

수원지방법원 2020. 9. 17 선고 2019가합25052 판결 [매매대금반환 및 손해배상 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 B

피 고 C

소송대리인 변호사 김보건

변 론 종 결 2020. 8. 13.

판 결 선 고 2020. 9. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 558,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 6. 25. 피고와 사이에 피고 소유인 수원시 팔달구 D 소재 토지 및 건물(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매매대금 1,860,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

부동산매매계약서(갑 제2호증)

매도인과 매수인 쌍방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 계약 내용과 같이 매매계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

소재지 경기도 수원시 팔달구 D

토지 지목 대 면적 246㎡

건물 구조 철근콘크리트구조 용도 근린생활시설 및 주택 면적 531.79㎡

2. 계약내용

제1조 [목적] 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금 금 일십팔억육천만원정 (₩1,860,000,000)

계약금 금 일억팔천육백만원정 은 계약시에 지불하고 영수함

중도금 금 일억팔천육백만원정 은 2018년 6월 25일에 지불한다.

잔금 금 일십사억팔천팔백만원정 은 2019년 1월 2일에 지불한다.

제2조 [소유권 이전 등] 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권 이전 등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하여야 하며, 위 부동산의 인도일은 2019년 1월 2일로 한다.

제3조 [제한물권 등의 소멸] 매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나 제세 공과금 기타 부담금의 미납 등이 있을 때에

는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

제5조 [계약의 해제] 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제6조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 매도인 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행 한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

1. 현 시설 상태에서의 매매 계약이며, 등기사항 증명서를 확인하고 계약을 체결함.
2. 잔금시까지의 각종 공과금은 매도자 부담으로 한다.
3. 본 특약사항에 기재되지 않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반 관례에 따른다.
4. 명도는 매도자 책임하에 2019년 01월 02일까지 완료하며, 그 비용은 매도자가 부담한다.
5. 최대한 빠른 명도를 위해 계약 후 2018년 10월 10일까지 현 세입자가 명도에 협조해 줄 것을 개별 면담 및 내용증명을 발송할 것이며, 이에 불응시 곧바로 명도소송을 진행하기로 한다.
- 6.1) 법적인 조치를 취했음에도 2019년 01월 02일 이후로 명도가 지연될 시, 매매쌍방의 협의에 의해 수령한 계약금 및 중도금에 대해 제1금융권 연체이자율을 지연손해금으로 배상한다.

계좌번호 : 매도인(피고)

E조합 F

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인한다.

2018년 6월 25일

매도인 피고

매수인 원고

중개사 G공인중개사사무소 H

나. 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 계약 당일인 2018. 6. 25. 계약금 및 중도금 합계 372,000,000원을 지급하였다.

다. 원고의 대리인 법무법인 I의 담당변호사 B은 2019. 2. 20. 피고에게 ‘원고는 2019. 1. 2. 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 피고에게 지급하기 위하여 준비를 마쳤을 뿐만 아니라 2019. 2. 19. 현재까지도 위 금원을 그대로 보유하고 있다. 이에 원고는 피고를 상대로 이 사건 매매계약에 따른 잔금의 수령 및 이 사건 부동산에 관한 소유권이전 및 명도를 이행할 것을 촉구한다. 피고는 2019. 2. 28.까지 의무를 이행하기 바라며, 만약 피고가 2019. 2. 28.까지 의무의 이행을 하지 않을 경우 위 기한의 경과로 이 사건 매매계약을 해제하고자 한다’는 내용의 내용증명우편을 발송하였으나, 위 내용증명우편은 수취인불명으로 반송되었다. 2019. 2. 25. 원고는 피고에게 ‘이행청구 최고서를 우편으로 발송하였으나 피고가 이를 수취하지 못하였으므로, 위 내용증명우편의 내용을 카카오톡 메시지로 전송한다’는 취지의 카카오톡 메시지를 보내고, 위 내용증명우편을 촬영한 사진을 카카오톡 메시지로 전송하였는데, 위 카카오톡 메시지는 피고에게 그 무렵 송달되었다.

