

서울고등법원 2023. 12. 21 선고 2023나2024983 판결 [계약금반환청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2023. 12. 21 선고 2023나2024983 판결

서울남부지방법원 2023. 5. 26 선고 2021가합113417 판결

전문

원고, 피항소인A 주식회사

소송대리인 남부종합 법무법인 담당변호사 오성규

피고, 항소인B

소송대리인 1. 법무법인 황앤씨

담당변호사 황우여, 양지환, 최혜원, 김지수

2. 법무법인 선화 담당변호사 이재용

변론 종결 2023. 11. 16.

판결 선고 2023. 12. 21.

제1심판결 서울남부지방법원 2023. 5. 26. 선고 2021가합113417 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주위적으로, 피고는 원고에게 375,000,000원 및 이에 대한 2020. 8. 19.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 375,000,000원 및 이에 대한 2020. 8. 18.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 이에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

피고의 이 법원에서의 주장은 제1심에서 한 주장과 크게 다르지 아니하고, 위 주장을 제1심 및 이 법원에 제출된 증거들과 함께 다시 살펴보더라도 제1심의 판단은 정당하다. 이에 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 판결의 이유는, 피고가 당심에서 추가하거나 강조하는 주장에 대하여 아래와 같이 추가판단을 하는 외에는 제1심 판결문의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 이 법원의 추가 판단

가. 피고 주장의 요지

1) 피고와 E 사이의 2018. 3. 16.자 매매계약의 매수인인 E는 이 사건 공장용지와 건물을 자신의 매수가액보다 높은 금액으로 매각하여 그 차익을 챙겼으므로, 위 매매계약은 미등기 양도계약에 해당한다. 따라서 위 매매계약의 후속계약인 이 사건 매매계약에서 원고의 계약 상대방은 전매차익을

채권 E일 뿐이지 피고가 아니다(이하 '제1주장'이라 한다).

2) 피고와 E는 2018. 3. 16.자 매매계약을 체결하면서 매매계약 목적물을 장래 특정될 매수인에게 이전하기로 합의한 뒤, 그에 따라 특정된 매수인인 원고가 피고와 직접 매매계약서를 작성하면서 수익의 의사표시를 한 것으로 보아야 하고, 피고가 원고로부터 계약금을 받은 것은 피고와 E 사이의 유효한 2018. 3. 16.자 매매계약에 의한 것으로 법률상 원인이 있고, E와 원고 사이의 청산은 그들의 계약관계에서 이루어져야 하는데, 만일 원고가 피고에게 직접 부당이득반환청구를 할 수 있다고 보게 되면 자기 책임 아래 체결된 계약에 따른 위험부담, 즉 E의 무자력 위험을 제3자인 피고에게 전가시키는 것이 되어 부당하다(이하 '제2주장'이라 한다).

나. 제1주장에 관한 판단

1) 피고와 E가 2018. 3. 16.자 매매계약을 체결한 동기와 경위, 목적과 의도 등 아래와 같은 사정들을 종합하면, 위 매매계약은 부동산 중개보조원인 E가 피고의 위임을 받아 리모델링과 토지분할 업무를 처리하면서 토지 등의 매각을 진행하고, 피고에게 매각대금으로 62억 원을 보장하여 주며, 나머지는 E가 위와 같은 사무를 처리한 보수 및 비용 명목으로 취득하기 위하여 형식적으로만 매매계약의 형태를 취하였다고 봄이 상당하다.

① E는 이 사건 공장용지 인근에 있는 공인중개사 사무소에서 중개보조원으로 근무하였고, 피고는 E에게 이 사건 공장용지 및 공장건물의 매각을 의뢰하였다. E는 중개보조원으로 이 사건 토지와 공장의 실수요자가 아니고 피고도 이를 잘 알고 있었으므로, 피고에게도 E에게 이 사건 공장용지와 공장을 매도할 의사가 없었다고 봄이 합리적이다.

② 2018. 3. 16.자 매매계약의 별지 특약 부분은 E에게 토지분할 및 리모델링의 진행절차 권한을 부여하고 있고, 나아가 제3의 매수인 물색 권한 역시 부여하고 있으며, 그에 필요한 피고의 협조 의무를 부여하고 있다. 피고와 E는 추후 분할된 각 필지를 2인에게 재매각할 것을 고려하여 위 매매계약을 체결하였다고 봄이 타당하다.

