

수원지방법원 2022. 1. 12 선고 2020나99602(본소), 2020나99763(반소) 판결

[매매대금반환 · 중개료청구의 소]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 법무법인 율지 담당변호사 강구현

피고, 피항소인 1. B

소송대리인 법무법인 효천 담당변호사 오동균

2. C협회

소송대리인 변호사 이재현

피고(반소원고), 피항소인

D

소송대리인 변호사 이재현

변 론 종 결 2021. 11. 17.

판 결 선 고 2022. 1. 12.

제1 심판결 수원지방법원 평택지원 2020. 11. 20. 선고 2019가단64189(본소),

2019가단64196(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소: 주위적으로, 피고 B는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2018. 6. 12.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라. 예비적으로, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) D와 피고 C협회는 연대하여 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고 D에게 8,613,000원 및 이에 대하여 2018. 5. 6.부터 이 사건 반소장부분 송달일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소하고, 본소 청구취지와 같은 판결을 구하며, 피고 D의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래에서 추가하거나 고쳐 쓰는 부분을 빼고는 제1심 판결의 이유 부분(결론 부분은 제외한다)에 기재된 바와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

2. 추가하거나 고쳐 쓰는 부분

가. 제1심 판결문 이유 중 제2의 가. 1)항 첫 문단(제4쪽 밑에서 제5행 이하)을 다음과 같이 고친다.

『 1) 원고의 주장요지

이 사건 매매계약은 다음과 같은 이유로 취소 또는 해제되었으므로, 피고 B는 원고에게 계약금 상당의

부당이득금 또는 원상회복으로서 5,000만 원과 그에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.』

나. 제1심 판결문 이유 중 제2의 가. 1)항 마지막(제5쪽 제16행 이하)에 다음과 같이 다), 라)항을 추가한다.

『 다) 이행불능으로 인한 계약 해제 주장

피고 B가 2019. 2. 5. 이 사건 부동산을 H, I에게 매도하여, H, I은 2019. 4. 15. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤는바, 이로써 피고 B가 원고에게 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마쳐줄 의무가 이행불능으로 되었다. 따라서 원고는 당심 2021. 11. 17.자 준비서면의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다.

라) 계약 해제로 인한 손해배상 예정액의 감액 주장

설령 이 사건 매매계약이 원고의 귀책사유로 해제된 것이라 하더라도, 원고가 피고 B에게 지급한 계약금 50,000,000원은 손해배상 예정액으로서 과다하므로 감액되어야 한다.』

다. 제1심 판결문 이유 중 제2의 가. 2) 가)항 아래(제6쪽 제6행 이하)에 다음과 같은 내용을 추가한다.

『 이에 대하여 원고는 피고 B가 피고 D에게 매도에 관한 사항 일체를 위임하였는바, 대리인인 D의 고의 또는 과실로 원고의 동기의 착오가 유발된 것이므로 피고 B에게 계약금 반환의무가 있다는 취지로도 주장하나, 갑 제3, 4, 8호증의 각 기재 및 제1심 증인 F의 증언만으로 피고 B가 D에게 이 사건 매매계약에 관한 대리권을 수여하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고는 또한 원고가 이 사건 부동산을 매수하려는 동기가 충분히 표시되었다고 주장하나, 원고가 "생산관리(지역)가 건축허가 나는 품목이 제한적이라고. 음식점이나..소매점은?"이라고 묻자 피고 D가 원고에게 "여기가 지금 생산관리죠? 할 수 있는 품목들이야. 어? 주유소도 돼, 충전소도 돼, 어. 저, 승마장도 돼. 어린이집도 돼. 고시원도 돼. 소매점도 돼.."라는 취지로 답한 것으로 보일 뿐이고, 위와 같은 대화내용만으로 원고가 카페나 음식점 건물 신축을 목적으로 이 사건 부동산을 매수하려 한다는 점이 피고 D와 피고 B에게 분명히 고지된 것이라고 볼 수 없다.』

라. 제1심 판결문 이유 중 제2의 가. 2) 나)항 아래(제7쪽 제5행 이하)에 다음과 같은 내용을 추가한다.