라. 원고의 대리인 B 변호사는 2019. 5. 21. 피고에게 ‘위 다.항과 같은 카카오톡메시지의 도달로, 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약이 2019. 2. 28. 적법하게 해제되었으므로, 피고는 원고에게 원고가 기 지급한 계약금과 중도금 합계 372,000,000원의 반환 및 피고의 채무불이행에 따른 손해배상금 186,000,000원의 지급 등 합계 558,000,000원을 지급할 의무가 있다’는 취지의 내용증명우편을 다시 발송하였으나, 위 내용증명우편은 폐문부재로 송달되지 아니하였다.

마. 원고의 대리인 B 변호사는 2019. 6. 12. 위 라.항 기재 내용증명우편과 동일한 내용의 내용증명우편을 이 사건 매매계약의 체결을 중개한 공인중개사 H에게 발송하였다.

바. 원고는 2019. 7. 8. 피고에게 “원고와 피고는 2018. 6. 25. 이 사건 매매계약을 체결하였고, 원고는 피고에게 계약금 및 중도금을 각 지급하였으며, 2019. 1. 2. 잔금을 지급하기 위하여 그

준비를 마치고 계약상 의무를 이행할 것을 촉구하였으나, 피고가 기한을 조금만 연장해달라고 하여 H 운영의 G공인중개사사무소에서 피고를 만나 원고의 잔금준비사항을 확인시켜 주는 한편, 의무이행기일을 피고의 요청대로 2019. 2. 1.까지 연장해주었다. 원고는 잔금지급의무를 이행할 준비를 마친 상태에서 피고의 의무이행을 기다렸으나, 피고는 2019. 2. 1.까지도 이를 이행하지 않았다. 원고는 2019. 2. 20. 내용증명우편을 통해 피고에게 '원고는 잔금지급을 위한 준비를 마쳤으므로, 피고는 2019. 2. 28.까지 잔금을 수령함과 동시에 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기절차 및 인도의무를 이행할 것을 촉구한다'는 취지로 통보를 하였는데, 위 내용증명우편이 수취인불명을 이유로 반송되었다"라는 내용과 함께 아래와 같은 내용이 포함된 카카오톡 메시지를 발송하였고, 피고는 그 무렵 위 메시지를 확인하였다.

마. 결론적으로 본인은 귀하와의 이 사건 매매계약의 정상적인 종결을 위해서 2019. 7. 11. 오전 11시에 (H) G공인중개사 사무실에서 귀하와의 상호간 의무이행을 마무리 짓고자 합니다. 하여 본인(내지 대리인)은 매매잔금의 지급을 준비한 상태로 위 일시와 장소에 참석할 예정이오니, 귀하께서도 귀하의 의무이행준비를 완료하여 위 자리에 참석하여 주시기 바랍니다.

바. 본인은 귀하께서 그동안 본인의 내용증명우편을 고의로 수령거부하고 있다고 판단되어, 부득이 우편서신대신에 문자와 카톡으로 위 내용을 귀하에게 송부드리는 점 양해바랍니다. 2019. 7. 11.

매수인 원고 드림

사. 원고는 2019. 7. 11. (주)J 대표이사 K으로부터 받은 10억 원 및 7억 원의 자기앞수표를 준비하여 H 운영의 G공인중개사사무소를 방문하였으나, 피고는 위 중개사사무소에 나타나지 않았다.

