

서울중앙지방법원 2020. 1. 30 선고 2019가합524803(본소), 2019가합524810(반소) 판결
[계약금 반환 청구의 소 · 잔금 등]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 등정

담당변호사 길명철

피고(반소원고)1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

피고(반소원고)들 소송대리인 법무법인 민서

담당변호사 김정덕

변론 종결2020. 1. 14.

판결 선고2020. 1. 30.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)들의 반소청구를 각 기각한다.
2. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) C은 120,000,000원, 피고 B, D, E, F은 각 20,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2018. 12. 26.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는, 피고 B, D, E, F에게 각 184,000,000원 및 그중 각 87,500,000원에 대하여 2019. 1. 26.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 각 96,500,000원에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하고, 피고 C에게 1,104,000,000원 및 그중 525,000,000원에 대하여 2019. 1. 26.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 579,000,000원에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고들 사이의 매매계약 체결

1) 피고들은 하남시 G건물 제2층 H호(이하 '이 사건 상가'라 한다)를 공유하고 있는데, 이 사건 상가를 매도하기 위하여 주식회사 I(이하 'I'이라 한다)에 이 사건 상가의 매도를 의뢰하였고, 이에 I의 공인중개사 J 및 중개보조인 K이 피고들의 매도의뢰를 담당하였다.

2) 원고는 2018년경 I에 임대하여 월 차임을 지급받을 만한 상가건물을 물색하여 달라고 의뢰하였는데, I의 공인중개사 L의 중개로 이 사건 상가를 매수하기로 하고, 2018. 12. 8. 피고 C의 계좌에 가계약금 명목으로 1,000만 원을 이체하였다.

3) 원고는 2018. 12. 12. 공인중개사 L의 중개 아래 피고들과 다음과 같이 이 사건 상가를 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 같은 날 피고 B에게 나머지 계약금 명목으로 1억 9,000만 원권 수표를 교부하였다.

계약내용

제1조

위 부동산의 매매에 대하여 매수인은 아래와 같이 매매대금을 지불하기로 한다.

- 매매대금: 20억 4,000만 원
- 계약금: 2억 원, 계약 시에 지불하고 영수함
- 임대 보증금: 9억 6,500만 원, 현 상태에서 매수인이 승계함
- 잔금: 8억 7,500만 원은 2018. 12. 26. 지불한다.

제5조

매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 배상하고, 매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

특약사항

- 1) 현 건물 상태에서의 매매이며 매매대금은 부가가치세 별도이며 사업자포괄양수도이다. 포괄양수도가 안 되면 매도인에게 별도 지급한다.
- 5) 본건 건물에 대한 임대차 월세는 일할 정산하여 양수도일 전일까지는 매도인이, 양수도일부터는 매수인이 갖는다.
- 6) 기타 부동산 관례에 따른다.

나. 이 사건 상가에 관한 임대차계약 및 해지

1) 한편 주식회사 M(이하 'M'이라 한다)은 2007. 11. 14. 피고들로부터 이 사건 상가를 임차하여 하남풍산지점으로 사용한 이래 위 임대차계약을 갱신하여 왔는데, 2014. 6. 3. 피고들과 다음과 같은 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

제2조(임대차보증금 및 월 임료)

- 임대차보증금: 9억 6,500만 원
- 월 임료: 750만 원(부가가치세 별도)

제5조(계약기간 및 중도해지)

- ① 계약기간은 본 계약 체결일에 불구하고 2014. 6. 10.부터 2017. 6. 9.까지 3년으로 한다. 다만, 기간 종료 2개월 전까지 피고들 또는 M 어느 일방의 내용증명우편에 의한 계약기간 연장에 대한 반대 의사표시가 없으면 만기일로부터 동일한 조건으로 1년씩 자동연장되는 것으로 한다.
- ② 피고들의 형편상 이 계약을 계약기간 종료 전에 해지하고자 할 때에는 3개월 전에 M에 내용증명우편으로 사전통지하기로 한다. 다만 이 경우에 피고들은 임대차목적물에 M이 시설한 시설 및 부대시설에 대하여 실비로 보상하여야 한다.
- ③ M의 형편상 이 계약을 계약기간 종료 전에 해지하고자 할 때에는 3개월 전 피고들에게 내용증명우편으로 사전통지하기로 한다.

2) M은 2017. 7. 3. 피고들과 위 임대차계약을 다음과 같이 변경하는 내용의 부동산 임대차 변경계약을 체결하였다(이하 '이 사건 변경계약'이라 한다).

