

제주지방법원 2023. 6. 15 선고 2022가합12370 판결 [계약금 반환청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A
소송대리인 법무법인(유) 현
담당변호사 최호웅

피 고 B
소송대리인 법무법인 더바로
담당변호사 한동명
변 론 종 결 2023. 5. 11.
판 결 선 고 2023. 6. 15.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 660,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 피고와 2022. 7. 11. 서귀포시 C 과수원 4753㎡ 및 지상 건물, D 도로 78㎡, E 도로 243㎡, F 전 49㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 피고로부터 대금 33억 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다), 같은 날 피고에게 계약금 3억 3,000만 원을 지급하였다. 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

부동산(토지) 매매계약서

제1조 [목적] 이 사건 부동산의 매매에 대하여 매도인(‘피고’를 말한다)과 매수인(‘원고’를 말한다)은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금

금 삼십삼억(3,300,000,000)원정

계약금

금 삼억삼천만(330,000,000)원정

잔금

금 이십구억칠천만(2,970,000,000)원정은 2022년 10월 20일에 지불한다.

제2조 [소유권의 이전 등] 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하여야 하며, 위 부동산의 인도일은 2022. 10. 20.로 한다.

제3조 [제한물권 등의 소멸] 매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나 제세공과금 기타 부담금의 미납 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

제6조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 매도인 또는 매수인은 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 본다.

[특약사항]

1. 본 매물에 대한 각종 공부 및 건축관계(개발행위), 현장답사 은행 업무 등은 매수인 본인이 직접 확인하고 계약 체결함.

6. 건축인허가에 매도인은 (매수인에게 토지사용승낙서를 써주는 조건) 적극적으로 협조하기로 하며, 매도인의 불협조(서류미제출 등)로 인허가가 불허가될 시 매도인의 귀책사유가 되기로 한다. 단 본 계약을 위한 토지사용승낙서는 건축허가용도 외에는 사용할 수 없고, 매도인의 서류제출 외의 사유로 건축허가등, 개발행위 불가 시 매도인은 책임지지 않는다.

나. 원고는 2022. 9. 27. 피고에게 '원고와 피고는 건축 인 · 허가를 받은 후에 잔금 지불하기로 합의하였으나, 건축설계사 및 건축허가를 담당하는 행정부서의 상황 등으로 인하여 건축 인 · 허가 기간이 지체되고 있으니, 잔금지급기일을 2022. 11. 30.로 연기해달라'는 취지의 내용증명 우편을 발송하였고, 피고는 그 무렵 위 우편을 송달받았다.

다. 원고는 2022. 10. 6. 법무법인 G 명의로 피고에게 '이 사건 부동산의 지상권자인 H주식회사(이하 'H은행'이라고만 한다)의 부동의로 인해 건축 인 · 허가가 불가능한 상황이니, 잔금지급기일 이전까지 이 사건 부동산에 존재하는 지상권설정등기 등을 말소해달라, 잔금지급기일까지 이행이 되지 않는 경우 이 사건 매매계약은 피고의 귀책으로 해지되는 것으로 본다'는 취지의 내용증명 우편을 발송하였고, 위 우편은 2022. 10. 11. 피고에게 도달하였다.

라. 피고는 2022. 10. 12. 이 사건 부동산 중 서귀포시 C 토지 및 지상 건물에 관하여 H은행 앞으로 마쳐져 있던 각 근저당권설정등기(채권최고액 합계 15억 2,400만 원)와 지상권설정등기를 말소하였다.

마. 피고는 2022. 10. 17. 원고에게 '원고와 피고 사이에 건축 인 · 허가 후에 잔금을 지급받기로 합의한 사실은 없으며, 피고는 잔금지급기일을 연기할 의사가 없다. 피고는 2022. 10. 12. 이 사건 부동산에 마쳐져 있던 근저당권설정등기와 지상권설정등기를 모두 말소하였고, 법무사 사무소에 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류와 인감도장을 맡겨 두었으니, 2022. 10. 20. 이 사건

매매계약에 따른 잔금 29억 7,000만 원과 상환으로 이를 수령해 가라'는 취지의 내용증명 우편을 발송하였고, 위 우편은 2022. 10. 18. 원고에게 도달하였다.

