

인천지방법원 2024. 4. 19 선고 2022가합60584 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 임영호

피고C

소송대리인 변호사 김민혁

변론 종결2024. 3. 15.

판결 선고2024. 4. 19.

주 문

1. 피고는 원고들에게 각 240,780,000원 및 그 중 225,780,000원에 대하여는 2022. 5. 18.부터 2024. 4. 19.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 15,000,000원에 대하여는 2022. 12. 17.부터 2024. 4. 19.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 30%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 각 353,670,000원 및 그 중 240,780,000원에 대하여는 2022. 5. 18.부터 이

사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 112,890,000원에 대하여는 이 사건 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. 원고들은 2022. 2. 12. 피고로부터 인천 중구 D에 있는 E건물 F호(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)를 총 매매대금 11억 2,890만 원[= 계약금 2억 2,578만 원(계약 시 지급) + 중도금 2억 2,578만 원(2022. 2. 28.까지 지급), 잔금 6억 7,734만 원(2022. 3. 30.까지 지급, 부동산 인도 및 소유권이전등기에 필요한 서류 교부와 동시이행 조건)]에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 1차 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 원고들은 피고에게 계약금 2억 2,578만 원[= 원고 A 1억 1,289만 원(= 2022. 1. 27. 5,000만 원 + 2022. 2. 12. 6,289만 원) + 원고 B 1억 1,289만 원(= 2022. 1. 28. 6,289만 원 + 2022. 2. 12. 5,000만 원)] 및 중도금 2억 2,578만 원(= 원고 A 2022. 2. 28. 1억 1,289만 원 + 원고 B 2022. 2. 28. 1억 1,289만 원), 합계 4억 5,156만 원을 지급하였다.

다. 피고는 2022. 3. 31. 제3자에게 이 사건 부동산을 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 2차 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호를 포함한다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이행각서에 기한 약정금 청구

가. 이행각서의 진정성립

1) 문서에 찍힌 인영이 그 명의인의 인장에 의하여 현출된 인영임이 인정되는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 인영의 성립, 즉 날인행위가 작성명의인의 의사에 기하여 이루어진 것으로 추정되고, 일단 인영의 진정성립이 추정되면 민사소송법 제358조의 규정에 의하여 그 문서 전체의 진정성립까지

추정되는 것이므로, 문서가 위조된 것임을 주장하는 자는 적극적으로 위 인영이 명의인의 의사에 반하여 날인된 것임을 입증할 필요가 있다(대법원 2002. 2. 5. 선고 2001다72029 판결, 대법원 2014. 7. 24. 선고 2014다25610 판결 등 참조).

2) 갑 제5호증의 기재에 의하면, 아래와 같은 내용의 2022. 5. 9.자 이행각서(이하 '이 사건 이행각서'라고 한다)가 존재함을 인정할 수 있다.

이행각서

물건지 : 인천광역시 중구 D

내용 : F호 약국 1차 계약자 A, B(원고들을 말한다)에게 계약금 및 중도금을 책임지고 반환하기 위해 이 문서를 작성한다.

1. 잔금시 모두 모인 자리(분양사무실)에서 잔금한다.

(시행사 대표, 대행사 대표, A, B)

2. 잔금시 1차계약자 2인(원고들을 말한다)에게 1차 계약금 및 2차

중도금(사억오천일백오십육만원)을 2022년 5월 17.일까지 반환하기로 한다.

3. G 이천만원과 지연금으로 일천만원 총 삼천만원을 지급하기로 한다(세금제외).

3) 살피건대, 이 사건 이행각서에 날인된 피고의 인영이 피고의 인장에 의하여 현출된 인영임은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 그 날인행위가 피고의 의사에 의하여 이루어진 것으로 추정되고, 나아가 민사소송법 제358조에 의하여 이 사건 이행각서 전체의 진정성립까지 추정된다.