2. 변경내용

계약기간	2014. 6. 10.-2017. 6. 9.	2017. 6. 10.-2022. 6. 9.
임대보증금	9억 6,500만 원	좌동
월임료(부가가치세 별도)	750만 원(부가가치세 별도)	815만 원(부가가치세 별도)
채권보전	근저당권	좌동
월 관리비(부가가치세 별도)	실비정산	좌동

5. 본 변경계약에 표시하지 않는 사항은 기본계약서의 내용에 따른다.

3) M의 임대차 담당 직원은 2018. 12. 19. 피고 B에게 전화하여 이 사건 임대차계약을 해지할 것이라는 취지로 알리고, 2018. 12. 20. 피고 E에게 '경기 침체 등을 이유로 이 사건 상가에 개설한 지점을 폐쇄하기로 하였으므로, 이 사건 임대차계약 제5조 제3항에 의거하여 중도해지를 통지하고, 2019. 4.경('2018. 4.경'은 오기로 보인다) 이 사건 상가를 명도할 수 있을 것으로 예상한다'는

취지의 내용증명우편을 발송하였으며, 위 내용증명우편은 2018. 12. 21. 피고 E에게 도달하였다.

4) M은 2019. 6. 18. 피고들로부터 임대차보증금 9억 6,500만 원을 반환받고 피고들에게 이 사건 상가를 인도하였다.

다. 원고의 해제 통지 및 피고의 잔금지급 이행 촉구 등

1) 피고 B은 2018. 12. 21. K에게 M으로부터 위 나.3)항 기재와 같은 내용증명우편을 받았다고 알려주었고, K은 L에게, L은 원고에게 위 사실을 각각 알려주었다.

2) 이에 원고는 2018. 12. 24. 피고 B에게 '12월 12일 하남시 G건물 H호 매매건으로 연락드립니다. M 임차인이 12월 19일 계약해지를 통보한 바 임대차계약상의 중요사항이 변경되어 정상적인 매매계약을 수행할 수 없게되어 해지를 통보합니다.'라는 내용의 휴대전화 메시지를 전송하였다.

3) 법무법인 등정은 원고를 대리하여 2018. 12. 24. 피고 B에게 'M이 2018. 12. 19. 피고 B에게 임대차계약을 중도해지한다는 내용증명을 보냈음에도, 원고에게 위 중도해지의 내용증명을 통지하지 않았고, 고의적으로 계약에 대한 중요한 내용의 고지의무를 이행하지 않은 것으로 사료되고, M과의 임대차계약이 그대로 유지되지 않는다면, 계약의 중요한 내용에 변경이 있으므로, 계약의 중요 내용의 변경 또는 착오로 인하여 이 사건 매매계약을 해제하고 취소한다는 의사표시를 하며, 원고가 지급한 계약금 2억 원의 반환을 구한다.'는 취지의 내용증명우편을 발송하였다.

4) 법무법인 민서는 피고 B을 대리하여 2018. 12. 29. 원고에게 피고들이 매도인으로서 계약 이행에 필요한 일체의 서류(매도용 인감증명서, 부동산 등기권리증, 인감도장 등)를 법무법인 민서에 맡겨두었으므로, 2019. 1. 4.까지 잔금을 지급할 것을 촉구한다'는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 피고 B은 같은 날 원고에게 위와 같은 내용의 휴대전화 메시지를 전송하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제2 내지 4, 6 내지 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 K, L의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 원고는 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계함으로써 매매대금 중 일부를 위 임대차보증금으로 충당할 수 있고, 향후 M으로부터 차임 월 815만 원을 지급받을 수 있다는 점을

감안하여 이 사건 상가에 관한 매매대금을 책정하고 이 사건 매매계약을 체결하였으며, M이 이 사건 임대차계약을 해지할 경우 이 사건 상가를 임대차보증금 9억 6,500만 원 및 월 차임 815만 원의 수준으로 임대하는 것은 사실상 어려운 일이므로, M이 이 사건 변경계약상 계약기간인 2022. 6. 9.까지 이 사건 임대차계약을 유지하는 것은 이 사건 매매계약에 있어 중요한 사항이자 계약 성립의 기초가 된 사정이다.

2) 그런데 원고는 M이 이 사건 임대차계약을 중도에 해지할 수 있다는 사실을 알지 못하여 이 사건 임대차계약이 2022. 6. 9.까지 존속할 것으로 믿고 이 사건 매매계약을 체결하였고, 이러한 원고의 착오는 이 사건 매매계약상 중요 부분에 관한 착오로서 피고들이 적극적으로 유발하였거나 제공한 것이므로, 민법 제109조 제1항 본문에 따라 이 사건 매매계약 체결의 의사표시를 취소한다.

