

인천지방법원 2023. 4. 19 선고 2021가단280902 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 와이케이

담당변호사 우정우

피고B

소송대리인 변호사 최정록

변론 종결2023. 2. 22.

판결 선고2023. 4. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게 48,500,000원 및 이에 대하여 2021. 8. 5.부터 2022. 2. 23.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 8. 5. 피고와 사이에, 피고로부터 피고 소유의 남양주시 C아파트 D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 매매대금 485,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 주요 내용은 아래와 같다.

제1조 [매매대금 및 지급시기] ① 매도인과 매수인은 매매대금 및 지불시기를 다음과 같이 약정한다.

- 매매대금 : 485,000,000원
- 계약금 : 48,500,000원은 계약시에 지불하고 영수함
- 잔금 : 436,500,000원은 2021년 11월 22.일에 지급한다.

제3조 [제한권 등 소멸] 매도인은 소유권의 행사를 제한하는 사유나 공과금 기타 부담금의 미납이 있을 때에는 잔금수수일 이전까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 달리 약정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제6조 [계약의 해제] 매수인이 매도인에게 계약 당시 계약금 또는 보증금 명목으로 금전이나 물건을 교부한 때에는 다른 약정이 없는 한 중도금(중도금 약정이 없을 때는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고 매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제7조 [채무불이행과 손해배상] 매도자 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 한다.

[특약사항]

3. 계약일 기준 등기사항전부증명서상 근저당권 2건 채권최고액 금 84,000,000원 E조합, 채권최고액 금 192,000,000원 E조합 설정상태이며, 잔금과 동시에 매도인이 전액상환 및 말소등기하기로 한다.

4. 계약금 4,850만 원 중 금 2,000만 원은 21. 7. 26. 송금하였음.

5. 잔금일은 상호 협의 하에 앞당길 수 있음(21.11.8. ~ 11.22.). 매도인은 매수인이 본 물건을 임대차계약 체결하여 잔금할 계획을 알고 동의하며, 집 보여주는 것에 적극 협조하기로 한다. 임대차계약금을 받는 즉시, 매매계약 중도금조로 송금기로 함.

나. 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 계약금으로 2021. 7. 26. 20,000,000원, 2021. 8. 5. 28,500,000원 등 합계 48,500,000원을 지급하였다.

다. 피고는 2021. 11. 23.경 이 사건 매매계약을 중개한 부동산공인중개사무소를 통하여 원고에게 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 의사를 문자메시지로 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 아래와 같은 주장을 하며 선택적으로 피고의 이행거절로 인한 이 사건 매매계약의 해제 또는 이 사건 매매계약의 합의해제 내지 해약금 해제로 인한 원상회복 또는 손해배상으로 피고를 상대로 계약금 48,500,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

1) 피고는 이 사건 매매계약에 따라 잔금을 지급받기 전까지 원고가 이 사건 아파트에 관한 임대차계약을 체결하는 데 협조할 의무가 있었고, 달리 원고의 잔금지급의무가 이행지체에 빠지지 아니하여 계약해제의 적법한 요건도 갖추지 못하였음에도 불구하고, 잔금일 직후인 2021. 11. 24. F공인중개사 사무소를 통하여 원고에게 잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 일방적인 통보를 하는 등 피고의 이 사건 매매계약상 의무를 더 이상 이행하지 않을 뜻을 명백히 밝혔다. 이에 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고의 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다.

2) 피고는 이 사건 매매계약을 유지하지 않을 의사로 원고에게 계약해제를 통보하였고, 피고는 그 이후 원고에게 이 사건 매매계약의 이행을 요구한 사실이 없으며, 피고가 일방적인 해제 의사를 밝힌 날인 2021. 11. 23. 이 사건 아파트에 관한 매매 거래 해제(신고)가 이루어지는 등 이 사건 매매계약은 원고와 피고 쌍방의 묵시적인 합의로 해제되었다.

3) 채무불이행으로 인한 계약해제 사유가 없는 상황에서 피고가 2021. 11. 24. 공인중개사를 통하여

원고에게 이 사건 매매계약의 해제를 일방적으로 통보한 것은, 적법한 해제사유 없이 피고의 사정에 따라 한 것으로 이 사건 매매계약 제6조에 따른 해약금 규정에 의한 해제의 의사표시라고 봄이 타당하므로, 피고는 원고에게 계약금 배액인 97,000,000원 상당을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 앞서 인정한 사실 및 갑 제1 내지 8, 10호증, 을 제3호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고는 이 사건 매매계약상 잔금 지급일 직후인 2021. 11. 24. 공인중개사를 통하여 원고에게 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다고 일방적인 통보를 하였으나, 원고의 잔금 지급의무는 피고의 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기의무 및 근저당권설정등기 말소의무와 동시이행관계에 있는 바, 피고가 이 사건 매매계약상의 잔금지급일인 2021. 11. 22. 무렵부터 공인중개사를 통하여 해제의 의사표시를 한 2021. 11. 24.을 포함하여 현재까지 원고에게 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기 및 근저당권설정등기의 말소를 하기 위해 필요한 서류 일체를 실제로 준비하여 그 뜻을 원고에게 통지하여 수령을 최고하는 등 적법한 이행의 제공을 하였다고 볼 증거는 없는 점(피고가 제출한 을 제3호증의 기재만으로는 피고가 위와 같은 적법한 이행의 제공을 하였다고 볼 수 없다), ② 그럼에도 피고는 위와 같이 일방적인 해제 통보를 한 이후부터 원고와 이 사건 매매계약에 따른 이행 등을 위한 협의 내지 최고를 하거나 이 사건 매매계약상 피고의 의무를 이행하려고 하는 모습은 전혀 찾아볼 수 없는 점, ③ 또한 피고는 이 사건 소 제기 이후에도 원고가 이 사건 매매계약상 잔금 지급기일에 잔금을 지급하지 아니하였음을 이유로 원고의 청구에 응할 수 없다고 다두고 있을 뿐이고, 이 사건 매매계약의 효력이 있음을 전제로 자신의 의무를 다시 이행하려고 하는 모습 등을 보이고 있지는 않은 점 등을 종합하여 보면, 피고가 원고에게 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기절차 이행의무 및 근저당권설정등기의 말소의무에 관한 적법한 이행의 제공을 하였다고 인정하기 어려운 이상 결국 원고가 잔금지급의무의 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없음에도, 피고는 그를 이유로 한 이 사건 매매계약의 해제를 주장하며 자신의 의무를 이행하지 않고 있는바, 피고는 이 사건 매매계약상의 채무를 이행할 의사가 없음을 명백히 표시하였다고 봄이 타당하다.

따라서 원고는 자기 채무의 이행제공이나 최고 없이도 이 사건 매매계약을 해제할 수 있고, 피고의 위 이행거절을 이유로 한 원고의 이 사건 매매계약 해제의 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2022. 2. 23. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 매매계약은 2022. 2. 23. 적법하게 해제되었다(피고의 위 이행거절로 인한 계약해제를 인정하는 이상 원고가 선택적으로 주장하는 다른 계약해제 사유에 관하여는 별도로 판단하지 않는다).

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원상회복으로 원고로부터 기지급받은 계약금 합계 48,500,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 피고에게 위 계약금 지급을 완료한 날인 2021. 8. 5.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2022. 2. 23.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사고범진