[인정 근거] 갑 제1, 2, 4 내지 8, 11, 12(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 이에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 계약당일 계약금 및 중도금 합계 372,000,000원을 지급하고, 잔금 지급일인 2019. 1. 2. H 운영의 G공인중개사 사무소에서 원고의 잔금 준비상황을 확인시켜주는 한편, 피고의 요청에 따라 이 사건 부동산의 인도의무이행일을 2019. 2. 1.로 연장해주었다. 그러나, 피고는 2019. 2. 1.까지 그 의무이행을 하지 못하였고, 이에 원고는 2019. 2. 28.까지 의무를 이행하지 않을 경우 이 사건 매매계약은 위 기한의 경과로 해제된다는 취지의 2019. 2. 20.자 내용증명을 우편으로 발송하였는데, 위 내용증명우편이 수취인불명으로 반송되어 2019. 2. 25. 위 내용증명을 사진으로 촬영하여 피고에게 카카오톡 메시지로 전송하였으며, 2019. 7. 8. 피고에게 카카오톡 메시지를 보내 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복 및 손해배상의무의 이행을 거듭 독촉하였다. 그러나 피고는 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기이전의무 및 인도의무를 이행하지 아니하고, 2019. 7. 16. 이후 현재까지 원고에게 아무런 연락을 하지 않고 있다.

이 사건 매매계약은 위와 같이 2019. 2. 28.경 적법하게 해제되었으므로, 피고는 원고에게 계약 해제에 따른 원상회복 또는 손해배상으로 합계 558,000,000원(= 원고로부터 지급받은 계약금 및 중도금 합계 372,000,000원 + 피고의 채무불이행으로 인한 계약금 상당의 손해배상금 186,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 동시이행의 관계에 있는 쌍무계약에 있어서 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려고 하는 자는 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행을 제공하여야 하고, 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2008다3053, 3060 판결 등 참조). 한편, 쌍무계약에 있어서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하고, 매수인이 계약의 이행에

비협조적인 태도를 취하면서 잔대금의 지급을 미루는 등 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 아니한 경우에는 매도인으로서도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다 할 것이다(대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다36511 판결 참조).

2) 살피건대, 이 사건에서 원고의 잔금지급의무와 피고의 소유권이전등기에 필요한 서류 제공 및 부동산인도의무는 동시이행관계에 있다 할 것이므로 원고의 주장과 같이 이 사건 매매계약이 2019. 2. 28. 피고의 이행지체를 이유로 적법하게 해제되었다고 인정하기 위하여는, 원고가 2019. 2. 28. 이전에 자신의 잔금지급의무를 이행하기 위한 이행의 제공을 하였음이 인정되어야 한다.

원고가 이 사건 매매계약에 따른 잔금 중 일부는 기존 대출을 승계하여 지급에 갈음하기로 하였고, 이에 따라 L 법무사 사무소의 사무장 및 기존 대출 은행인 M조합 담당직원과 대출 승계를 위한 절차를 진행한 사실, 원고는 2019. 7. 11. (주)J 대표이사 K으로부터 받은 10억 원 및 7억 원의 자기앞수표를 준비하여 H 운영의 G공인중개사사무소를 방문한 사실은 앞서 본 바와 같거나, 갑 제13 내지 16호증의 각 기재에 의하여 인정된다.

그러나, 위 기초사실 및 갑 제14호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정, 즉 ① 원고는 이 사건 매매계약에 기한 잔금지급일인 2019. 1. 2. 잔금 준비 상황을 피고에게 확인시켜주었다고 주장하나 피고는 이를 다투고 있다. 그리고, 이 사건 소장 및 원고의 준비서면, 원고 또는 원고의 대리인이 피고에게 송부한 내용증명우편이나 카카오톡 메시지에 원고가 2019. 1. 2. 피고에게 잔금 준비 상황을 확인시켜주었다는 내용이 기재되어 있기는 하나 이는 원고의 주장과 동일한 것에 불과하고, 그 외에 원고가 2019. 1. 2. 자신의 금융계좌에 매매잔금 상당의 잔고를 유지하고 있었다고 볼 만한 잔고증명서 등 객관적인 자료를 제출하지 못하고 있는 점, ② 원고는 2019. 7. 11. K으로부터 받은 10억 원 및 7억 원 상당의 가계수표를 가지고 G공인중개사사무소를 방문한 것을 가지고 이 사건 매매계약에 기한 잔금을 지급하기 위한 이행제공을 하였다는 취지로 주장하나, 설령 원고가 원고의 주장과 같이 2019. 7. 11. 위와 같이 가계수표를 준비함으로써 잔금지급의무의 이행제공을 하였다 하더라도 이를 소급하여 2019. 2. 20.자 내용증명우편에 의하여 원고가 표시한 해제의 의사표시에 대한 이행제공으로 볼 수는 없는 점, ③ 원고가 M조합이 요구하는대로 대출승계에 필요한 서류의 준비를 완료하였다면서 제출한 증거인 갑 14호증의 서류 중

