

서울서부지방법원 2024. 8. 16 선고 2024나42946 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

서울서부지방법원 2024. 8. 16 선고 2024나42946 판결

서울서부지방법원 2024. 3. 22 선고 2022가단237176 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인주식회사 B

소송대리인 법무법인 메타

담당변호사 구본승

변론 종결 2024. 7. 5.

판결 선고 2024. 8. 16.

제1심판결 서울서부지방법원 2024. 3. 22. 선고 2022가단237176 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 62,750,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는 아래 제2항에서 원고가 이 법원에서 추가하거나 강조하는 주장에 관하여 추가 판단을 덧붙이는 것 외에는 제1심 판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 판단

가. 피고의 주장

원고는 지정된 잔금지급일인 2021. 12. 28. 피고의 직원 등에게 이 사건 분양계약에 따른 잔금지급의무의 이행거절 의사를 표시하였다. 따라서 피고로서는 쌍무계약에 따라 이행하여야 할 소유권이전에 필요한 서류의 제공 등을 하지 않고도 계약을 해제할 수 있다 할 것인데, 피고가 2021. 12. 29. 원고에게 '2022. 1. 28.까지 잔금을 납부하지 아니하면 이 사건 분양계약은 해제된다'는 내용의 통고문을 발송하였으므로, 이 사건 분양계약은 2022. 1. 28.이 경과함으로써 적법하게 해제되었다.

나. 판단

을 제4호증, 제5호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 이 사건 분양계약을

체결하면서 피고의 분양담당직원의 알선으로 이 사건 주택을 임대하여 임대인으로부터 받는 전세금으로 분양대금 잔금을 치르기로 계획하였고, 2021. 10. 14. 피고의 분양담당직원으로부터 소개받은 F와 임대차보증금 5억 원에 임대차계약을 체결하고 계약금으로 2,500만 원을 받은 사실, 그런데 임대차보증금 잔금지급일인 2021. 12. 28. 피고의 사무소에서 피고 직원, 공인중개사 등이 함께 한 자리에서 원고는 자신이 다주택자로 취득세가 고율이어서 이 사건 주택을 취득할 수 없다며 F이 제공하는 잔금 4억 7,500만 원의 수령을 거부하고 임대차계약을 파기한다는 의사를 밝힌 사실이 인정되는바, 이에 따르면 원고가 피고에게 이 사건 분양계약에 따른 잔금지급 의무의 이행거절 의사를 표시하였다고 볼 여지는 있다.

그런데 이행거절의 경우 상대방은 이행의 최고나 자기 채무의 이행제공 없이 계약을 해제할 수는 있으나, 계약해제의 의사표시는 하여야 하는데, 피고가 원고의 이행거절 의사 표시가 있었다고 주장하는 2021. 12. 28. 이후 E에게 이 사건 주택의 소유권을 이전한 2022. 4. 29. 전에 원고에게 이행거절을 이유로 분양계약 해제의 의사표시를 하였음을 인정할 아무런 증거가 없다(피고의 위 2021. 12. 29.자 통고문에 대하여 피고는 해제의 의사를 표시한 것이 아님을 자인하고 있고, 설령 이를 조건부 해제의 의사표시로 본다 하더라도 그 내용에 비추어 이행거절을 사유로 한 것으로는 볼 수 없다).

따라서 피고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

제1심 판결은 정당하다. 피고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장판사송경호

판사정상규

판사장성학