바. 피고는 2022. 10. 25. 원고에게 '2022. 11. 30.까지 잔금을 지급할 것을 최고한다, 만약 위 기간까지도 잔금지급의무를 이행하지 않을 경우 2022. 12. 1. 이 사건 매매계약은 자동해제 됨을 통보한다'는 취지의 내용증명 우편을 발송하였고, 위 우편은 2022. 10. 26. 원고에게 도달하였다.

사. 피고는 2022. 10. 14.부터 2022. 11. 30.까지 I 법무사 사무소에 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기에 필요한 매매계약서, 등기권리증 및 등기필증, 각 등기사항전부증명서, 위임장, 신분증 사본, 주민등록표 초본, 인감증명서, 인감도장 등 서류 일체를 맡겨 두었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1 내지 6호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

이 사건 부동산은 농지이므로, 법인인 원고가 소유권을 이전받기 위해서는 먼저 원고 앞으로 건축 인 · 허가를 받아야 할 필요가 있었으므로, 원고가 건축 인 · 허가를 받는 것을 조건으로 이 사건 매매계약을 체결하고, 특약으로 건축 인 · 허가에 관한 피고의 협조의무를 정하였다.

그런데 이 사건 부동산 중 일부 부동산의 근저당권자이자 지상권자인 H은행이 원고의 건축 인 · 허가 신청에 관한 부동의 의사를 표시하였고, 원고는 이 문제의 해결을 위하여 피고에게 H은행에 대한 채무를 변제할 것과 잔금지급기일의 연기를 요청하였다. 그렇다면 피고로서는 원고가 잔금지급기일 이전에 건축 인 · 허가를 받을 수 있도록 충분한 시간적 여유를 두고 H은행에 대한 채무를 변제하였어야 함에도, 계약금을 몰취하려는 의도로 잔금지급기일에 임박하여 채무를 변제함으로써, 원고로 하여금 잔금지급기일 이전에 건축 인 · 허가를 받을 수 없게 하였다. 이에 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다.

따라서 피고는 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 계약금 상당의 부당이득금 3억 3,000만 원, 손해배상액의 예정에 관한 이 사건 매매계약 제6조에 따른 손해배상금 3억 3,000만 원 합계 6억

6,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다1).

나. 피고의 주장 요지

피고는 원고의 요청에 따라 2022. 10. 12. 이 사건 부동산에 설정된 제한물권에 관한 등기를 모두 말소한 후 법무사 사무소에 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류를 보관시켜 놓고 원고에게 그 수령을 최고하였다. 그러나 원고는 2022. 10. 20. 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급의무를 이행하지 않았다. 이에 피고는 2022. 10. 25.자 내용증명 우편의 발송으로써 원고에게 위 서류의 수령과 상환으로 2022. 11. 30.까지 잔금지급의무를 이행하지 아니하면 이 사건 매매계약은 자동해제된 것으로 본다는 취지를 최고하였는데, 원고는 위 내용증명 우편을 송달받고도 2022. 11. 30.까지 잔금지급의무를 이행하지 아니하였다. 그렇다면 원고는 2022. 10. 21. 00:00 이행지체에 빠졌고 이 사건 매매계약은 2022. 12. 1. 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

따라서 이 사건 매매계약은 원고의 채무불이행으로 인하여 해제되었으므로, 이 사건 매매계약 제6조에 따라 원고가 피고에게 지급한 계약금 3억 3,000만 원은 이행지체에 따른 손해배상금으로서 몰취 되어야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 해제 여부에 관한 판단

1) 피고의 채무불이행으로 인한 계약해제 여부

앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 등에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정과 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 매매계약상 채무를 불이행하였다고 인정하기 부족하고, 달리 그와 같이 볼 증거가 없다. 따라서 이 사건 매매계약이 피고의 채무불이행으로 인하여 해제되었다는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

