

창원지방법원 마산지원 2024. 7. 9 선고 2023가단108183 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 금강 담당변호사 고규정

피 고 1. C

2. D

피고들 소송대리인 변호사 엄영선

변 론 종 결 2024. 6. 4.

판 결 선 고 2024. 7. 9.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고들에게, 피고 C은 14,000,000원, 피고 D은 126,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건

소장부분 최종 송달일 다음날부터 이 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 C은 창원시 마산회원구 E 답 328㎡(이하 ‘이 사건 180 토지’라 한다)의 소유자이고, 피고 D은 F 답 2,522㎡(이하 ‘이 사건 F 토지’라 하고, 이 사건 E 토지와 합하여 ‘이 사건 토지’라 한다)의 소유자이다.

나. 원고들은 2022. 6. 2.경 피고 D로부터 이 사건 토지를 1,206,800,000원에 매수하되 계약금 80,000,000원은 계약 체결 시 지급하였고, 중도금 100,000,000원은 2022. 8. 31., 잔금 1,026,800,000원은 2022. 12. 30. 각 지급하기로 약정하였다.

다. 원고들은 중도금 지급기일을 2개월 연기해 달라고 하였고, 원고 A는 2022. 8. 31. 중도금 100,000,000원을 2022. 10. 30.까지 지급하기로 하고 약속을 어길 시 계약을 파기한다는 내용의 각서(을 제1호증의 1)를 작성하였다.

라. 원고들은 피고들과 그 무렵 이 사건 토지별로 매매계약을 따로 작성하기로 하고 피고 C과 사이에 이 사건 E 토지에 관하여 매매대금을 138,880,000원으로 하되 계약금 7,000,000원은 지급하였고 잔금 131,880,000원은 2022. 12. 30. 지급하기로 약정하였다는 매매계약을, 피고 D과 사이에 매매대금을 1,067,920,000원으로 하되 계약금 80,000,000원(원고들은 아래 2.가.항에서 보는 바와 같이 앞서 지급한 80,000,000원 중 7,000,000원을 이 사건 180 토지의 계약금, 나머지 73,000,000원을 이 사건 F 토지의 계약금으로 하기로 하면서 매매계약서에 80,000,000원으로 기재하였다고 한다)을 지급하였고 중도금 100,000,000원은 2022. 10. 31., 잔금 887,920,000원은 2022. 12. 30. 지급하기로 약정하였다.

마. 원고들은 위 중도금 지급기일인 2022. 10. 31.이 지나도록 중도금 100,000,000원을 모두

지급하지 못하였고, 2022. 11. 20.경 피고들에게 다시 중도금 및 잔금 지급을 연기해 달라고 요청하였다. 원고 A는 2022. 11. 20. 피고들에게 중도금 완납은 2022. 12. 9.까지, 잔금은 2023. 2. 10.까지로 연장하되 중도금 납부 지체에 대한 위약금 30,000,000원을 2022. 12. 26.까지 지급하기로 하는 내용의 각서(을 제1호증의 2)를 작성하였다.

바. 원고들은 위 각서 작성 이후 중도금 100,000,000원을 모두 지급하였고 위약금 중 25,000,000원을 지급하였다.

사. 원고들은 피고들에게 잔금지급기일을 다시 연기해달라고 하였고 원고 A는 2023. 2. 10.경 피고 D와 최종 잔금 지급일자를 2023. 3. 10.로 하되 위 날짜에 잔금 전액을 지급하지 못할 시 어떠한 문제도 제기하지 아니하고 계약 파기 시에는 계약금을 제외한 중도금을 반환받기로 하는 내용의 각서(을 제1호증의 3)를 작성하였다.

