

전주지방법원 2021. 12. 7 선고 2020가단32673 판결 [계약금 등 반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박계성

피 고 B

소송대리인 법무법인 선우

담당변호사 김용희

변 론 종 결 2021. 9. 28.

판 결 선 고 2021. 12. 7.

주 문

1. 이 사건 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 170,000,000원 및 그 중 90,000,000원에 대하여 2018. 5. 18.부터,
80,000,000원에 대하여 2018. 8. 13.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터
다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 5. 18. 피고로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다)을 대금 8억 2,000만원으로 정하여 매수하는 매매계약을 체결하고, 2018. 6. 초경 다시 매매계약을 체결하였다(위 각 계약을 함께 ‘이 사건 계약’이라고 한다).

나. 원고는 피고에게 2018. 5. 18. 계약금 9,000만원, 2018. 8. 13. 중도금 중 8,000만원을 각 지급하였다.

다. 원고는 2018. 10. 11.경 피고에게 이 사건 각 건물이 무허가건물로 철거될 가능성이 있어 매매계약의 목적을 달성할 수 없음을 이유로 사기 내지 착오를 원인으로 이 사건 계약을 취소한다는 의사를 표시하였다.

라. 원고는 이 사건 계약이 위와 같이 취소되었음을 주장하면서 피고를 상대로 매매대금반환 청구소송을 제기하였으나 2019. 12. 24. 전주지방법원(2018가단28237)에서 “피고가 원고를 기망하였다거나 원고가 피고로부터 무허가 건물이나 임대차계약기간에 관한 사실을 들었더라면 이 사건 계약을 체결하지 않았을 것임이 명백하다고 단정하기 어렵다”는 이유로 청구기각판결을 선고받았고, 항소하였으나 2020. 9. 17. 같은 법원(2020나387)에서 항소기각판결을 선고받아 그 무렵 위 판결이 확정되었다.

마. 원고는 2020. 11. 5. 피고에게 잔금을 지급하고 이 사건 각 부동산을 매수한다는 의사를 표시하고 2020. 12. 15.까지 소유권이전등기절차를 이행하지 않으면 이행거절로 간주하여 법적 조치를 취하겠다는 내용증명을 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

원고가 전소 판결의 확정 이후인 2020. 11. 5. 피고에게 새롭게 이행최고를 하였음에도 피고가 그 의무이행을 거절하였으므로 2020. 12. 16. 이 사건 매매계약이 해제되었다고 주장하면서 피고에 대하여 기지급한 계약금 및 중도금 합 1억 7,000만원의 반환을 구한다.

나. 피고

(1) 원고의 위 주장은 전소 확정판결의 기판력에 저촉된다.

(2) 이 사건 매매계약이 원고의 2020. 11. 5.자 이행최고 이전인 원고의 잔금미지급으로 해제되었으므로, 원고의 2020. 12. 16.자 해제는 효력이 없다.

3. 판단

가. 기판력 저촉 여부

원고가 전소에서 2020. 9. 17. 항소기각판결을 선고받아 그 무렵 위 판결이 확정된 사실은 위에서 본 바와 같고, 원고는 이 사건 소에서 전소의 판결 확정 후인 2020. 11. 5. 이행최고를 하고 2020. 12. 16. 이 사건 계약을 해제하였음을 전제로 매매대금의 반환을 청구하고 있음은 기록상 명백하므로, 이 사건 청구는 전소의 변론종결 이후 새롭게 발생한 사유를 기초로 한 것으로서 전소 확정판결의 기판력에 미치지 않는다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 원고의 해제 적법 여부