3) 또한, 피고들은 원고에게 이 사건 임대차계약서를 교부하지 않고, 이 사건 임대차계약이 2022. 6. 9.까지 존속할 것이라고 적극적으로 고지하여 원고로 하여금 이 사건 매매계약을 체결하게 하였으므로, 민법 제110조 제1항에 따라 이 사건 매매계약 체결의 의사표시를 취소한다.

4) 설령 착오 또는 기망을 이유로 한 의사표시의 취소가 인정되지 않더라도, M이 이 사건 임대차계약을 중도에 해지함으로써 원고와 피고들 간에 계약 성립의 기초가 된 사정이 현저하게 변경되었고, 원고와 피고들 모두 이를 예견할 수 없었으며, 이 사건 매매계약을 그대로 유지할 경우 원고와 피고들 간의 이해에 중대한 불균형을 초래하게 되므로, 사정변경을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다.

5) 따라서 원고의 이 사건 매매계약 체결의 의사표시가 취소되었거나 이 사건 매매계약이 사정변경을 이유로 해제되었으므로, 피고들에 대하여 원고가 지급한 계약금의 반환을 구한다.

나. 원고가 착오 또는 기망을 이유로 의사표시를 취소할 수 있는지 여부

1) 관련 법리 가) 의사표시는 법률행위 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 내용의 착오가 되어 그 의사표시를 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요 부분의 착오라 함은 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고

생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결, 대법원 2001. 4. 10. 선고 2000다27510 판결 등 참조).

나) 사기의 요건으로서의 기망은 널리 재산상의 거래관계에 있어 서로 지켜야 할 신의와 성실의 의무를 저버리는 모든 적극적 또는 소극적 행위를 말하는 것이고, 그중 소극적 행위로서의 부작위에 의한 기망은 법률상 고지의무 있는 자가 일정한 사실에 관하여 상대방이 착오에 빠져 있음을 알면서도 그 사실을 고지하지 아니함을 말하는 것으로서, 일반거래의 경험칙상 상대방이 그 사실을 알았더라면 당해 법률행위를 하지 않았을 것이 명백한 경우에는 신의칙에 비추어 그 사실을 고지할 법률상 의무가 인정된다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812 판결 참조).

2) 판단 가) 살피건대, 원고의 이 사건 매매계약 체결의 의사표시 중 이 사건 임대차계약과 관련된 부분은 '원고가 피고들로부터 이 사건 상가를 20억 4,000만 원에 매수하되, 그 매매대금 중 9억 6,500만 원은 원고가 피고들로부터 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하여 M에 대한 임대차보증금 반환의무를 인수하는 것으로 갈음하는 것'이고, 원고가 '이 사건 임대차계약이 중도에 해지되지 않고 2022. 6. 9.까지 존속함으로써 2022. 6. 9.경에야 임대차보증금 반환의무를 부담하고 그때까지 M으로부터 차임 월 815만 원을 지급받을 수 있다'고 믿은 것은 원고가 이 사건 매매계약을 체결하게 된 동기에 착오가 있는 것으로서, 이른바 의사표시의 동기의 착오에 해당한다.

나) 그런데 앞서 든 각 증거에 올 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 위 동기를 의사표시의 내용으로 삼았다거나 피고들이 원고의 위 착오를 유발하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 피고들이 원고에게 이 사건 임대차계약이 중도에 해지되지 않고 2022. 6. 9.까지 존속할 것이라고 기망하였거나 그와 관련한 고지의무를 위반하였다고 인정하기에도 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(1) 이 사건 매매계약서에는 원고가 피고들의 M에 대한 임대차보증금 반환의무를 승계한다는 취지의 기재만 있을 뿐, 이 사건 임대차계약이 중도에 해지되지 않을 것이라거나 2022. 6. 9.까지 존속할 것이라고 보장하는 내용의 기재는 없고, 원고와 피고들이 이 사건 매매계약을 체결하기 이전에 이 사건 임대차계약이 2022. 6. 9.까지 존속할 수 있을 것인지에 관하여 논의하였다는 사정도 보이지

않는다.

