

광주지방법원 2023. 5. 19 선고 2022가합57379 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 이본석

피 고 B조합

소송대리인 변호사 송인환

변 론 종 결 2023. 4. 21.

판 결 선 고 2023. 5. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 550,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 10. 5. 피고로부터 전남 영광군 C 외 3필지(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 5,500,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 피고에게 계약금 550,000,000원을 지급하였다. 이 사건과 관련된 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

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

매매대금 : 금 오십오억원정(₩5,500,000,000)

계약금 : 금 오억오천만원정은 계약시에 지불하고 영수함

잔금 : 금 사십구억오천만원정은 2022년 2월 28일까지 지불한다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

4. 매도인이 잔금 지급기일 전에 이 사건 대상 목적물을 매수인에게 매도할 수 없게 되는 경우(이행불능) 매수인은 제6조 계약의 해제 조항과 달리 계약금만 반환받는 것으로 한다.

나. 원고가 잔금 지급기일인 2022. 2. 28.이 되었음에도 잔금을 지급하지 않자, 피고는 2022. 3. 2. 원고에게 내용증명우편을 보내 소유권이전등기에 필요한 서류를 법무사 사무실에 맡겨 놓았음을 알리고, 2022. 3. 9.까지 잔금을 지급할 것을 최고하였다. 이후 피고는 잔금 지급기일을 연장해 달라는 원고의 요청에 따라 수차례 더 잔금 지급기일을 유예해 주었으나, 원고는 기한 내에 잔금을 지급하지 못하였다.

다. 원고는 2022. 6. 3. 피고에게 공문을 보내 2022. 6. 30.까지 잔금 지급기일을 연장해 달라고 요청하였고, 피고는 같은 날 원고에게 내용증명우편을 보내 2022. 6. 30.까지 잔금을 지급할 것을 최고하고, 위 기한까지 지급하지 않을 경우 계약을 해제할 것임을 통보하였다.

라. 원고가 2022. 6. 30.이 되었음에도 잔금을 지급하지 않자, 피고는 2022. 7. 12. 원고에게 원고의

잔금 지급의무 불이행을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 위 내용증명우편이 2022. 7. 13. 원고에게 도달하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 2호증, 을 제2 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

이 사건 부동산에 관하여 피고와 전 매수인 사이에 광주지방법원 2021나68789 채무부존재확인소송이 계속 중이므로 피고는 원고로부터 잔금을 지급받더라도 원고에게 소유권이전등기의무를 이행하기 어려운 처지이다. 결국 이 사건 매매계약은 원고의 귀책사유가 아니라 피고의 귀책사유로 인하여 해제되기에 이르렀으므로 피고는 이 사건 매매계약서 특약 제4항에 따라 원고에게 계약금을 반환할 의무가 있다.

나. 관련 법리

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고, 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2002. 6. 11. 선고 2002다6753 판결).

다. 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 든 증거들 및 을 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합하면, 원고와 피고는 잔금 지급기일 이전에 피고와 제3자 사이에 계속 중인 소송이 피고 패소판결로 확정되어 피고의 소유권이전등기의무가

확정적으로 이행불능이 되지 않는 한, 이 사건 매매계약에서 정한 잔금 지급기일까지 잔금을 지급하기로 합의하였다고 봄이 상당하다.

①원고가 작성하여 피고에게 교부한 ‘확약서(을 제1호증)’의 진정성립에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없으므로 원고가 진정한 의사로 이를 작성하였다고 추정된다.

②확약서 제1항을 살펴보면, ‘매수인은 이 사건 부동산과 관련하여 매도인이 제3자를 상대로 계약 해지를 주장하는 소송을 계속 중이고, 매도인이 원고 승소 판결을 받았으며, 그 판결이 확정되기 전이라는 사실을 확인한다’는 취지로 작성되어 있으므로 원고는 이 사건 매매계약서 및 확약서 작성 당시 피고와 제3자 사이의 소송이 언제쯤 종료되어 판결이 확정될지 여부가 불분명하다는 사실에 대해 알고 있었던 것으로 보인다.

③확약서에 ‘이 사건 매매계약의 체결로 인하여 매도인이 제3자와 법률상 분쟁이 발생할 경우 매수인이 그로 인해 발생하는 비용을 부담한다(제2항)’, ‘매수인은 위 소송으로 인하여 이 사건 매매계약이 이행불능에 이르더라도 매도인에게 일체의 민·형사상 이익을 제기하지 않고 매도인으로부터 계약금을 반환받고 계약을 해제한다(제3항)’는 취지로 작성되어 있음에 비추어 보면, 피고가 전 매수인과의 계약관계가 완전히 종료되지 않은 상태에서 이 사건 매매계약을 체결할 경우 제3자 내지 원고와 추가적인 법률 분쟁이 발생할 소지가 있어 계약 체결을 주저하자, 원고가 피고의 우려를 불식시켜 이 사건 매매계약을 성사시킬 목적으로 확약서를 작성하였던 것으로 보인다.

④매수인이 잔금 지급기일까지 잔금을 지급하지 않을 경우 매도인은 매매계약을 해제할 수 있고, 매수인이 매도인에게 지급한 계약금은 매도인에게 귀속된다는 것은 부동산 거래에서 지극히 일반적으로 통용되는 약정 내용일 뿐만 아니라, 이 사건 매매계약서 제6조에서도 관련 내용을 정하고 있다. 그럼에도 불구하고, 확약서에 ‘매수인이 잔금 지급기일인 2022. 2. 28.까지 잔금을 지급하지 않을 경우 이 사건 매매계약이 즉시 해제되고 매수인은 기지급한 계약금의 반환을 구하지 않는다(제4항)’라는 문구가 포함된 것은, 피고의 제3자에 대한 승소판결이 확정되지 않았다는 이유로 원고가 잔금 지급의무를 지체할 것을 우려하여 잔금 지급기일을 재차 강조하기 위함이었던 것으로 보인다.

⑤이 사건 매매계약서 특약사항 제4항에 의하면, “매도인이 잔금 지급기일 전에 이 사건 대상

목적물을 매수인에게 매도할 수 없게 되는 경우(이행불능) 매수인은 제6조 계약의 해제 조항과 달리 계약금만 반환받는 것으로 한다”라고 정하고 있으므로, 잔금 지급기일 이전에 피고가 제3자와의 소송에서 패소확정판결을 받아 원고에 대한 소유권이전등기의무가 확정적으로 이행불능이 되는 예외적인 경우에는 이 사건 매매계약서 제1조 및 제6조에도 불구하고 원고는 잔금지급의무를 면하고 피고로부터 계약금을 반환받을 수 있다.

이상과 같은 확약서의 작성 경위 및 확약서 작성을 통해 당사들이 달성하고자 하는 목적, 이 사건 매매계약서 특약사항 제4항 및 확약서 제4항의 유기적 해석을 종합적으로 고려하면, 피고와 제3자 사이에 소송이 계속 중이라고 하더라도 그 소송이 잔금 지급기일 이전에 피고 패소판결로 확정되지 않는 한 원고는 피고에게 잔금을 지급할 의무가 있다고 해석하는 것이 타당하다.

라. 소결

따라서 피고의 귀책사유로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되었다는 원고의 주장은 이유가 없고, 원고의 이행지체를 원인으로 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었으며, 이 사건 매매계약서 제6조에 따라 계약해제에 따른 손해배상으로 계약금이 피고에게 귀속되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 계약금을 반환할 의무가 없다.

3. 결 론

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

재판장 판사 유상호, 판사 이지숙, 판사 김창환