가) 이 사건 매매계약 특약사항 제6조는 피고의 건축 인·허가 협조의무에 관하여 규정하고 있는데, 그 문언상 피고의 협조의무는 토지사용승낙서와 건축 인·허가 관련 서류의 작성 및 제출에 협조하는 것을 내용으로 한다고 볼 수 있다. 이와 달리 원고가 건축 인·허가를 받을 수 있도록 잔금지급기일을

연기해주는 등 충분한 시간적 여유를 제공할 의무까지 포함한다고 보기 어렵다.

나) 이 사건 매매계약서 특약사항 제1조에는, 원고가 이 사건 부동산에 관한 공적장부, 건축 개발행위 및 은행 업무 등에 관한 사항 등을 직접 확인 후 계약을 체결한다는 취지가 기재되어 있다. 이에 비추어 보면, H은행의 건축 인·허가 동의 여부는 이 사건 매매계약을 체결하기 전, 원고가 미리 확인하였어야 할 사항이라 할 것이다.

다) 그런데 원고는 2022. 9. 27.자 내용증명 우편에서는, 건축설계사 및 건축허가를 담당하는 행정부서의 사정으로 인하여 건축 인·허가가 지연되었다고 주장하였을 뿐이고, 2022. 10. 6.자 내용증명 우편에서야 비로소 ‘지상권자인 금융기관이 건축 인·허가에 부동의하고 있다’는 취지의 주장을 하였다. 결국 잔금지급기일까지 건축 인·허가를 받기에 촉박한 시간이 남게 된 것은, 원고가 H은행의 의사를 뒤늦게 확인함에 기인한 것이라고 보아야 한다.

라) 원고는, H은행의 내규가 개정됨에 따라 H은행의 건축 인·허가 동의를 받을 수 없게 된 것이라고 주장하는데, 이는 사정변경을 고려해야 한다는 취지로 보인다. 그러나 원고의 주장과 같이 이 사건 매매계약 체결 이후 H은행의 내규가 개정되었는지 여부나 내규의 개정 시기 등에 관한 객관적인 자료는 제출되어 있지 않다.

마) 이 사건 매매계약 제3조에 의하면, 피고의 지상권설정등기 등 말소 의무는 소유권이전등기의무와 더불어 원고의 잔금지급의무와 동시이행관계에 있는 것으로 해석되고, 피고의 선이행 의무라고 보기 어렵다. 그럼에도 피고는 원고의 2022. 10. 6.자 내용증명 우편을 수령한 다음 날인 2022. 10. 12. 곧바로 H은행 앞으로 마쳐져 있던 각 근저당권설정등기와 지상권설정등기를 말소하였다. 이는 동시이행관계에 있는 피고의 의무를 선이행한 것으로, 오히려 피고가 자신의 의무를 넘어 원고에게 협조한 것이라고 볼 수 있다.

바) 피고는 2022. 10. 14.부터 2022. 11. 30.까지 법무사 사무소에 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류와 인감도장을 보관시킨 후 원고에게 이를 통지하여 수령을 최고함으로써 이 사건 매매계약에 따른 원고의 소유권이전등기서류 제공의무를 이행하였다.

2) 원고의 채무불이행을 이유로 한 계약해제 여부

가) 관련 법리

쌍무계약인 부동산매매계약에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금지급의무와 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무는 동시이행관계에 있다 할 것이고, 이러한 경우에 매도인이 매수인에게 지체의 책임을 지워 매매계약을 해제하려면 매수인이 이행기일에 잔대금을 지급하지 아니한 사실만으로는 부족하고, 매도인이 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류를 수리할 수 있을 정도로 준비하여 그 뜻을 상대방에게 통지하여 수령을 최고함으로써 이를 제공하여야 하는 것이 원칙이고, 또 상당한 기간을 정하여 상대방의 잔대금채무이행을 최고한 후 매수인이 이에 응하지 아니한 사실이 있어야 하는 것이며, 매도인이 제공하여야 할 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류라 함은 등기권리증, 위임장 및 부동산매도용 인감증명서 등 등기신청행위에 필요한 모든 구비서류를 말한다(대법원 1992. 7. 14. 선고 92다5713 판결).