③ 한편 피고는 2018. 3. 16.자 매매계약의 인도일인 7. 20.경에 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기에 필요한 제반 서류를 교부하지 않았고, E도 이에 대하여 아무런 이의를 하지 않았다. 앞서 본 바와 같이 2018. 3. 16.자 매매계약의 별지 특약에서는 이 사건 공장용지가 분할되는 경우

제3자를 상대로 한 매각행위가 예정되어 있고, 나아가 E 이외에 제3자 매수인 2인이 예정되어 있는 점까지 고려하면, 처음부터 피고 E 측이 소유권을 취득하는 것을 예정하지 않았던 것으로 보인다.

④ 2018. 3. 16.자 매매계약의 별지 특약은 '토지분할 후 제3자에게 매각할 경우 현재 계약한 계약금은 반환하기로 한다'고 정하고 있는바, 이에 따르면 E가 피고에게 지급한 6억 원의 법적 성질은 실제 계약금이 아니라 E가 주장하는 바와 같이 보증금의 성질을 가진다고 봄이 자연스럽다.

⑤ E는 주식회사 H으로부터 받은 매매대금 37억 원에서 토지가액분 31억 원을 뺀 6억 원의 한도 내에서 이 사건 공장용지 및 공장의 리모델링 비용을 지출하고(갑 제17호증, 7면), 그 나머지 차액(위 6억 원에서 리모델링 비용을 제외한 금액)은 컨설팅 수수료로 볼 수 있다.

⑥ 리모델링 및 매도 과정에 비추어 보면 이 사건 공장용지 및 공장의 리모델링 공사비의 종국적인 부담자는 결국 피고와 E라고 볼 수 있는데, 만약 피고가 E에게 종국적으로 이 사건 공장용지 및 공장을 매도할 생각이었다면 피고가 위와 같이 리모델링 비용을 부담할 필요는 없을 것이다.

2) 그리고 피고와 E 사이에 체결된 2018. 3. 16.자 매매계약만을 가지고 이 사건 매매계약의 매도인이 피고가 아닌 E라고 단정할 수는 없다. 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매계약의 당사자가 원고와 피고라는 점에 쌍방의 의사가 일치하였다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 매매계약에 관하여 처분문서인 매매계약서(갑 제1호증)가 작성되었는데, 위 매매계약서에는 피고가 매도인으로 명확히 기재되어 있다. 또한 2018. 3. 16.자 매매계약의 실질은, 피고가 이 사건 공장용지와 공장을 출자하고 E가 이를 관리하여 제3자에게 매각하는, 일종의 용역계약 또는 부동산컨설팅계약이라고 보는 것이 자연스럽다.

② 설사 피고의 주장과 같이 2018. 3. 16.자 매매계약이 미등기 전매를 위한 계약이고, E가 실질적인 매수인이라고 가정하더라도, 미등기전매를 하려는 부동산의 실질적 매수인이 등기부상 소유자로부터 대리권 내지는 처분권한을 포괄적으로 위임받아 제3자와의 매매계약을 체결하는 경우가 드물지 않다. 또한 2018. 3. 16.자 매매계약에서 피고가 제3자에게 다시 양도함을 예정 및 양해하고 있었음을 고려하면, E 역시 이 사건 매매계약의 실질적 매도인이 될 진정한 의사는 없었던 것으로 보인다. 실제로 E는 계약금을 반환받지 못한 원고를 위하여 '매도인'이 아닌 '금액정리의무자'의

지위에서 갑 제5호증(확약서)를 작성하여 주기도 하였다.

③ 매수인인 원고로서는 마땅히 그 등기명의자인 피고로부터 부동산을 매수할 의사로 이 사건 매매계약을 체결하였다고 봄이 경험칙에 부합한다. 원고의 매매계약 체결 경위 및 전후 행동들에 의하면 E가 이 사건 공장용지의 매도인이 아니라 중개인에 불과한 것을 잘 알고 있었던 것으로 보인다.

④ 이 사건 매매계약의 내용이 원고와 E의 협의 아래 결정되고, 원고 역시 이 사건 매매계약의 체결 및 그 채무의 이행 과정에서 E와 지속적으로 소통한 것은 사실이지만, E가 2018. 3. 16.자 매매계약을 통해 피고로부터 전권을 위임받았다는 사정을 고려하면, 이와 같은 행태는 이상한 것이 아니다.