이에 대하여 피고는 '이 사건 이행각서에 날인된 인영은 피고가 날인한 것이 아니라, 분양계약을 위해 피고의 도장을 가지고 있었던 분양대행업체에서 임의로 날인하였다'는 취지로 그 진정성립을 다투고 있으나, 피고가 주장하는 사정만으로는 위조사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 이행각서는 진정하게 성립한 문서라고 봄이 타당하다.

나. 이 사건 이행각서에 따른 약정금 지급의무

1) 처분문서가 진정하게 성립되었다면 법원은 처분문서의 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 한다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결, 대법원 2005. 5. 27. 선고

2004다60065 판결 등 참조). 한편 민법상 채권자가 수인인 경우 특별한 의사표시가 없으면 각 채권자는 균등한 비율로 권리를 가진다(민법 제408조).

2) 살피건대, 앞서 본 증거와 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 위에서 살펴본 관련 법리에 비추어 보면, 피고는 원고들에게 각 2억 4,078만 원[= 4억 8,156만 원(= 계약금 및 중도금 반환금 4억 5,156만 원 + G 보상 및 지연손해금 3,000만 원) × 1/2] 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

① 피고는 종래 중개업자인 원고들에게 이 사건 부동산의 매도 중개를 요청하였는데, 이후 진행과정에서 원고들이 직접 매수인으로서 위 부동산을 매수하기로 하였다.

② 피고는 2022. 2. 12. 원고들과 이 사건 1차 매매계약을 체결하고, 원고들로부터 2022. 2. 28.까지 계약금 및 중도금 전액에 해당하는 4억 5,156만 원을 지급 받았음에도 불구하고, 2022. 3. 31. 제3자와 이 사건 2차 매매계약을 체결하였다.

③ 이에 피고는 이 사건 2차 매매계약을 체결한 이후인 2022. 5. 9. 이 사건 이행각서로써 원고들에게, ㉠ 원고들이 기 지급한 계약금 및 중도금 반환금 4억 5,156만 원을 2022. 5. 17.까지 지급하고, ㉡ 더하여 G 보상 및 지연손해금 명목으로 3,000만 원(= G 보상 2,000만 원 + 지연손해금 1,000만 원)을 지급하기로 약정하였다.

3) 한편, 원고들은 위 약정금 전액에 대하여 이행각서에 따른 변제기 다음 날인 2022. 5. 18.부터 지연손해금의 지급을 구하나, 위 약정금 중 G 보상 및 지연손해금 상당 부분은 기한의 정함이 없는 채권으로서 이행 최고를 받은 다음 날부터 비로소 지체책임이 발생한다(민법 제387조 제1항 제2문). 그리고 변론 전체의 취지에 의하면, 그 이행의 최고는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달로 이루어졌다고 봄이 타당하다(그 이전에 이행의 최고가 이루어졌다고 인정할 만한 증거는 없다).

다. 소결

따라서 피고는 원고들에게 약정금 각 2억 4,078만 원 및 이에 대하여 ㉠ 그 중 계약금 및 중도금 반환금 상당인 2억 2,578만 원(= 4억 5,156만 원 × 1/2)에 대하여는 약정한 변제기 다음 날인 2022. 5. 18.부터, ㉡ 나머지 G 보상 및 지연손해금 상당인 1,500만 원(= 3,000만 원 × 1/2)에

대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날인 2022. 12. 17.부터, 각 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 사건 판결 선고일인 2024. 4. 19.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 채무불이행으로 인한 손해배상 청구

가. 원고의 주장 요지

피고는 제3자와 이 사건 2차 매매계약을 체결하고 이 사건 이행각서를 작성함으로써 원고들에게 이 사건 1차 매매계약을 이행하지 않을 의사를 진지하고 종국적으로 표시하였고, 이는 채무불이행의 유형 중 하나인 이행거절에 해당한다. 따라서 피고는 아래 기재와 같은 이 사건 1차 매매계약 제6조에 따라 채무불이행으로 인한 손해배상으로서 원고들에게 각 1억 1,289만 원(= 총 계약금 2억 2,578만 원 × 1/2) 상당을 지급할 의무가 있다.