아. 원고들은 2023. 3. 10.까지 피고들에게 잔금을 모두 지급하지 못 하였고 피고들은 원고 A에게 중도금 100,000,000원, 중도금 지체에 대한 위약금 25,000,000원 및 계약금 중 일부인 20,000,000원을 반환하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1호증의 1 내지 3, 을 제2호증, 을 제3호증의 1 내지 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들

원고들은 잔금지급기일인 2023. 3. 10. G조합로부터 대출받아 잔금을 지급하기로 하고 대출실행을 위한 준비를 모두 마친 상태에서 피고들에게 소유권이전등기에 필요한 서류 등의 교부를 요구하였음에도 피고들이 위 서류를 교부하지 않은 채 잔금 지급만을 요구하면서 공인중개무소에 나타나지 않았다. 피고들은 2023. 3. 12. 일방적으로 이 사건 매매계약의 이행할 의사가 없다는 의사표시를 하였으므로 이 사건 매매계약은 피고들의 일방적인 이행거절로 해제되었다. 따라서 피고들은 계약해제로 인한 손해배상으로 원고들이 지급한 계약금 80,000,000원의 배액인 160,000,000원을 지급할 의무가 있는데 그중 20,000,000원만 반환하였으므로 나머지

140,000,000원을 반환할 의무가 있다. 원고들에게, 피고 C은 이 사건 E 토지의 계약금이 7,000,000원이므로 그 배액인 14,000,000원을 지급할 의무가 있고, 피고 D은 이 사건 F 토지의 계약금이 73,000,000원이므로 그 배액은 146,000,000원인데 그중 20,000,000원을 반환하였으므로 126,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들

이 사건 매매계약은 피고들의 이행거절로 해제된 것이 아니라 피고들이 수차례 지급기일을 연장해 주었음에도 원고들이 그 대금을 지급하지 못하여 피고들이 수령한 중도금과 위로금, 계약금 중 일부를 반환하는 것으로 합의해제된 것이다.

3. 판단

우선 이 사건 매매계약이 피고들의 이행거절로 해제된 것인지, 합의해제된 것인지에 관하여 살펴본다. 갑 제7호증, 을 제1호증의 1 내지 3, 을 제3호증의 1 내지 3, 을 제4호증의 1, 2의 각 기재, 증인 H의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 의하면 이 사건 매매계약은 원고들과 피고들 사이에 기지급받은 중도금 100,000,000원과 중도금 지체에 대한 위로금 25,000,000원, 계약금 중 20,000,000원을 반환하는 것으로 합의해제되었다고 봄이 상당하다.

① 앞서 본 바와 같이 원고들은 중도금 지급기일부터 이를 마련하지 못하여 3차례에 걸쳐 각서를 작성하면서 피고들에게 중도금 지급 지체에 대한 위로금으로 25,000,000원도 지급하였다.

② 원고들은 잔금지급기일에 잔금을 모두 마련하였다고 주장하나 2023. 3. 7. G조합에서 작성한 대출금액 800,000,000원인 여신거래약정서만 제출하고 있을 뿐 나머지 잔금을 실제 마련하였는지, 잔금을 실제 지급하였는지에 대한 아무런 증거가 없다.

③ 피고들은 2023. 3. 17.경 원고들과 공인중개사사무소에서 만나 피고들이 수령한 중도금 100,000,000원과 중도금 지체에 대한 위로금으로 지급한 25,000,000원을 반환하고 이 사건 매매계약을 해제하기로 하였고 이 사건 매매계약서 특약사항 밑 공란에 원고 A가 수기로 “상기 계약에 관한 모든 귀책은 본인과 B에게 있으므로 차후 어떠한 이의를 제기하지 않을 것을 확인함. 단 B 명의로 입금과 관련하여 어떠한 이의도 제기하지 않을 것임”이라고 기재하였다.

④ 피고 D은 그 즉시 원고 A에게 중도금 100,000,000원, 중도금 지체에 따른 위약금 25,000,000원, 계약금 중 일부인 20,000,000원을 반환하였다.

⑤ 원고들은 위와 같이 금원을 지급받은 후 6개월 이상이 지난 2023. 10. 17. 비로소 이 사건 소를 제기하여 계약금의 배액의 반환을 구하고 있다.

⑥ 비록 피고들이 잔금지급기일에 매도인용 인감증명서를 발급받은 사실은 없으나 원고들과 피고들은 이 사건 매매계약을 합의해제한 것이고 피고들이 원고들의 귀책사유를 이유로 매매계약의 해제를 주장하는 사안이 아니므로 인감증명서 발급 여부에 따라 결론을 달리 할 것은 아니다. 따라서 원고들의 위 주장은 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김영하