(2) 이에 대하여 원고는 이 사건 임대차계약이 2022. 6. 9.까지 존속할 것인지 여부를 확인하기 위하여 피고들에게 이 사건 임대차계약을 담당하는 M 직원의 연락처를 알려달라고 요청하였음에도 피고들이 위 연락처를 알려주지 않았다고 주장한다. 원고 또는 L, K이 피고 B에게 M 직원의 연락처를 알려달라고 요청하기는 하였지만, 이는 이 사건 매매계약의 잔금일을 전후하여 M으로부터 받을 차임을 원고와 피고들 사이에 정확하게 안분하기 위한 것이거나 이 사건 임대차계약의 전체적인 내용을 확인하기 위한 것이었던 것으로 보이고, 이 사건 임대차계약이 중도에 해지될 수도 있는지 여부를 확인하기 위한 것은 아니었던 것으로 보인다.

(3) 즉, L은 이 법정에서 '피고들 측에서 이 사건 매매계약의 체결을 중개한 K에게 "보증금이 높은데 M이 나가지는 않을까요"라고 물어보았는데, K으로부터 이 사건 임대차계약이 연장되면서 변경계약이 체결되었다는 이야기를 듣고 이 사건 임대차계약이 그대로 유지되는 것으로 알고 원고로 하여금 이 사건 매매계약을 체결하게 하였다'는 취지로 증언하였는데, 원고나 L도 이 사건 임대차계약이 중도에 해지될 수 있다는 사정은 크게 고려하지 않았고, 이를 별도로 확인해 볼 생각도 하지 못했던 것으로 보인다.

(4) 한편, M은 2018. 12. 19. 피고들에게 이 사건 임대차계약을 해지할 것이라는 취지로 알려주었고, 2018. 12. 20. 피고 E에게 이 사건 임대차계약을 해지할 것이라는 취지의 내용증명우편을 발송하였으며 위 내용증명우편은 다음 날 피고 E에게 도달하였는데, 이처럼 M이 피고들에게 이 사건 임대차계약의 중도해지를 통보한 것은 이 사건 매매계약이 체결된 이후이므로, 피고들이 이 사건 매매계약을 체결할 당시 M이 곧 이 사건 임대차계약을 해지할 것이라는 사정을 알고 있었다고 보기는 어렵고, M이 이보다 앞선 시기에 피고들에게 이 사건 임대차계약을 해지할 수도 있다고 알려주었음을 인정할 만한 증거는 없다. 따라서 피고들이 원고에게 이 사건 임대차계약이 곧 해지될 것이라는 사정을 고지하지 않음으로써 원고를 기망하였다고 볼 수는 없다.

(5) 원고는, 피고들이 원고에게 이 사건 임대차계약서를 보여주지 않고 이 사건 임대차계약상 M이 이 사건 임대차계약을 중도에 해지할 수 있다는 취지의 조항이 있다는 사실을 고지하지 않음으로써 원고의 착오를 유발하였다거나 원고를 기망하였다는 취지로 주장한다. 그러나 원고나 L, K이 이 사건

매매계약을 체결할 때까지 피고 B에게 이 사건 임대차계약서 및 변경계약서를 보내달라고 요청한 적은 없고, 피고 B은 2018. 11. 28. K에게 이 사건 임대차계약서 및 변경계약서를 사진으로 촬영하여 휴대전화 메시지로 전송한 바 있다. 비록 피고 B이 원고가 아닌 이 사건 상가를 매수할 의향을 가진 제3자에게 이 사건 임대차계약서를 보여주기 위하여 위 사진을 K에게 전송한 것이기는 하지만, 피고 B로서는 K에게 위 사진을 전송함으로써 앞으로 이 사건 상가를 매수할 의향을 가진 다른 사람도 K을 통하여 이 사건 임대차계약서 및 변경계약서를 확인할 수 있다고 예상하였을 것이고, 원고의 주장과 같이 이 사건 상가를 매수할 의향을 가진 사람이 나타날 때마다 피고들이 이 사건 임대차계약서 및 변경계약서를 중개인에게 보내주어야 한다고 보는 것이 오히려 더 이례적이다.

