

수원고등법원 2024. 12. 12 선고 2024나15687 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

수원고등법원 2024. 12. 12 선고 2024나15687 판결

수원지방법원 2024. 3. 26 선고 2023가단543079 판결

전문

원고, 피항소인A 주식회사

소송대리인 변호사 이상용

피고, 항소인1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 건우

담당변호사 이돈필

변론 종결2024. 10. 31.

판결 선고2024. 12. 12.

제1심판결수원지방법원 2024. 3. 26. 선고 2023가단543079 판결

주문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지

피고들은 원고에게 각 193,175,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 제1심판결의 일부 내용을 다음과 같이 고쳐 쓰고, 피고들이 항소이유로 주장한 데 대하여 제2항에서 이 법원에서의 판단을 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 인용한다.

○ 제1심판결 제2쪽 10행의 "2,705,500,000원"을 "3,863,500,000원"으로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제4쪽 하6행의 "21호증"을 "21, 22호증"으로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제5쪽 각주를 제외한 하4~3행, 제6쪽 5행의 각 "이 사건 특약조항"을 모두 "이 사건 매매계약 제7조 제3항"으로 고쳐 쓴다.

2. 이 법원에서의 추가 판단

가. 피고들의 주장

1) 원고와 피고들은 2020. 12. 9. 이 사건 매매계약에 관하여, 원고가 피고들에게 이 사건 매매계약에서 정한 계약금 합계 386,350,000원을 2020. 12. 9.로부터 10 영업일 이내에 지급하고, 계약금 지급 후 24개월 이내에 잔금을 지급하며, 원고가 잔금기일 내에 잔금을 지급하지 않을 경우 피고들이 계약금을 반환하지 않고 이 사건 매매계약을 해지한다는 특약사항을 추가로 정하였다. 위

특약사항은 원고가 잔금 지급기일까지 그 대금을 지급하지 못하면 이 사건 매매계약이 자동적으로 해제되고 계약금은 몰취된다는 취지인바, 원고는 계약금 지급예정일로부터 24개월이 되는 날인 2022. 12. 21.까지 잔금을 지급하지 않았으므로 이 사건 매매계약은 2022. 12. 22. 자동으로 해제되고 계약금은 피고들에게 귀속되었다. 한편 원고의 해제 통지는 이 사건 매매계약이 위와 같이 자동으로 해제된 이후 피고들에게 도달하여 그 효력이 없다.

2) 원고는 과도한 개발이익을 취하기 위하여 화성시가 공고한 개발방식과 조건을 무리하게 변경하여 인·허가를 받으려고 시도하였고, 그러던 중 4년이 넘는 시간이 흘러 이 사건 사업부지가 2024. 2.경 공공주택지구로 편입되었는바, 그 경위에 비추어 이 사건 사업은 부득이한 사정변경으로 인하여 추진이 불가능해졌다고 볼 수 없으므로 원고는 이 사건 매매계약 제7조 제3항에 정한 약정해제권을 행사할 수 없다.

3) 원고가 이 사건 매매계약 제7조 제3항에 기하여 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금의 반환을 구한다는 취지의 2022. 12. 27.자 내용증명우편은 피고 C에게 발송되지 않았고, 달리 피고 C에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 도달하지 않았으므로 원고의 이 사건 매매계약 해제 통지는 효력이 없다.

4) 설령 원고가 이 사건 매매계약 제7조 제3항에 기한 약정해제권을 행사할 수 있다 하더라도 위 규정에 따르면 원고는 매수인인 피고들에게 손해배상을 구할 수 없으므로, 원고는 피고들에게 계약금 원금의 반환만을 청구할 수 있을 뿐이다.

나. 판단

1) 이 사건 매매계약이 자동 해제되었다는 주장에 대하여 가) 관련 법리
부동산 매매계약에서 매수인이 잔대금 지급기일까지 그 대금을 지급하지 못하면 계약이 자동적으로 해제된다는 취지의 약정이 있더라도 매도인이 이행의 제공을 하여 매수인을 이행지체에 빠뜨리지 않는 한 지급기일의 도과사실만으로는 매매계약이 자동해제된 것으로 볼 수 없다(대법원 1993. 12. 28. 선고 93다777 판결 참조). 다만 매도인이 소유권이전등기에 필요한 서류를 갖추었는지 여부를 묻지 않고 매수인의 지급기일 도과사실 자체만으로 계약을 실효시키기로 특약을 하였다거나, 매수인이 수회에 걸친 채무불이행에 대하여 책임을 느끼고 잔금 지급기일의 연기를 요청하면서