(1) 원고가 2020. 11. 5. 피고에게 잔금을 지급하고 이 사건 각 부동산을 매수한다는 의사를 표시하고 2020. 12. 15.까지 소유권이전등기절차를 이행하지 않으면 이행거절로 간주하여 법적 조치를 취하겠다는 의사를 표시한 사실은 위에서 본 바와 같으나, 한편 을 제6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 피고는 2018. 10. 11.경 원고의 기망 내지 착오를 이유로 한 계약취소의 내용증명을 받고 2018. 10. 19. 원고에게 “소유권이전등기에 필요한 서류를 법무사 C 사무소에 맡겨놓았다”고 하면서 “잔금지급기일인 2018. 11. 30.까지 잔금의 지급을 최고하고, 잔금을 지급하지 않으면 해제한다”라는 의사를 표시한 내용증명을 발송하였고, 2018. 11. 19.경에도 같은

취지의 통지를 한 사실, 피고는 2018. 12. 1.경 원고에게 다시 “2018. 12. 10.까지 잔금을 지급하고 소유권이전등기에 필요한 서류를 가져가고, 위 기간까지 잔금을 지급하지 아니하면 이 사건 매매계약을 해제하겠다”라고 통지한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 계약은 피고로부터 소유권이전등기의 이행제공을 받고도 잔금지급의무를 이행하지 아니한 원고의 귀책사유로 인하여 2018. 12. 10.경 적법하게 해제되었으므로, 원고 주장의 2020. 12. 16.자 해제는 이미 피고에 의하여 해제되어 효력이 없는 계약에 대한 것으로서 효력이 없다. 피고의 위 주장은 이유 있고, 결국 원고의 위 주장은 이유 없게 된다.

(2) 이에 대하여 원고는 피고의 해제 이전인 2018. 10. 11. 사기를 이유로 이 사건 계약을 취소하여 무효가 되었으므로 피고가 이 사건 계약을 다시 해제할 수 없고, 전소에서 청구기각판결이 확정됨에 따라 이 사건 계약이 유효하게 존속함이 확정되었으므로 피고가 이와 달리 전소의 확정 전에 이 사건 계약을 해제하였다는 주장을 할 수 없다고 주장한다.

(가) 살피건대, 확정된 전소의 기판력 있는 법률관계가 후소의 소송물 자체가 되지 않더라도 후소의 선결문제가 되는 때에는 전소의 확정판결의 판단은 후소의 선결문제로서 기판력이 작용하는바(대법원 2000. 6. 9. 선고 98다18155 판결 등 참조), 원고가 전소를 제기하였으나 청구기각판결을 선고받고 위 판결이 확정된 사실은 위에서 본 바와 같고, 위 각 증거에 의하면 원고가 사기 또는 착오로 인한 의사표시임을 이유로 이 사건 계약을 취소한다고 주장하였으나 “피고가 원고를 기망하였다거나 원고가 피고로부터 무허가 건물이나 임대차계약기간에 관한 사실을 들었더라면 이 사건 계약을 체결하지 않았을 것이 명백하다고 단정하기 어렵다”는 이유로 청구기각판결을 선고받은 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면 사기의 의사표시를 이유로 이 사건 계약을 취소하였다는 원고의 위 주장은 전소 확정판결의 기판력에 저촉되어 위 전소 확정판결과 다른 판단을 할 수 없다.

(나) 한편 전소 확정판결의 기판력은 그 소송물인 원고의 사기 또는 착오의 의사표시를 이유로 이 사건 계약이 취소되었음을 전제로 한 매매대금반환청구 또는 그와 동일한 소송물에 미칠 뿐 피고의 계약해제 주장에 미치는 것은 아니다.

(다) 원고의 위 각 주장은 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 유재광

별지

부동산 목록

1. 김제시 대 1102.5㎡
2. 김제시 주 동
[도로명주소] 김제시
경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 제1종 근린생활시설
1층 휴게음식점 131.25㎡
3. 김제시 주 동
[도로명주소] 김제시
경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 단독주택
1층 다가구주택(2가구) 65.25㎡
4. 김제시 대 490.1㎡
5. 김제시 단독주택 1동
일만구조 기와지붕 단층 단독주택 1동 98.04㎡
6. 김제시 답 114.8㎡
7. 김제시 전 191.5㎡
8. 김제시 전 32.8㎡, 갈.