3) 결국 E와 피고의 2018. 3. 16.자 매매계약은 실질적으로 이 사건 공장용지의 매도 등 업무를 일괄하여 위임받는 용역계약 또는 부동산건설팅계약의 성질을 가지고, E는 피고의 위임에 따라 피고를 위하여 이 사건 공장용지를 매도한 것이지 E 자신이 당사자가 되어 이 사건 공장용지를 미등기 전매한 것이라고 보기는 어렵다. 미등기 전매를 전제로 하는 피고의 제1주장은 이유 없다.

다. 제2주장에 관한 판단

1) 제3자를 위한 계약은 당사자가 자기들 명의로 체결한 계약으로 제3자로 하여금 직접 계약당사자의 일방에 대하여 권리를 취득하게 하는 것을 목적으로 하는 계약이다. 따라서 어떤 계약이 제3자를 위한 계약에 해당하는지는 당사자의 의사가 그 계약으로 제3자에게 직접 권리를 취득하게 하려는 것인지에 관한 의사해석의 문제로서, 계약 체결의 목적, 당사자가 한 행위의 성질, 계약으로 당사자 사이 또는 당사자와 제3자 사이에 생기는 이해득실, 거래 관행, 제3자를 위한 계약제도가 갖는 사회적 기능 등을 종합하여 계약당사자의 의사를 합리적으로 해석함으로써 판별할 수 있다(대법원 2018. 7. 12. 선고 2018다204992 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 위 2018. 3. 16.자 매매계약을 가지고 '제3자'인 원고를 위한 계약이라고 볼 수 없음은 앞에서 살펴본 바와 같고, 피고의 주장과 같이 "E의 무자력 위험을 제3자인 피고에게 전가시키는 것이 부당하다"면 피고가 말하는 '제3자를 위한 계약'에서 '제3자'는 원고가 아닌 피고를 말하는 것인데, 이러한 피고의 주장은 앞뒤가 맞지 않아 무슨 의미인지 납득하기도 어렵다.

3) 나아가 K의 2022. 9. 14.자 금융거래정보 회신에 의하면, 피고가 매매대금으로 지급받은 금액은 합계 7,775,000,000원이고, 피고가 E 측에게 지급한 돈은 합계 1,237,000,000원이어서 피고에게 최종적으로 귀속된 금액은 6,538,000,000원(= 7,775,000,000원 - 1,237,000,000원)이 되는데,1)

피고와 E 사이의 2018. 3. 16.자 매매계약에 따라 피고가 E로부터 받아야 할 돈은 6,200,000,000원이므로 결국 피고는 그 차액인 338,000,000원(= 6,538,000,000원 - 6,200,000,000원)을 더 받은 셈이 되고, 이것이 바로 피고가 원고로부터 받은 계약금을 보유하고 있는 것이므로, E의 무자력 위험이 피고에게 전가되는 것도 아니다.

4) 이와 관련하여 피고는 자신이 위 338,000,000원을 더 가져갔다는 것은 사실이 아니고, 그 이유는 "임대료 정산분 240,000,000원, J 건물분 세금(부가가치세) 46,000,000원, H 건물분 세금(부가가치세) 60,000,000원"이라는 정산 항목이 존재하기 때문이라고 주장한다.2) 그러나 갑 제20호증의 기재에 의하면, 피고는 ○ 주식회사와의 공사대금 사건(인천지방법원 2021가단228362)에서 위 정산 항목은 2019. 8. 23.자 매매계약의 매수인 주식회사 J로부터 지급받은 매매대금 3,350,000,000원에서 잔금 2,800,000,000원과 함께 공제되었고, 그 후 남은 돈이 F(E)에게 이체되었다고 명백히 밝힌 바 있으므로, 위 정산 항목은 원고가 피고에게 지급한 이 사건 계약금과 무관한 것이다. 피고의 제2주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 예비적 청구는 이유 있으므로, 이를 인용한 제1심 판결은 정당하다. 이에 대한 피고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사황병하

판사배준현

판사조영철

1) 자세한 내용은 원고의 2023. 11. 14.자 준비서면 3면과 4면 참조

2) 피고의 2023. 12. 7.자 탄원서 18면과 19면 참조