

창원지방법원 진주지원 2021. 12. 15 선고 2021가단31732 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 대한중앙

담당변호사 오동준

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 21세기종합법률사무소

담당변호사 서현무

변 론 종 결 2021. 11. 3.

판 결 선 고 2021. 12. 15.

주 문

1. 피고는 원고로부터 진주시 C아파트 제8층 D호를 인도받음과 동시에 원고에게 89,000,000원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. n 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 89,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 주택공사업 등을 목적으로 하는 법인으로 진주시 C 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다) 건축사업의 시행사이다.

나. 원고는 2016. 8. 23. 피고와 사이에 이 사건 아파트 페인트 공사(이하 ‘이 사건 공사’라 한다)에 관하여 공사기간 2016. 8. 23.부터 2016. 9. 15.까지, 공사대금 평당 80,000원으로 하되 측정 후 정산하기로 하는 내용으로 도급계약을 체결하였다.

다. 원고는 2016. 9. 15. 위 공사를 마쳤고, 피고와 사이에 이 사건 공사대금을 89,000,000원으로 하기로 합의하였다.

라. 피고는 2017년 중순경 원고와 사이에 이 사건 아파트 D호(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 매매대금 161,000,000원으로 정하되 계약금은 이 사건 공사대금채권 89,000,000원으로 같음하고, 잔금을 72,000,000원으로 정하여 분양계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다).

마. 피고는 2016. 12. 29. E 주식회사에 이 사건 건물에 관하여 2016. 12. 29.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 이 사건 건물에 관하여 E 주식회사에 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주고 원고에게 잔금 72,000,000원의 선이행을 조건으로 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳐주겠다는 취지로 이 사건 분양계약상 채무를 이행할 의사가 없음을 밝히고 있으므로, 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 분양계약을 해제하고, 피고에 대하여 그 원상회복으로 계약금 89,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 반환을 구한다.

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 관련 법리

채무자가 계약을 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우에 채권자는 신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로 손해배상을 청구할 수 있고, 채무자가 계약을 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시하였는지 여부는 계약 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2005. 8. 19. 선고 2004다53173 판결 등 참조).

2) 판단

살피건대, 앞서 든 각 증거와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 이 사건 분양계약 체결 전인 2016. 12. 26. E 주식회사와 이 사건 건물 등에 관하여 신탁계약을 체결하였는데 신탁기간은 신탁등기일로부터 5년이고, 우선수익자는 E 주식회사와 협의하여 그 기간을 연장할 수 있도록 하고 있어 피고가 위 신탁 종료나 그 기간 연장에 관하여 관여할 수 없는 것으로 보이는 점, ② 한편, 이 사건 건물은 국세 미납을 원인으로 창원지방법원 진주지원 2020. 5. 21. 접수 제24533호로 대한민국 앞으로 압류등기가 마쳐진 점, ③ 피고는 이 사건 소송에서 원고의 잔금지급의무와 동시이행관계로 원고에 대하여 이 사건 건물에 관한 압류 등기 말소 및 소유권이전등기의무 이행할 것을 내용으로 하는 화해권고결정에 이의한 점, ④ 한편, 원고가 이 사건 소송에서 피고에게 잔금지급의무를 이행할 준비가 되었음을 밝히며 동시이행할 날짜를 정해주면 우선수익권자인 F조합으로 함께 가서 의무를 이행하겠다고 하였음에도 이에 응하지 않았고, 원고가 재차 2021. 10. 22.까지 그 의무를 이행하지 아니하면 확정적으로 이 사건 분양계약을 해제하겠다고 하였으나 이에 응하지 않고 오히려 2021. 11. 3.자 준비서면으로 계약 해제에 따른 원고의 원상회복의무를 이행하라는 취지의 주장을 한 점 등에 비추어 보면, 피고가 이 사건 분양계약을 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시함으로써 원고에게 계약해제권이 발생하였다고 봄이 상당하다. 결국 이 사건 분양계약은 원고가 피고의 위와 같은 이행거절을 이유로 이를 확정적으로 해제한다는 의사표시를 담은 이 사건 2021. 10. 22.자 준비서면이 피고에게 송달된 2021. 10. 25. 무렵

적법하게 해제되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로써 계약금 89,000,000원을 지급하여야 한다.