새로운 약정기일까지는 반드시 계약을 이행할 것을 약속하고 불이행 시에는 매매계약이 자동적으로 해제되는 것을 감수하겠다는 내용의 약정을 하였다고 볼 특별한 사정이 있다면, 매수인이 잔금 지급기일까지 잔금을 지급하지 않음으로써 그 매매계약은 자동적으로 실효된다(대법원 1992. 10. 27. 선고 91다32022 판결, 대법원 2020. 12. 24. 선고 2018다256023 판결, 대법원 2022. 11. 30. 선고 2022다255614 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

원고와 피고들이 정한 특약사항(갑 제2호증의 2)의 기재("원고가 잔금기일이 도과하였음에도 잔금을 지급하지 않을 경우 피고들은 계약금을 반환하지 않고 부동산매매계약을 해지한다.")를 보더라도 원고가 잔금을 미지급할 경우 피고들이 약정해제권을 행사할 수 있다는 것으로 이해되고, 문언상 아무런 의사표시 없이 계약이 자동적으로 해제된다는 취지로 해석되지 아니한다.

설령 위 조항을 계약 자동 해제의 취지로 볼 수 있다 하더라도, 피고들이 이행의 제공을 하여 원고의 잔금지급의무를 이행지체에 빠뜨리지 않는 한 지급기일의 도과사실만으로는 이 사건 매매계약이 자동해제된 것으로 볼 수 없고, 이와 달리 보아야 할 특별한 사정이 인정되지도 아니하는바, 갑 제23호증의 1, 2의 기재에 의하면 피고들이 2023. 1. 16.1) 원고에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하였다는 취지와 함께 2023. 1. 20.까지 잔금을 지급하지 않을 경우 이 사건 계약을 해제하고 계약금을 몰취한다는 내용의 내용증명우편을 발송한 사실은 인정되나, 이는 이미 원고의 이 사건 매매계약 해제 통지가 피고들에게 도달한 이후 발송된 것이고, 달리 피고들이 잔금 지급기일 이후 원고의 해제 통지가 있기 전까지 원고에게 이행을 최고하거나 이 사건 계약을 해제한다는 내용의 통지를 하였다고 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 원고가 이 사건 매매계약상 약정해제권을 행사할 수 없다는 주장에 대하여 피고들이 제출한 증거들만으로는 피고들의 주장과 같이 원고가 과도한 개발이익을 취하기 위하여 화성시가 공고한 개발방식과 조건을無理하게 변경하여 인·허가를 받으려 시도하였다거나 원고의 귀책사유로 인하여 이 사건 사업의 시행이 무산되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고들의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

3) 원고의 해제 의사표시가 피고 C에게 도달하지 않았다는 주장에 대하여 앞서 채택한 증거들과 변론

전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고가 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시는 피고 B뿐만 아니라 피고 C에게도 2023. 1. 5. 도달하였다고 보아야 한다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

가) 원고는 2022. 12. 27. 피고 B를 수신인으로 하여 이 사건 매매계약 제7조 제3항에 기하여 이 사건 매매계약을 해제하므로 계약금의 반환을 구하는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 같은 날 피고 C를 수신인으로 한 동일한 내용의 내용증명우편을 발송하였다.

나) 원고의 전무이사 N과 관리부장 O는 2023. 1. 5. 동일한 주소지에 거주하고 있는 피고들을 직접 찾아가 위 내용증명우편과 같은 내용을 구두로 고지하였고, 같은 날 피고들에게 카카오톡 메시지를 통하여 위 내용증명우편 파일을 각 전송하기도 하였다.

4) 계약금에 대한 지연손해금을 청구할 수 없다는 주장에 대하여 이 사건 매매계약 제7조 제3항은 매수인인 원고가 부득이한 사정변경으로 인하여 이 사건 사업을 추진할 수 없다고 판단할 경우 이 사건 매매계약을 해제할 수 있고 이때 매도인인 피고들이 원고에게 손해배상을 청구할 수 없다는 내용으로, 매수인인 원고의 손해배상의무를 면제하는 것일 뿐 매도인인 피고들의 손해배상의무를 면제하는 규정이라 볼 수 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고들의 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조효정

판사성충용

판사민정석

1) 해당 내용증명우편의 작성일자가 "2023. 1. 4."로 기재되어 있으나, 해당 내용증명우편은 2023. 1. 16. 원고에게 발송되었다.