『 원고는 이에 대하여, 당심의 파주시장에 대한 사실조회회신 결과 등을 들어 ‘이 사건 부동산이 경지정리가 되어 있는 농지이기 때문에 일반건축물에 관한 건축허가를 사실상 받을 수 없다’는 취지로도 주장하나, 앞서 본 바와 같이, 피고 D는 이 사건 매매계약 당시 국토계획법과 동 시행령, 파주시조례 등에 기초하여 생산관리지역에 건축 가능한 건축물에 관한 조건표(갑 4호증)를 원고에게 교부하였고, 위 조건표 내용대로 원고에게 “여기가 지금 생산관리죠? 할 수 있는 품목들이야. 어? 주유소도 돼, 충전소도 돼, 어. 저, 승마장도 돼. 어린이집도 돼. 고시원도 돼. 소매점도 돼..”라는 취지로 말한 것으로 보일 뿐이고, 달리 피고 D나 피고 B는 이 사건 부동산의 개발행위허가 등과 관련하여 원고에게 허위사실을 고지한 사실이 없는 이상, 피고들의 기망행위 및 기망의 고의가 있었다고 볼 수 없다. 』

마. 제1심 판결문 이유 중 제2의 가., 2)항 마지막(제7쪽 제5행 이하)에 다음과 같이 다), 라)항을 추가한다.

『 다) 이행불능으로 인한 계약 해제 주장에 관하여 살피건대, 갑 제7호증의 기재에 의하면 피고 B가 2019. 2. 5. 이 사건 부동산을 H, I에게 매도하고 H, I이 2019. 4. 15. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 사실을 인정할 수 있다.

한편 갑 제6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 원고는 2018. 6. 11. 피고 B에게 ‘매도인의 귀책사유로 매매목적 달성을 수 없기에 계약을 해지하고 손해배상을 요구한다.’는 취지의 내용증명우편을 보낸 사실을 인정할 수 있고, 피고 B는 이에 대하여 2018. 7. 9. 원고에게 잔금지급기일인 2018. 8. 20.에 잔금 지급의무를 이행할 것을 최고한 후, 2018. 8. 20. 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하여 원고를 만났으나 원고로부터 잔금을 지급받지 못하자, 2018. 8. 21. 원고에게 ‘원고가 이행거절 의사를 명확히 하였으므로 이 사건 매매계약을 해제한다.’는 취지의 내용증명우편을 보낸 사실을 인정할 수 있다. 그런데 이 사건 매매계약에 원고가 주장하는 바와 같은 착오 또는 기망으로 인한 취소사유가 인정되지 아니함은 앞서 본 바와 같고, 원고에게 위 무렵을 전후하여 피고 B에게 이 사건 매매계약의 이행을 거절할만한 다른 사유가 있었다고 보이지도 아니한다.

이행거절로 인한 계약해제의 경우에는 채권자의 최고도 필요하지 않고 동시이행관계에 있는 자기

채무의 이행제공도 필요하지 않은바(대법원 1992. 9. 14. 선고 92다9463 판결 등 참조), 이 사건 매매계약은 피고 B가 이 사건 부동산을 H 등에게 매도하기 전 이미 2018. 8. 21. 피고 B의 위와 같은 의사표시로서 해제되었다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

라) 손해배상 예정액의 감액 주장에 관하여 살피건대, 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있으나(민법 제398조 제2항), 계약금은 통상 매매대금의 10% 정도로 정해지고, 해약금의 성질을 겸하고 있는 점에 비추어 볼 때 이 사건 매매대금 8억 7천만 원의 10%에 미치지 못하는 금액인 50,000,000원이 손해배상 예정액으로서 과다하다고 볼 수 없다. 또한 이 사건 매매계약 체결 과정에서 피고 B에게 어떠한 과실이 있었다거나, 손해배상 예정액을 감액하여야 할 다른 사정을 찾을 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다. 』

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 본소청구는 모두 이유 없어 기각하고, 피고 D의 반소청구는 이유 있어 인용할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 염기창, 판사 이지형, 판사 최호열