

서울중앙지방법원 2018. 9. 14 선고 2017가단112094 판결 [매매대금반환 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2019. 6. 26 선고 2018나67567 판결

서울중앙지방법원 2018. 9. 14 선고 2017가단112094 판결

전문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 법무법인 태일

담당변호사 김정주

변론 종결 2018. 7. 6

판결 선고 2018. 9. 14

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청구취지

피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터다 갚는 날까지

연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2016. 1. 28. 피고와 서울 강서구 C, D에 있는 E건물 F호를 210,000,000원에 매수하기로 하는 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 당일 계약금 40,000,000원을 지급하였다.

나. 매매계약의 내용

0매]미]다210,000,000계약금 40,000,000원(계약당일 지급)잔금 170,000,000(2016. 1. 28. 지급)0매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든서류를 교부하고 등기절차에 협력하며,위 부동산의 인도일은 2016. 2. 29.로 한다,0매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불할 때까지는 매도인은 계약금의 배액을 상환하고,매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

0매도인 또는 매수인은 본 계약상의 채무불이행이 있을 경우 계약당사자 일방은 채무를 불이행한 상대방에 대하여 서면으로 이행을 최고하고, 이를 이행하지 않았을 경우계약을 해제할 수 있다.

이 경우 매도인과 매수인은 각각 상대방에 대하여 손해배상을청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도 약정이 없는 한 제5조의 기준에 따른다.

0특약사항은행사정상 또는 원고의 신용상태로 인하여 융자차감될 수 있다.

잔금 중 일부(140,000,000원)는 은행대출금으로 대체한다.

대출 미발생시 계약금 전액 환불한다.

다. 피고는 2016. 11. 3. 원고에게 잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한 다는 내용을 내용증명우편을 보냈고, 그 우편은 그 무렵 원고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1,2호증의 각 기재,변론 전체의 취지

2. 원고의 주장에 대한 판단

가. 주장

원고와 피고는 이 사건 매매계약에서 원고가 잔금 중 140,000,000원을 은행 대출금으로 지급하기로 하고 만약 대출이 되지 않을 때에는 피고는 원고에게 원고가 계약금과 중도금으로 지급한 40,000,000원을 반환하기로 약정하였다.

그런데 대출은행은 130, 000, 000원 이상금액의 대출은 거절하였다.

따라서 피고는 원고에게 위 40,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 원고와 피고는 이 사건 매매계약에서 잔금 중 140,000,000원을 은행대출금으로 대체하기로 하면서도 은행사정 또는 원고의 신용상태로 인하여 융자금액이 차감될 수 있음을 특약사항으로 정하였고, 은행의 사정에 따라 대출금액이 140,000,000원에 미달한 130,000,000원이 된 것이므로, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고의 주장을 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거도 없다.

3. 결론

원고의 청구를 기각한다.

판사 김병룡