

서울고등법원 2019. 11. 8 선고 2019나2024610 판결 [계약금반환청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 지우 담당변호사 김명철

피고, 피항소인 B 주식회사

소송대리인 법무법인 오른하늘 담당변호사 김문수, 박수관

변론 종결 2019. 9. 27.

판결 선고 2019. 11. 8.

제 1 심 판결 서울중앙지방법원 2019. 5. 16. 선고 2018가합569861 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 3,000,890,411원과 이에 대하여 2017. 3. 15.부터 2019. 3. 21.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

가. 제1심 법원은 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 계약이 원고의 잔금 이행지체로 피고가 한 해제의 의사표시에 따라 2017. 4. 7. 적법하게 해제되었으므로, 그 계약해제에 따른 원상회복으로 피고가 계약금을 반환할 의무가 있으나, 이 사건 계약에서 정한 위약금약정에 따라 계약금이 위약금으로서 물취되었다는 취지의 피고의 항변을 받아들여 원고의 계약금 일부의 반환 청구를 배척하였다. 제1심에 제출된 증거에다가 이 법원에 제출된 증거를 보태어 보더라도, 앞서 본 제1심의 사실인정과 판단은 정당하다고 인정된다.

나. 따라서 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 판결의 이유는 아래 제2항에서 고치거나 추가하는 부분과 제3항에서 원고가 이 법원에서 새로이 제출한 주장을 배척하는 부분을 제외하고 제1심 판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

2. 제1심 판결의 이유 중 고치거나 추가하는 부분

○ 제2항의 제목 "청구원인에 관한 판단"(제3면 제22행)을 "당사자들의 주장과 판단"

으로 고침

○ 제2의 나. 1)항의 본문 중 "앞서 든 증거들에"(제5면 제2행) 다음에 "을 제1호증의 기재 및 당시 증인 H의 증언과"를 추가함

○ 제2의 나. 1) 2항의 "원고에게"와 "계약"(제5면 제19행) 사이에 "원고의 요청에 따라"를 추가함

○ 제2의 나. 1) 3항의 "않았으며 ... 아니하다"(제6면 제4행 이하)를 "않았다(특히원고가 2017. 4. 10.경 피고에게 보낸 피고의 해제 통지에 대한 답변에서 '토지 잔금지불과 관련하여 ... 2017. 4. 7.까지 대출확약서를 제출하기로 되어 있었지만' 이라고 잔금 지급기일이 합의에 따라 연장되었음을 인정하고 있다)"로 고침

○ 제2의 나. 2) 나) 3항의 "원고와 ... 않게 된다"(제8면 제1행 이하)를 "원고와 피고 사이에 일방의

책임 있는 사유로 계약이 해제되는 경우 일반적으로 상대방이 제6조에 따라 위약금으로 계약금을 물취하거나 계약금의 배액을 배상받도록 하고, 특히 부동산 개발사업을 추진하기 위하여 상당한 비용이 투입되는 점을 감안하면 특약 제3조에 따라 '매수인(원고)이 계약일정을 준수하는 한' 매도인이 가령 민법 제565조에서 정한 해약금약정에 기초하여 계약금 배액을 반환하면서 유보된 계약해제권 등을 행사하는 것을 제한하되, 이를 위반할 경우 계약금의 배액뿐만 아니라 사업추진을 위하여 지출한 비용 일체를 배상하도록 하는 약정이 있었다고 봄이 타당하다"로 고침

○ 제2의 나. 2) 나) 4항 말미(제8면 제13행)에 "만약 원고가 주장하는 바와 같이 특약 제10조 전단이 그 후단의 자동해제조항에 따른 계약 해제 시에 제6조를 배제하고 적용되는 위약금 규정으로 해석하면, 원고가 잔금 지급을 지체하는 경우 피고로서는 잔금에 대하여 잔금지급기일 다음날부터 연 25%의 비율로 계산한 지연손해금만 배상받을 수밖에 없는 불합리한 결과가 발생하고, 이는 피고가 소유권이전등기의무 등 반대 채무를 불이행하는 경우 제6조에 따라 원고에게 계약금의 배액을 배상하여야 하는 점이나 계약 당시 특약 제10조가 피고의 요청에 따라 비로소 규정된 점 등에 비추어보면 더욱 그러하다."를 추가함

○ 제2의 나. 2) 나) 5항의 "이 사건 ... 같다." (제8면 제14행)를 삭제함

○ 제2의 나. 2) 다)항 본문의 "앞서 든 증거들과" (제9면 제10행) 다음에 "갑 제7호증의 기재 및"을 추가함

○ 제2의 나. 2) 다) 3항의 "원고는" (제10면 제1행) 앞에 "계약 당시 원고 측에서 사업의 성공을 장담하면서 잔금지급기일을 앞당기려고 하였으나 피고 측에서 이를 넉넉하게 잡으라고 하여 잔금지급기일이 2017. 2. 15.로, 특약 제10조 후단에 따라 계약의 자동해제 시점이 그로부터 1개월 뒤 2017. 3. 14.로 정해졌음은 물론,"를 추가하고, "아니한다" (제10면 제4행)를 "아니하고, 피고가 2017. 6. 21. 주식회사 I(이하 'T'이라 한다)에 이 사건 부동산을 이 사건 계약에 따른 대금보다 1,000,000,000원 적은 34,000,000,000원에 매도하였다"로 고침

3. 원고가 이 법원에서 제출한 주장에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고와 피고 및 1 사이에 2017. 6. 21.경 원고와 피고 사이의 이 사건 계약을 합의 해제함과 아울러, 1이 그 계약상 매수인 지위를 승계하기로 하는 약정이 맺어졌고, 그에 따라 피고가 1 과 사이에 대금을 34,000,000,000원을 정하여 새로이 매매계약을 체결하고 대금을 전액 수령하였으므로, 피고는 원고로부터 받은 계약금에 상당한 금전을 중복하여 수령하였으니, 이를 법률상 원인 없는 이익으로 원고에게 반환하여야 한다.

나. 판단

피고가 2017. 6. 21. 1 에 이 사건 부동산을 34,000,000,000원에 매도하고 그 대금을 전액 수령한 사실은 앞서 본 바와 같거나 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 계약이 그보다 먼저 2017. 4. 7. 적법하게 해제되었음은 앞서 본 바와 같은데, 그것이 다시 부활하였다고 볼 만한 증거가 없는 데다가, 피고와 1 사이에 작성된 매매계약서에 원고가 주장하는 매수인 지위의 승계에 관한 문언을 찾아볼 수 없고 그 밖에 그러한 사실을 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하면, 피고와 1 사이의 매매계약 당시 원고가 이 사건 계약상매수인 명의를 변경함과 아울러 그 계약금을 종전 계약금으로 갈음하고자 하였으나, 피고가 이 사건 계약이 이미 해제되었음과 아울러 종전 계약금이 위약금으로 몰취되었음을 분명히 함에 따라 피고와 1 사이에 이 사건 계약과 별도의 새로운 매매계약이 체결되었음을 인정할 수 있을 뿐이다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구를 기각하여야 하는데, 제1심 판결이 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 김용빈, 판사 박재영, 판사 이정훈