

수원지방법원 2019. 9. 27 선고 2019가단539967 판결

[계약해제로인한부동산매매대금반환청구의소]

전 문

원 고 A

피 고 주식회사 B

변론 종결 2019. 9. 6.

판결 선고 2019. 9. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게 144,000,000원 및 이에 대한 2019. 6. 4.부터 다 갚는 날까지 연12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 144,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

가. 원고는 2018. 11. 23. 피고와 사이에, 소외 C 소유인 성남시 수정구 D 임야 17,215㎡ 중 200평을 대금 144,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

나. 이후 원고는 2019. 3. 5. 피고와 사이에, 위 매매계약상 매매목적 토지(이하 '분할 전 토지'라 한다)가 일부 분할되었고, 매매목적 토지의 면적을 추가하기로 함에 따라, 위 토지에서 분할된 성남시 수정구 E 임야 3,305㎡ 중 260평(이하 '이 사건 토지'라 한다)을 대금 187,200,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 위 제1의 가항 및 나항 각 매매계약을 통틀어 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 이 사건 각 매매계약에 따라 피고에게, 2018. 11. 23. 4,000,000원, 2018. 11. 29. 140,000,000원을 각 지급하였다.

라. 그런데 피고는 이 사건 각 매매계약 체결일로부터 약 6개월이 지난 현재까지 원고에게 이 사건 토지의 소유권을 이전하여 주지 아니하였고, 이에 원고는 피고에게 여러 차례 이 사건 부동산의 소유권을 이전해 달라고 요청하였으나, 피고는 이에 응하지 아니하였다.

마. 그러자 원고는 2019. 3. 21. 피고를 상대로 수원지방법원 2019카단201436호로 이 사건 각 매매계약 해제를 원인으로 한 대금반환청구권을 청구채권으로 하여 피고소유 부동산에 대한 가압류를 신청하였고, 위 법원은 2019. 4. 1. 이를 인용하는 결정을 하였다. 나아가 원고는 2019. 4. 8. 피고의 대표자 사내이사 F 등을 사기로 고소하는 한편, 2019. 4. 9. 피고에게 이행불능을 이유로 이 사건 각 매매계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 내용증명 우편을 발송하였고, 위 내용증명 우편은 그 무렵 피고에게 송달되었다. 그러나 피고는 이 사건 변론종결일 현재까지도 원고에게 이

사건 부동산의 소유권을 이전하여 주지 아니하고 있고, 원고의 이 사건 각 매매계약 해제를 원인으로 한 대금반환청구의 내용인 이 사건 지급명령에 관하여도 단순히 그에 불복한다는 내용의 이의신청서만 제출하였을 뿐, 어떠한 구체적인 내용의 답변도 하지 아니하였으며, 나아가 2019. 9. 6. 변론에도 출석하지 아니하였다.

2. 판단

가. 관련 법리

채무의 이행이 불능이라는 것은 단순히 절대적·물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활에 있어서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2000다22850판결, 대법원 2010. 12. 9. 선고 2009다75321 판결 등 참조).

나. 원고의 청구에 관하여

1) 위 인정 사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고가 이 사건 각 매매계약 체결 후 원고로부터 적어도 첫 번째 매매계약에 따른 대금을 모두 지급받았고 그 금액이 두 번째 매매계약에 따른 대금 중 상당한 부분을 차지함에도 그로부터 상당한 기간이 지난 현재까지 원고에게 이 사건 토지의 소유권을 이전하여 주지 아니하고 있는 점, ② 피고가 이후 원고의 피고에 대한 가압류 신청, 형사고소 및 내용증명우편 등에 관하여도 특별한 대응도 하지 아니하고 있는 점 등에 미루어 피고가 이 사건 토지에 관하여 원고에게 소유권을 이전하여 주기 위한 어떠한 노력을 기울이고 있는 것으로도 보이지 아니하는 점 등 제반 사정을 종합하면, 적어도 이 사건 변론종결일 현재에는 피고의 이 사건 각 매매계약상 이 사건 토지의 소유권이전의무는 단순한 이행지체의 단계를 넘어서서 사회통념상 이행불능의 상태에 이르렀다고 봄이 타당하다(대법원 2010. 12. 9. 선고 2009다75321 판결 등 참조).

2) 그렇다면 적어도 이 사건 매매계약은 이행불능을 이유로 이 사건 각 매매계약을 해제한다는 의사가 표시된 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달됨에 따라 적법하게 해제되었다고 할 것이고, 따라서 피고는

원고에게 원고로부터 지급받은 대금 합계144,000,000원 및 이에 대한 각 지급일 이후로서 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날임이 기록상 분명한 2019. 6. 4.부터 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 상당의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 다만, 원고는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 소정의 이율이 연 15%임을 전제로 위 각 대금에 대한 지연손해금의 지급을 구한다. 그러나 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 종전 연 15%로 정한 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 이율이 연 12%로 개정되었고, 그 부칙(2019. 5. 21.) 제2조에 따라 2019. 6. 1.부터는 개정이후의 규정이 적용되고, 이 사건 소장 부분이 그 이후인 2019. 6. 3. 송달된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 초과하는 부분을 청구하는 부분은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이승훈