

광주지방법원 2021. 8. 13 선고 2020가단532671 판결 [계약금반환청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

소송대리인 변호사 최은식

2. C 주택재개발정비사업조합

소송대리인 법무법인 에스애평트너스

담당변호사 윤주석

변 론 종 결 2021. 6. 25.

판 결 선 고 2021. 8. 13.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 41,219,100원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 12. 15. 피고 C 주택재개발정비사업조합(이하 ‘피고 조합’이라 한다)으로부터 광주 동구 D상가 E호(이하 ‘이 사건 점포’라 한다)를 412,191,000원에 공급받기로 하는 계약(이하 ‘이 사건 공급계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 공급계약에 따른 계약금과 중도금은 각각 공급대금의 10%인 41,219,100원이었고, 그 납부일정은 계약금의 경우 계약 당일, 중도금의 경우 2019. 6. 17.로 정하였다.

나. 원고는 이 사건 공급계약 당일 피고 조합의 농협은행 계좌로 200만 원을 송금하였고, 이틀 후인 2018. 12. 17. 동일한 계좌로 39,219,100원(이하 ‘이 사건 나머지 계약금’이라 한다)을 송금하여 이 사건 공급계약에 따른 계약금 41,219,100원을 모두 지급하였다.

다. 한편, 원고는 피고 B이 이 사건 점포를 다른 사람에게 팔아줄 것처럼 원고를 기망하여 이 사건 나머지 계약금을 편취하였다면서 피고 B을 사기죄로 형사고소하였으나(이하 ‘관련 형사사건’이라 한다), 광주지방검찰청에서 2020. 10. 13. 혐의 없음 처분이 내려졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2(가지번호 포함, 이하 같다), 을1 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 피고 조합의 분양대행사인 주식회사 F(이하 ‘F’이라 한다) 소속 직원인 피고 B으로부터 분양설명을 들은 다음 이 사건 공급계약을 체결하고 계약금의 일부로 200만 원을 송금하였으나, 원고가 공급받기로 한 이 사건 점포가 위 D 상가단지의 전면부가 아니라 후면부에 위치한 것을 확인하고 그 다음날인 2018. 12. 16. 피고 B을 찾아가 이 사건 공급계약을 해제하겠다는 의사를 표시하였다. 그런데 피고 B은 중도금 지급기일 전까지 이 사건 점포를 웃돈을 받고 되팔아 주겠다고 하면서 원고에게 계약을 유지해달라고 끈질기게 회유하였고, 이에 원고는 피고 B의 위와 같은 약속을 믿기로 하고 2018. 12. 17. 이 사건 나머지 계약금을 피고 조합에게 송금하였다. 그러나 피고 B은 현재까지도 이 사건 점포를 전매해주지 않았으므로, 위와 같은 (전매보장) 구두 약정 불이행을 원인으로 피고들은 연대하여 원고에게 계약금 41,219,100원 및 그 지연손해금을 반환할 의무가

있다.

3. 판 단

가. 피고 조합에 대한 계약금 반환청구에 대해

원고는 이 사건 공급계약에 따라 지급한 계약금 41,219,100원(급부)의 반환을 피고 조합을 상대로도 구하고 있으나, 원고가 주장하는 바와 같이 피고 B의 (전매보장) 구두 약정 불이행 등의 사유는 위와 같은 급부의 원인이 된 이 사건 공급계약의 효력을 없애는 사유(무효, 취소, 해제 등)가 될 수 없고(피고 B은 이 사건 공급계약의 당사자도 아니다), 달리 이를 인정할 아무런 자료가 없다. 따라서 피고 조합이 원고로부터 수령한 위 계약금을 법률상 원인이 없다고 할 수 없으므로, 원고의 피고 조합에 대한 위 계약금 반환 청구는 주장 자체로 받아들일 수 없다.

나. 피고 B에 대한 계약금 반환청구에 대해

원고의 피고 B에 대한 계약금 반환청구는 적어도 피고 B이 원고에게 이 사건 점포를 다른 사람에게 팔아 줄 것을 보장하고 그렇지 못할 경우 계약금 상당의 손해를 배상하겠다는 약정(이른바 ‘전매보장 약정’)을 하여 주었음을 전제로 한다. 그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 B이 원고에게 그러한 약정을 하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

설령 피고 B이 원고에게 이 사건 점포가 다른 사람에게 전매될 가능성이 있다고 말하거나 원고를 위해 위 점포를 매수할 사람을 물색해주었다고 하더라도(갑5 참조), 그러한 사정만으로 피고 B이 원고에 대해 위와 같은 전매보장 약정을 하였다고 볼 수도 없다. 더욱이 관련 형사사건에서 피고 B에 대해 혐의 없음 처분이 내려진 사정 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 나머지 계약금을 피고 조합에게 송금하는 과정에서 피고 B의 기망행위나 그 밖의 불법행위가 있었다고 보기도 어렵다.

결국 원고의 피고 B에 대한 계약금 반환 청구도 어느 모로 보나 받아들일 수 없다.

4. 결 론

원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

판사 정영호