

수원지방법원 안양지원 2024. 11. 15 선고 2024가단2263 판결 [부당이득금반환등]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 변호사 이성환

변 론 종 결 2024. 10. 18.

판 결 선 고 2024. 11. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 99,606,400원 및 그중 49,806,000원에 대하여는 2020. 3. 21.부터, 나머지 49,806,000원1) 에 대하여는 2023. 6. 9.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 원고의 주장

원고는 2022. 2. 10. 피고로부터 서울 마포구 C 토지 지상에 신축 중인 건물 중 D호(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 498,000,000원에 매수(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)하였는데, 당시 피고와 계약금은 1차 5,000,000원, 2차 44,800,000원 합계 49,800,000원으로 하되, 잔금 448,200,000원은 제3의 임차인이 지불하는 임대차보증금으로 대체하고, 그 임차인은 피고가 구하며, 이 사건 건물은 2022. 6. 10.까지 인도받기로 정하였다. 그리고 원고는 이 사건 매매계약에 따라 2022. 2. 10.부터 2022. 3. 21. 사이에 피고에게 계약금으로 총 49,806,000원을 지급하였다. 원고가 위와 같이 피고에게 이 사건 매매계약에서 정한 계약금을 지급하였으므로, 피고는 이 사건 건물에 관하여 제3자와 임대차보증금이 이 사건 매매계약에서 정한 잔금인 448,200,000원에 상당하는 임대차계약을 체결하는 방식으로 잔금 지급을 대체해주었어야 한다. 그럼에도 피고는 일방적으로 보증금 300,000,000원에 불과한 임대차계약을 체결함으로써 계약을 위반하였는바, 이로 인하여 원고는 부득이하게 매매잔금을 지급하지 못하게 되었다. 나아가 피고는 2022. 6. 10.까지 원고에게 이 사건 건물을 인도하기로 하였음에도 현재까지도 이를 불이행하고 있다. 원고는 위와 같은 피고의 귀책사유를 이유로 이 사건 매매계약을 2023. 6. 9. 해제하였으므로, 피고는 원고에게 수령한 계약금 49,806,000원과 이에 대한 2020. 3. 21.부터의 이자 또는 지연손해금을 지급하여야 하며, 또한 손해배상금으로 수령한 계약금에 상당하는 49,806,000원 및 이에 대하여 2023. 6. 9.부터의 지연손해금을 지급하여야 한다.

2. 판단

원고 주장의 핵심은 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 498,000,000원 중 계약금 49,800,000원을 제외한 나머지 잔금 448,200,000원은 피고가 그 책임 아래 제3자와 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금이 위 잔금 액수에 상응하는 임대차계약을 체결하여 잔금 지급을 대체하기로 정한 바가 있다는 것이다.

살피건대, 갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약의 특이사항에 ‘계약금 및 잔금은

전세보증금으로 대체 가능하다.’고 기재되어 있는 사실은 인정되나, 위 증거나 위 사실만으로는 피고가 그 책임 아래 제3자와 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금이 위 잔금 액수에 상응하는 임대차계약을 체결하여 잔금 지급을 대체하기로 정하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그러한 이상 피고가 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금이 448,200,000원에 미치지 못하는 임대차계약을 체결하여 그에 해당하는 액수만큼만 잔금 지급을 대체하였다고 하더라도 피고가 이 사건 매매계약상의 의무를 불이행하였다고 볼 수 없고, 오히려 원고가 잔금을 제대로 지급하지 않았다고 볼 수밖에 없다. 그리고 피고가 잔금을 제대로 지급하지 아니한 원고에게 2022. 6. 10.까지 이 사건 건물의 점유권 등을 이전하여 주지 않았다고 하여 이를 두고 계약상 의무를 불이행하였다고 할 수도 없다. 더욱이 만일 피고가 원고를 임대인으로 하여 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결한 일이 있다면 피고는 원고에게 이 사건 건물의 간접 점유권을 이전하여 주었다고 볼 여지도 있다(다만 임대인 명의는 불분명하다).

원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

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

판사 임현준

1) 부대청구를 구하는 원본들의 합계 금액이 전체 원본과 맞지 않으나, 청구취지를 그대로 표시함.