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

나. 관련 법리

- 1) 채무불이행에 의한 계약해제에 있어서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서, 이른바 '이행거절'로 인한 계약해제의 경우, 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여(대법원 1992. 9. 14. 선고 92다9463 판결 참조) 이행지체시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 매우 완화되어 있으므로, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 이외에 계약당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위해서는 이행거절의사가 명백하고 종국적으로 표시되어야 한다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2004다22971 판결 등 참조).
- 2) 채무자가 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우에 채권자는 신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로

손해배상을 청구할 수 있지만(대법원 2007. 9. 20. 선고 2005다63337 판결 등 참조), 이러한 이행거절이라는 채무불이행이 인정되기 위해서는 채무를 이행하지 아니할 채무자의 명백한 의사표시가 위법한 것으로 평가되어야 한다(대법원 2015. 2. 12. 선고 2014다227225 판결 참조).

다. 판단

1) 살피건대, 앞서 본 증거에 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 위에서 살펴본 관련 법리에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거나 주장하는 사정만으로는 피고가 이 사건 2차 매매계약을 체결한 행위 내지 이 사건 이행각서를 작성한 행위가 위법한 이행거절에 해당하여 피고가 이에 대한 손해배상책임을 부담한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 1차 매매계약상 잔금지급일은 2022. 3. 30.이고, 당시까지 원고들이 잔금지급의무의 이행제공을 하였다고 볼 만한 증거는 없다. 피고는 그 다음 날인 2022. 3. 31. 이 사건 2차 매매계약을 체결하였다.

② 일반적으로 부동산 매매계약의 경우 매도인이 중도금까지 지급 받아야 더 이상 임의로 매매계약을 해제할 수 없는 상태에 빠지는 점을 고려해 볼 때, 단순히 피고가 이 사건 2차 매매계약을 체결하였다는 사실 자체만을 들어 곧바로 피고에게 이 사건 1차 매매계약상 의무 이행에 대한 명백한 거절의사가 있었다고 추단할 수는 없다.

③ 한편 원고들과 피고는 2022. 5. 9. 이 사건 이행각서를 작성하였다. 이 사건 이행각서에는, 피고가 제3자와의 매매계약에서 받을 잔금으로 원고들에게 이 사건 1차 매매계약의 계약금과 중도금을 반환하기로 하는 내용, 피고가 원고들에게 기 지급 받은 계약금 및 중도금 상당을 반환하는 외에 추가로 G 보상 및 지연손해금 명목으로 3,000만 원을 지급하기로 하는 내용 등이 기재되어 있다. 이러한 이 사건 이행각서의 내용에 비추어 보면, 위 이행각서를 작성함으로써 이 사건 1차 매매계약을 이행하지 않겠다는 피고의 이행거절 의사가 명확하게 표시되었다고 볼 여지가 있다. 그러나 피고뿐만 아니라 원고들도 이 사건 이행각서에 도장을 각 날인하였는바, 이를 이 사건 1차 매매계약의 이행경과 및 위 이행각서의 문언 등과 함께 고려해 보면, 원고들도 이 사건 1차 매매계약을 더 이상 이행하지 않는 것에 동의하고, 나아가 G 보상 및 지연손해금 명목으로 3,000만 원을 추가로 지급받는 대신에

관련 분쟁을 원만히 종결짓기로 하는 의사표시를 하였다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 이 사건 이행각서 작성행위를 이행거절이라고 보더라도, 이를 들어 위법하다고 평가하기는 어렵다.

④ 이후 H가 2022. 7. 21. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤는데, 그 등기원인이 2022. 6. 24.자 매매계약으로 되어 있는 점에 비추어 보면, 이는 이 사건 이행각서에서 예정하고 있는 소유권이전으로 보인다.

3) 따라서 원고들의 이 부분 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 각 위 인정범위에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사신종환

판사박봄빛누리

판사김정운