사업자등록증명은 그 발급일자가 2019. 10. 29.로 원고가 자신의 잔금지급의무를 완료하였다고 주장하는 2019. 1. 2.보다 훨씬 지난 시점인 점 등에 비추어 보면, 신의칙상 원고의 이행제공의무의 이행 정도가 완화된다고 하더라도 원고가 제출한 증거만으로는 2019. 2. 28. 이전에 원고가 자신의 잔금지급의무의 이행제공을 완료하여 피고에게 수령을 최고함으로써 피고를 이행지체에 빠지게 하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서, 피고의 이행지체를 이유로 한 원고의 주장은 이유 없다[설령, 원고가 2019. 7. 11. 자신의 잔금지급의무에 대한 이행제공을 한 것으로 보더라도 2019. 7. 8.자 카카오톡 메시지에는 ‘원고는 매매계약의 정상적인 종결을 위하여 상호간 의무이행을 마무리 짓고자 매매잔금의 지급을 준비한 상태에서 2019. 7. 11. H 운영의 G공인중개사 사무실에 방문할 테니 피고도 피고의 의무이행 준비를 완료하여 위 일시, 장소에 참석하기를 바란다’는 내용만 기재되어 있을 뿐, 피고가 의무이행을 다하지 않을 경우 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시는 기재되어 있지 않고, 달리 원고가 피고에게 그 무렵 해제의 의사표시를 하였음을 인정할 증거가 없으므로, 원고가 원고의 주장과 같이 2019. 7. 11. 자신의 잔금지급의무에 대한 이행 제공을 하였다 하더라도 그 무렵 이 사건 매매계약이 해제되었다고 볼 수 없다. 또한 원고가 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 매매계약에 관한 해제권을 행사한 것으로 선행하더라도, 쌍무계약의 일방 당사자가 이행기에 한번 이행제공을 하여서 상대방을 이행지체에 빠지게 한 경우, 신의성실의 원칙상 이행을 최고하는 일방 당사자로서는 그 채무이행의 제공을 계속할 필요는 없다 하더라도 상대방이 최고기간 내에 이행 또는 이행제공을 하면 계약해제권은 소멸되므로 상대방의 이행을 수령하고 자신의 채무를 이행할 수 있는 정도의 준비가 되어 있어야 할 것인데(대법원 1996. 11. 26. 선고 96다35590, 35606 판결 참조), 원고의 주장에 의하더라도 원고는 2019. 7. 11. 피고가 G공인중개사 사무소에 나타나지 않자 K에게 그로부터 차용한 가계수표를 그대로 돌려주었고, K은 가계수표를 회수한 직후인 2019. 7. 23.경 대전 유성구 N건물 건립사업을 위한 토지확보를 위하여 25억 원의 금원을 지출하였다는 것으로, 원고가 2019. 7. 11. K으로부터 빌려 지참하였던 가계수표를 그 무렵 K에게 돌려준 이상 원고가 이 사건 소제기 당시 자신의 채무를 이행할 수 있는 정도의 준비를 하고 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약이 해제되었다고 볼 수도 없다}.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 안승호, 판사 정승혜, 판사 노용준

1) 계약서에는 5.항으로 기재되어 있으나, 이는 6.항의 명백한 오기로 보인다.