(6) 원고는, 피고 B이 이 사건 매매계약 체결일에 이 사건 임대차계약서를 가져오지 않아 원고로 하여금 이 사건 임대차계약 제5조를 확인할 수 없게 하였다는 취지로도 주장하나, 앞서 본 바와 같이 피고 B은 2018. 11. 28. K에게 이 사건 임대차계약서를 촬영한 사진을 전송하여 주었으므로, 원고로서는 L이나 K을 통하여 위 계약 내용을 확인할 수 있었고, 피고 B이 원고에게 이 사건 임대차계약서를 보여주지 않기 위하여 이 사건 매매계약 체결일에 이 사건 임대차계약서를 가져가지 않은 것으로 보이지는 않는다. 오히려 L은 매수의뢰인인 원고를 위하여 이 사건 임대차계약서의 내용을 주의 깊게 확인할 의무가 있음에도, K이 보유하고 있는 이 사건 임대차계약서 촬영사진을 확인하지 않았고, 이 사건 매매계약 체결일에도 피고 B이 돌아가고 나서야 이 사건 임대차계약서를 청구하지 않았다는 사실을 알게 되었는데, 원고가 이 사건 임대차계약서를 확인하지 못한 것은 L이 부동산 매매중개인으로서는 이 사건 임대차계약서를 확인할 의무를 충분히 이행하지 않았기 때문인 것으로 보이고, 이를 피고들의 잘못으로 돌리기는 어렵다.

다. 원고가 사정변경을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는지 여부

1) 관련 법리 이른바 사정변경으로 인한 계약해제는, 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약 내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이고, 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다.

또한, 계약의 성립에 기초가 되지 아니한 사정이 그 후 변경되어 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약목적을 달성할 수 없게 됨으로써 손해를 입게 되었다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약내용의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결 참조).

2) 판단 가) 앞서 본 바와 같이 원고와 피고들 사이에서 이 사건 임대차계약과 관련하여 이 사건 매매계약의 기초가 된 사항은 피고들이 M과 이 사건 임대차계약을 체결한 것, 임대차보증금 및 월 차임의 액수 등에 관한 것이고, M이 2022. 6. 9.까지 이 사건 임대차계약을 유지할 것인지는 원고와 피고들 사이에서 합의의 대상이 되지 않았다. 비록 원고가 이 사건 임대차계약이 2022. 6. 9.까지 유지될 것으로 기대하였더라도, 이는 원고의 주관적인 사정 내지 내심의 의사에 불과하고, 이러한 기대가 객관적인 사정에 해당한다고 보기는 어렵다.

나) 임대차계약과 같은 계속적 계약에 있어서 당사자가 중도에 위 계약을 해지할 수 있다는 조항을 두는 것이 이례적이라고 보기는 어렵고, 앞서 본 바와 같이 피고 B은 K에게 이 사건 임대차계약서를 촬영한 사진을 전송하여 주었음에도, 원고 또는 L이 이를 미처 확인하지 못하여 이 사건 임대차계약상 중도해지 조항이 있다는 것을 알지 못하고 이 사건 매매계약을 체결하게 되었으므로, 이 사건 매매계약을 체결한 지 얼마 안 되어 이 사건 임대차계약이 해지되었더라도, 이 사건 매매계약의 효력을 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 보기도 어렵다.

다) 따라서 위와 같은 사정들에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들만으로는 M이 2022. 6. 9.까지 이 사건 임대차계약을 유지하는 것이 이 사건 매매계약의 성립의 기초가 된 사정이라거나 이 사건 매매계약 내용대로의 구속력을 인정하는 것이 신의칙에 현저히 반한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 소결론

결국 원고가 착오 또는 기망을 이유로 이 사건 매매계약 체결의 의사표시를 취소할 수 없고, 사정변경을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수도 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 계약금 반환청구는 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 원고의 계약잔금 지급의무

앞서 기초사실에서 인정한 사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 이상 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고들에게 이 사건 매매계약상 잔금을 지급할 의무가 있다.

나. 이 사건 매매계약이 해제되었는지 여부

1) 그러나 이 사건 매매계약 제5조에서 '매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 배상하고, 매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.'고 정하고 있고, 원고가 2018. 12. 24. 피고 B에게 이 사건 임대차계약의 중도해지를 이유로 이 사건 매매계약을 해지한다는 취지의 휴대전화 메시지를 전송하였음은 앞서 본 바와 같다.

2) 위 인정 사실에 의하면, 원고는 피고들에게 잔금을 지급하기 전인 2018. 12. 24. 이 사건 매매계약 제5조에서 정한 해제권을 행사하였다고 보는 것이 타당하다.

3) 따라서 이 사건 매매계약은 원고의 위 해제의 의사표시가 피고 B에게 도달함으로써 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

다. 소결론

결국 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었으므로, 이 사건 매매계약에 기하여 잔금의 지급을 구하는 피고들의 반소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그러므로 원고의 본소청구 및 피고들의 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최형표

판사김근홍

판사송현정