 이 사건 건물에 대한 준공절차 완료 시기를 2013. 6. 30.로 특정하여 정하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 살핀 증거와 사실관계에 원고가 2014. 7. 1.자 내용증명으로 피고에게 이 사건 매매계약을 이행할 것을 촉구하기 이전은 물론 그 이후에도 피고에게 매매잔금의 이행제공을 하였음을 인정할 증거가 없는 점을 종합하여 보면, ① 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 신축되어 있던 이 사건 건물에 대한 준공절차가 설계도면과 다른 위치에 신축되었다는 등의 법적 하자과 설계업자 등과의 분쟁으로 지연되고 있던 중이었고, 원고는 피고를 대리하여 이 사건 매매계약을 체결한 E과 친분이 있어 위와 같은 사정을 알고 있었던 것으로 보이고, ② 원고와 피고는 이 사건 매매계약 당시에는 위와 같은 준공지연의 원인이 수개월 내에 해결될 수 있을 것으로 예상하고 일단 2013.6. 30.까지 준공절차가 마무리되는 것을 전제로 원고로부터 잔금을 지급받기로 정하면서, 장차 예상대로

되지 않을 경우를 대비하여 이 사건 매매계약 특약사항 제4항에 '잔금은 현재 건축된 건물이 준공 후 소유권이전등기가 가능할 때 지급한다'고 정하였는 데, 그 후 이 사건 건물에 대한 준공절차가 순조롭게 이루어지지 못하였던 것으로 보인다.

따라서 피고가 늦어도 2013. 6. 30.까지 이 사건 건물에 대한 준공절차를 마무리하기로 약정하였음을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 원고는 이 법원에서 추가로 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 늦어도 2013. 6.30.까지 이 사건 건물에 대한 준공과 소유권이전이 가능한 것처럼 원고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하였고, 피고에 의하여 유발된 동기의 착오로 2013. 6. 30.까지 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마치고 사용수익할 수 있을 것이라는 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였다는 이유를 들어, 이 사건 매매계약을 사기와 착오를 원인으로 이 사건 항소이유서의 송달로써 취소한다고 주장하면서, 피고는 원고에게 매매계약 취소에 따른 부당이득반환으로 2억 9,500만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 이 사건 매매계약 당시 피고가 원고 주장과 같이 원고를 기망하였다거나 원고가 착오에 빠져 있었다고 인정할 증거가 없고, 오히려 원고는 이 사건 매매계약당시 이 사건 건물의 준공지연 등의 사정을 알고 준공절차가 마무리되어 소유권이전등기가 가능할 때 잔금을 지급하기로 약정하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 위주장들은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 또한 원고는 이 법원에서 추가로 민법 제565조에 따라 계약금 5,000만 원을 포기하고 이 사건 매매계약을 해제한다고 주장하면서, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 기지급 매매대금 2억 9,500만 원에서 5,000만 원을 공제한 2억 4,500만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

매매의 당사자 일방이 계약 당시에 금전 기타 물건을 계약금, 보증금 등의 명목으로 상대방에게 교부한 때에는 당사자간에 다른 약정이 없는 한 당사자 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다(민법 제565조 제1항).

그러나 앞서 살핀 바와 같이 원고는 이미 이 사건 매매계약에서 정한 중도금 2억5,000만 원 중 2억 4,500만 원을 지급하였고, 피고도 현재 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마친 후 원고에게

잔금지급과 동시에 소유권이전등기절차를 인수할 것을 통지함으로써 이행에 착수하였으므로, 위 규정을 들어 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다. 그러므로 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

따라서 제1심판결은 정당하므로, 원고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 최규홍, 판사 엄상문, 판사 박지연