한편 원고는 지연손해금의 지급을 아울러 구하고 있으나, 뒤에서 보는 바와 같이 이 사건 분양계약의 해제로 인한 피고의 계약금 89,000,000원 반환의무와 원고의 이 사건 건물 인도의무는 동시이행관계에 있으므로, 원고가 이 사건 건물 인도의무를 이행하였다는 점에 대한 주장입증이 없는 이상 피고에게 그 지급의무가 있다고 할 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다[민법 제548조 제2항은 계약해제로 인한 원상회복의무의 이행으로 반환하는 금전에는 그 받은 날로부터 이자를 가산하여야 한다고 하고 있는데, 위 이자의 반환은 원상회복의무의 범위에 속하는 것으로 일종의 부당이득반환의 성질을 가지는 것이지 반환의무의 이행지체로 인한 손해배상은 아니라고 할 것이고, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항은 금전채무의 전부 또는 일부의 이행을 명하는 판결을 선고할 경우에 있어서 금전채무불이행으로 인한 손해배상액 산정의 기준이 되는 법정이율에 관한 특별규정이므로, 위 이자에는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항에 의한 이율을 적용할 수 없는 것인바(대법원 2003. 7. 22. 선고 2001다76298 판결 등 참조), 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 분양계약을 해제한다고 주장하며 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터의 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 구하고 있고, 위 청구취지에 민법 제548조 제2항에 따른 이자를 구하는 취지가 포함되어 있다고 할 수 없어 이자의 지급을 명하지 아니한다.]

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 소멸시효 완성 항변

피고는 원고의 이 사건 공사대금 채권은 2016. 9. 15. 발생하였으나 그 3년의 소멸시효기간이 완성되어 소멸하였다는 취지로 항변하나, 이 사건 공사대금 채권은 이 사건 분양계약의 계약금으로 갈음하기로 한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 원고가 구하는 것은 이 사건 공사대금 채권이 아니라 이 사건 분양계약의 해제에 따른 계약금 반환이므로 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 원고의 잔금지급의무 이행 지체 주장

피고는 원고가 동시이행관계에 있는 잔금지급의무를 다하지 아니하였으므로 원고의 계약 해제 주장은 이유 없다는 취지로 주장하나, 이 사건 분양계약의 해제는 이행지체가 아니라 피고의 이행거절로 인한 것인바, '이행거절'로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하므로(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 등 참조), 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(한편, 갑 제5호증의 1 내지 4의 각 기재에 의하면, 원고가 피고에게 잔금지급채무의 이행 제공을 한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고의 주장은 어느 모로 보나 이유 없다).

3) 이 사건 건물 인도의무와의 동시이행항변

(가) 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약이 해제되었으므로 원고는 이 사건 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로써 인도받은 목적물인 이 사건 건물을 인도할 의무가 있고, 위 건물 인도의무는 피고의 계약금 반환의무와 동시이행관계에 있다. 따라서 피고의 이 부분 항변은 이유 있다.

(나) 원고는 이 사건 건물에 관하여 G이 이를 점유하고 있으므로 원고에게는 인도할 권원이 없다고 주장하므로 살피건대, 피고가 이 사건 건물의 인도를 소구하고 있지 않을 뿐 아니라 매매계약이 해제된 후 원상회복으로서 매매목적물의 반환을 구함에 있어서 매수인이 매매목적물에 대하여 직접점유가 아닌 간접점유를 하고 있다는 사정은 그 목적물의 인도청구권을 저지할 사유가 되지 아니한다(대법원 2004. 9. 13. 선고 2004다27532 판결 등 참조). 을 제1, 2호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2018. 4. 2. G과 사이에 이 사건 건물에 관하여 매매계약을 체결하고 2018. 5. 10. 이 사건 건물을 G에게 인도하여 G이 현재까지 이 사건 건물을 점유하고 있는 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면 원고는 직접점유자 내지 점유보조자인 G을 통하여 이를 적어도 간접점유하고 있다고 볼 것이어서 원고의 위 주장은 이유 없다.

(디) 한편, 원고는 G이 이 사건 건물에서 퇴거하여 이미 인도가 완료되었다는 취지로도 주장하나, 갑 제6호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

그렇다면, 피고는 이 사건 분양계약이 해제됨에 따라 원고로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 원고에게 89,000,000원을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이아영