

대전지방법원 천안지원 2022. 6. 8 선고 2021가단120564 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 신윤식

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 명경

담당변호사 박성근

변 론 종 결 2022. 4. 27.

판 결 선 고 2022. 6. 8.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 35,000,000원 및 이에 대하여 2017. 11. 28.부터 이 사건 소장 부분

송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 9. 27.경 피고들로부터 아산시 D 대 290㎡ 및 그 지상 건물(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매매대금 11억 원에 매수하기로 하고, 계약금 3,500만 원을 피고들에게 지급하였으며, 이 사건 부동산을 담보로 하는 대출금 채무 4억 7,000만 원과 이 사건 부동산의 임대차보증금반환 채무 3억 8,100만 원을 원고가 승계하고, 잔금으로 2017. 11. 27.까지 2억 1,400만 원을 지급하기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

나. 이 사건 매매계약에는 제6조로 ‘계약상의 내용에 대하여 불이행이 있는 경우 손해배상에 대하여는 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다’고 정하고 있고, 특약사항으로 ‘2017. 11. 27.까지 잔금처리를 못할 경우 모든 것은 무효로 하기로 한다’고 정하고 있다(이하 위 특약사항을 ‘이 사건 특약사항’이라 한다).

다. 원고는 현재까지 이 사건 매매계약에 따른 잔금 2억 1,400만 원을 지급하지 아니하고 있다.

[인정근거] 갑 제10호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

원고는 2017. 11. 27.까지 잔금 2억 1,400만 원을 지급하지 못하였는바, 이 사건 매매계약의 특약사항에 따라 이 사건 매매계약은 무효라고 할 것이므로, 피고들은 원고에게 계약금 3,500만 원을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 위 인정사실에 의하면 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 원고가 2017. 11. 27.까지 잔금을 지급하지 못함으로써 위 특약사항에 따라 효력을 상실하였다고 보인다.

나. 이에 대하여 피고들은 위 2017. 11. 27. 이후 이 사건 매매계약의 효력을 유지하기로 하는 합의가 있었으므로 위 조항에도 불구하고 이 사건 매매계약은 유효하다고 할 것이고, 이 사건 매매계약에 따른 손해배상액의 예정으로 위 계약금 3,500만 원을 보유할 권원이 있다는 취지로 주장한다.

살피건대, 을 제1 내지 4호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 이 사건 매매계약상의 잔금지급기일 이후인 2019. 4. 18. 피고들에게 이 사건 매매계약의 유효를 전제로 이 사건 매매계약의 잔금을 2019. 10. 19.까지 지급하겠다는 취지의 내용증명우편을 보낸 사실, 피고들은 2019. 4. 22.경 원고에게 이 사건 매매계약의 잔금 지급기일을 2019. 7. 19.까지 연장해주겠다고 하면서 다만 이를 초과하면 이 사건 매매계약에 따른 계약금 3,500만 원을 손해배상금으로 지급받겠다는 취지의 통지를 한 사실, 피고들은 2021. 2. 10.경 원고에게 2021. 3. 12.까지 이 사건 매매계약의 잔금을 지급할 것을 다시 최고하면서 위 기한까지 미지급하면 이 사건 매매계약이 자동으로 해제되고 계약금 상당액은 손해배상액으로 피고들에게 귀속된다는 취지의 통지를 한 사실, 피고들은 2021. 4. 1.경 원고에게 이 사건 매매계약이 원고의 잔금 미지급을 이유로 2021. 3. 13.자로 자동으로 해제되었고 계약금 상당액은 손해배상액으로 피고들에게 귀속된다는 취지의 통지를 한 사실, 원고는 현재까지도 이 사건 매매계약에 기한 잔금을 지급하지 아니한 사실, 원고는 피고가 2021. 4. 1.경 이 사건 매매계약의 해제를 주장할 때까지 이 사건 매매계약이 이 사건 특약사항에 기하여 무효라고 주장하지 아니한 사실이 각 인정된다.

위 인정사실을 종합하여 보면, 원고와 피고들은 2017. 11. 27. 이후 이 사건 특약사항에도 불구하고 이 사건 매매계약의 유효를 전제로 잔금지급기일의 연장을 논의하였고, 실제로 피고들은 2021. 3.경까지 원고에게 잔금지급기한을 연장하여 주었으며, 원고 역시 이에 대하여 아무런 이의를 제기하지 아니하였는바, 원고와 피고들은 이 사건 특약사항의 효력을 상실시키고 이 사건 매매계약의 효력을 유지하기로 하는 묵시적 합의가 있었다고 봄이 상당하다.

결국 이 사건 매매계약은 이 사건 특약사항에도 불구하고 유효하다고 판단되므로, 이를 지적하는 피고들의 항변은 이유 있고, 이 사건 매매계약의 무효를 전제로 하는 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 김재남