

부산지방법원 2022. 7. 8 선고 2021나57360 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 김종로

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 인화국제 담당변호사 송정원

변 론 종 결 2022. 5. 27.

판 결 선 고 2022. 7. 8.

제1 심판결 부산지방법원 동부지원 2021. 7. 20. 선고 2020가소316986 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 30,000,000원과 이에 대하여 2020. 1. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 12. 31. 피고로부터 부산 사하구 C, D 지상 철근콘크리트구조 6층 숙박시설 1132.27㎡(이하 ‘이 사건 모텔’이라 한다)를 매매대금 35억 원에 매수하기로 하면서, 피고에게 위 계약 체결일에 1차 계약금 3,000만 원을, 2020. 1. 20. 2차 계약금 3억 원을, 2020. 2. 28. 잔금 31억 7,000만 원을 각 지급하기로 하고, 잔금 지급과 동시에 피고로부터 소유권이전등기에 필요한 서류 및 이 사건 모텔을 인도받기로 하는 부동산매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2019. 12. 31. 피고에게 1차 계약금 3,000만 원을 지급하였다.

다. 원고와 피고는 이 사건 매매계약 특약사항 제10항으로 ‘만약 은행 대출(28억 원)이 원만하게 이루어지지 않을 시 본 계약은 조건 없이 해약한다.’라는 약정(이하 ‘이 사건 특약’이라 한다)을 포함하였다.

라. 이 사건 매매계약 제6조는, 매도인 또는 매수인은 채무불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있고, 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다고 규정하고 있다.

마. 피고는 2020. 3. 3. 원고에게 2차 계약금 및 잔금의 지급을 최고하면서 2020. 3. 13.까지 위 돈이 지급되지 않는 경우 본 통고서로 계약해제통지에 갈음하겠다는 내용증명을 발송하였고, 그 무렵 위 내용증명은 원고에게 송달되었다.

바. 원고가 위 내용증명에서 고지한 2020. 3. 13.까지 2차 계약금 및 잔금을 지급하지 않자, 피고는 2020. 3. 13. 원고에게 이 사건 매매계약을 해제하고 원고로부터 지급받은 3,000만 원은 피고에게 귀속된다는 내용의 통고서를 내용증명 우편물로 발송하였고, 그 무렵 위 내용증명도 원고에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의1, 을 제2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

이 사건 매매계약은 원고가 은행 대출을 받지 못하게 됨에 따라 이 사건 특약에서 정한 해제조건이 성취되어 그 효력을 상실하였으므로, 피고는 원고에게 1차 계약금으로 지급받은 3,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

은행 대출은 원고 스스로의 대출취소 요청과 원고 스스로의 사정에 의하여 이루어지지 않은 것이고 이는 원고가 스스로 해제조건을 성취시킨 것이므로 신의칙에 비추어 볼 때 조건 성취로 인정되지 않는다. 즉, 원고의 2차 계약금 및 잔금 지급의무 불이행으로 인하여 이 사건 매매계약이 해제된 이상, 원고가 반환을 구하는 1차 계약금은 이 사건 매매계약 제6조에 따라 피고에게 귀속되어 피고는 반환의무가 없다.

3. 판단

가. 살피건대, 민법 제150조 제2항에 의하면 조건의 성취로 인하여 이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건을 성취시킨 때에는 상대방은 그 조건이 성취되지 아니한 것으로 주장할 수 있는바, 앞서 든 증거들과 을 제6호증의 기재 및 제1심법원의 금융거래정보 제출명령에 대한 E은행의 각 회신결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정들 즉, ① 원고 측이 2020. 1. 15.경 이 사건 모텔의 매매대금을 38억 원으로 하여 E은행과 상담하였을 당시 E은행은 대출금액을 30억 원으로 제시하고 대출금과 계약금 3억 8,000만 원 이외에 자기자금 4억 2,000만 원을 매매기일 이전에 준비하도록 원고에게 요청하였으나 원고가 자기자금을 준비하지 못하고 2020. 2. 18. 스스로 대출신청을 취소하여 대출이 최종적으로 실행되지 못한 사실, ② 실제로 E은행 대출승인품의서에는 원고 본인의 요청으로 대출이 취소된 것으로 기재되어 있는 사실, ③ 또한 E은행의 회신결과에 의하면 이 사건 모텔의 매매대금이 35억 원인 경우에도 2020. 1.경 이 사건

모텔의 감정금액이 37억 2,900만 원으로 평가되어 대출신청인의 기업 신용등급이 대출가능 범위 내라고 한다면 28억 원까지 대출이 가능했다고 보이는 점, ④ 원고는 이 사건 모텔을 매수하기 위해서는 매매대금 및 각종 비품비, 중개수수료, 세금 등을 포함하여 40억 원 이상의 돈이 필요했는데 F가 당시 원고가 운영하고 있던 G모텔에서도 추가 대출이 가능하므로 위 돈을 마련하는 것이 충분히 가능하다고 권유하여 이 사건 매매계약에 이르렀다고 주장하나, 위 주장 내용은 그 자체로 모두 피고와는 무관한 원고 스스로의 자금 사정에 관한 내용으로 위와 같은 내용이 이 사건 매매계약의 특약사항에 기재되거나 피고와 그 내용이 협의되거나 합의된 바가 전혀 없는 점, ⑤ F와 피고는 서로 절친한 사이로서 매매대금을 38억 원으로 하는 매매계약서도 F와 피고가 작성하여 당시 E은행에 대출문의를 하였다는 취지로 원고가 주장하나 이를 인정할 아무런 증거가 없는 점, ⑥ 당시 자금 사정이 어려워 이 사건 모텔의 매수가 사실상 어려웠던 원고는 이 사건 특약에 따라 이 사건 매매계약이 조건 없이 무효가 될 경우 피고로부터 1차 계약금으로 지급했던 30,000,000원을 그대로 반환받을 수 있었던 점 등을 고려하여 보면, 원고의 대출취소 요청에 의하여 이 사건 특약에서 정한 해제조건이 성취되었고, 이는 조건의 성취로 1차 계약금 반환이라는 이익을 받을 원고가 신의성실에 반하여 조건을 성취시킨 때에 해당한다고 봄이 타당하다 할 것이어서, 원고는 이 사건 특약에서 정한 해제조건이 성취되었음을 피고에게 주장할 수 없다.

나. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 특약에서 정한 해제조건 성취가 아닌 원고의 2차 계약금 및 잔금 미지급에 의한 채무불이행을 원인으로 하여 적법하게 해제된 것인바, 이 사건 매매계약 제6조에 따라 1차 계약금은 피고에게 귀속된다고 할 것이므로 피고가 원고에게 1차 계약금 3,000만원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무는 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이재희, 판사 권현영, 판사 조운정