나) 구체적 판단

피고가 2022. 10. 12. 이 사건 부동산에 설정된 제한물권에 관한 등기를 모두 말소한 후 2022. 10. 14. 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류를 수리할 수 있을 정도로 준비하여 법무사 사무소에 보관시켜 놓고, 2022. 10. 17.자 내용증명 우편으로써 그 뜻을 원고에게 통지하여 수령을 최고함으로써 이를 제공한 사실, 원고가 2022. 10. 20. 잔금지급의무를 이행하지 않자 피고는 2022. 10. 25.자 내용증명 우편의 발송으로써 원고에게 위 서류의 수령과 상환으로 2022. 11. 30.까지 잔금지급의무를 이행하지 아니하면 이 사건 매매계약은 자동해제된 것으로 본다는 취지를 최고한 사실, 원고는 2022. 10. 26. 위 내용증명 우편을 송달받고도 2022. 11. 30.까지 잔금지급의무를 이행하지 아니한 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

일정한 기간 내에 이행이 없으면 계약이 당연히 해제된 것으로 한다는 뜻을 포함하고 있는 이행청구는 그 이행청구와 동시에 그 기간 내에 이행이 없는 것을 정지조건으로 하여 미리 해제의 의사를 표시한 것으로 볼 수 있고(대법원 1992. 12. 22. 선고 92다28549 판결 등 참조), 이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급기일, 원고의 태도 등에 비추어 볼 때 위 2022. 10. 25.자 내용증명 우편에서 정한 최고기간은 상당한 기간으로 판단되므로, 피고가 동시이행관계에 있는 자신의 채무에 대하여 이행의 제공을 계속한 상태에서 2022. 10. 25.자 내용증명 우편으로써 원고에게 한 해제의 의사표시는 적법하다고 할 것인데, 원고는 위 내용증명 우편을 2022. 10. 26. 송달받고도 잔금지급의무를

이행하지 않았으므로, 이 사건 매매계약은 2022. 12. 1. 적법하게 해제되었다.

다) 소결

따라서 이 사건 매매계약은 원고의 이행지체로 인하여 해제되었다고 봄이 타당하다.

다. 원고의 청구에 관한 판단

1) 계약금 반환청구에 관하여

이 사건 매매계약 제6조는 채무불이행과 손해배상의 예정이라는 표제 하에 ‘매도인 또는 매수인은 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 본다’고 정하고 있는바, 이는 손해배상액의 예정으로 추정된다.

그런데 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 원고의 이행지체를 이유로 한 피고의 계약해제의 의사표시로서 2022. 12. 1.경 해제되었으므로, 원고가 지급한 계약금 3억 3,000만 원은 계약해제에 따른 손해배상액의 예정으로 피고에게 귀속된다고 할 것이다.

따라서 원고의 계약금 반환청구는 받아들일 수 없다.

2) 손해배상청구에 관하여

앞서 인정한 바와 같이 이 사건 매매계약은 원고의 이행지체로 인하여 해제되었으므로, 피고의 채무불이행에 기한 계약해제를 전제로 한 원고의 손해배상청구도 받아들일 수 없다.

4. 결론

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

재판장 판사 노현미, 판사 정가원, 판사 이범휘

1) 원고는 이 사건 소장에 ‘이 사건 계약서 제6조에 따른 손해배상금으로 계약금의 배액인 6억 6,000만 원을 청구한다’고 기재하고 있으나, 이는 원상회복에 따른 부당이득반환청구와 손해배상액 예정에 따른 손해배상금청구를 함께 하는 것으로 보아야 할 것이므로, 이를 선행하여 본문과 같이

기재한다.