

부산지방법원 2021. 7. 14 선고 2020나3632 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 B

변 론 종 결 2021. 6. 23.

판 결 선 고 2021. 7. 14.

제1 심판결 부산지방법원 2020. 10. 13. 선고 2020가소8920 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 2,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 2. 25. 피고로부터 부산 해운대구에 있는 C건물 D호의 분양권을 2억 4,000만원(= 계약금 2,000만 원 + 잔금 2억 2,000만 원)에 매수하면서 2. 28. 매매계약을 작성하고 잔금을 지급하기로 구두로 계약하였다. 원고는 계약 당일 피고에게 계약금 2,000만 원을 지급하였다.

나. 원고는 2. 26. 피고에게 매매대금 마련이 어렵다는 이유로 위 계약금의 반환을 요청한 상태에서 2. 28. 매매계약서 작성에 참석하지 않았다.

다. 피고는 2. 29. 제3자에게 위 분양권을 매도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 청구원인에 관하여

피고가 2020. 2. 29. 제3자에게 위 분양권을 매도함으로써 원고와의 위 매매계약은 사회통념상 이행불능이 되었다고 할 것이다. 이를 이유로 위 매매계약을 해제한다는 취지의 원고의 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2020. 3. 16. 피고에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 위 매매계약은 적법하게 해제되었다.

따라서 그 원상회복으로 피고는 원고에게 위 계약금 2,000만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 위 송달 다음 날인 2020. 3. 17.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관하여

1) 피고 주장의 요지

위 계약금은 해약금으로 추정되는데 원고는 이를 포기하고 위 매매계약을 해제하였다. 그렇지

않더라도, 원고가 2020. 2. 28. 추후 지급일정 제시 없이 잔금지급 장소에 나타나지 않음으로써 위 매매계약을 이행하지 아니할 의사를 명백하게 표시하였고, 이에 피고가 위 계약금을 몰취하였다. 따라서 피고는 원고에게 위 계약금을 반환할 의무가 없다.

2) 관련 법리

당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에는 최고를 요하지 아니한다(민법 제544조).

채무불이행에 의한 계약해제에서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 ‘이행거절’로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체 시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있는바, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위하여는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 등 참조).

유상계약을 체결함에 있어서 계약금이 수수된 경우 계약금은 해약금의 성질을 가지고 있어서, 이를 위약금으로 하기로 하는 특약이 없는 이상 계약이 당사자 일방의 귀책사유로 인하여 해제되었다 하더라도 상대방은 계약불이행으로 입은 실제 손해만을 배상받을 수 있을 뿐 계약금이 위약금으로서 상대방에게 당연히 귀속되는 것은 아니다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2007다24930 판결 등 참조).

3) 판단

원고가 2020. 2. 26. 피고에게 매매대금 마련이 어렵다는 이유로 위 계약금의 반환을 요청한 상태에서 2. 28. 매매계약서 작성에 참석하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 이러한 사실만으로는 원고가 피고에게 이행거절의사를 명백하게 표시하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 위 계약금의 반환을 요청한 원고에게 그 포기 의사가 있었다고 볼 수도 없다.

그럼에도 피고는 원고에게 상당한 기간을 정하여 잔금지급의무의 이행을 최고하지 않고 잔금지급일 바로 다음 날 제3자에게 위 분양권을 매도하였으므로, 피고가 원고와의 위 매매계약을 적법하게

해제하였다고 볼 수 없다.

나아가, 위 매매계약이 원고의 귀책사유로 인하여 적법하게 해제되었다고 가정하더라도, 원고와 피고 사이에 위 계약금을 위약금으로 하기로 하는 특약이 있었음을 인정할 증거가 없으므로, 피고는 계약불이행으로 입은 실제 손해만을 배상받을 수 있을 뿐 위 계약금이 위약금으로서 피고에게 당연히 귀속된다고 볼 수 없다.

따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용할 것이다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박민수, 판사 신민석, 판사 양우창