

대구지방법원 김천지원 2020. 9. 18 선고 2018가합16068 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 동서법무법인

담당변호사 최학세

소송복대리인 변호사 박재우

피고B의 소송수계인 관리인 B

변론 종결2020. 8. 7.

판결 선고2020. 9. 18.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고의 회생채무자 B에 대한 회생채권은 373,551,123원임을 확정한다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

원고는 구조용 금속제품 제조업 등을 영위하는 'C'라는 사업체의 대표자이고, B는 구조용 금속제품 제조업 등을 영위하는 'D'이라는 사업체의 대표자이자 '주식회사 E'의 대표자이다.

나. 별지 목록 기재 각 부동산의 권리변동에 관한 사항

- 1) B는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 공장'이라 하고, 그 중 별지 목록 제1항 기재 부동산을 '이 사건 F동 공장'이라 한다)에 관하여 2017. 1. 10. 소유권보존등기를 마쳤다.
- 2) B는 2017. 1. 10. 이 사건 각 공장을 공동담보로 하여 채권최고액 910,000,000원, 근저당권자 G조합으로 된 근저당권설정등기를 마쳤다가 2017. 2. 10. 위 근저당권설정등기를 말소하였고, 같은 날 뒤이어 이 사건 각 공장에 관하여 수탁자 주식회사 H으로 된 신탁등기를 마쳤다가 2018. 4. 12. 위 신탁등기를 말소하였으며, 또한 같은 날 뒤이어 이 사건 각 공장과 충북 음성군 I 및 J 토지를 공동담보로 하여 채권최고액 1,176,000,000원, 근저당권자 주식회사 K으로 된 근저당권설정등기를 마쳤다.

다. 이 사건 각 공장에 관한 임대차 내지 매매계약에 관한 사항

- 1) 원고와 B는 2017. 6. 5. 이 사건 F동 공장에 관하여 임대차기간 2017. 7. 1.부터 2022. 6. 30.까지, 보증금 30,000,000원, 차임 월 5,000,000원(매월 1일 선불)으로 된 임대차계약서(이하 '이 사건 임대차계약서'라 한다)를 작성하였다.
- 2) 원고는 2017. 7. 4. B 또는 B를 대리한 L와, 이 사건 각 공장에 관하여 매매대금을 1,600,000,000원으로, 그 중 계약금을 200,000,000원으로 각 정하여 구두로 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 구두계약'이라 한다), 원고는 같은 날 위 계약금 200,000,000원을 주식회사 E 명의의 계좌로 입금하였다.
- 3) B 또는 L는 2017. 7. 13. 원고에게 주식회사 E 명의의 이메일 계정을 통하여 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약서 초안을 이메일로 보냈다.
- 4) 원고는 'L와 B가 이 사건 각 공장을 원고에게 매도하려는 의사가 없음에도 이를 속여 계약금 200,000,000원을 지급받은 후 이를 돌려주지 않는다'고 주장하면서 사기죄로 L와 B를 고소하였으나, 청주지방검찰청 충주지청 소속 검사는 2018. 9. 28. 혐의 없음 불기소처분을 하였다. 이에 관한 불기소결정서(이하 '이 사건 불기소결정서'라 한다)에는 매매계약이 파기된 이유에 관하여

'고소인(원고를 지칭한다. 이하 같다)은 최초 진술시 계약금을 지급한 이후 정식계약서를 작성하고자 하였으나 피의자들(L와 B를 지칭한다. 이하 같다)이 특별한 이유 없이 임의로 계약을 파기하였으며, 계약금을 2017. 12.까지 돌려주겠다고 하였으나 돌려주지 않았다고 주장하였다. 피의자들은 고소인으로부터 계약금을 받았으나, 중간에 중도금 지급과 관련하여 고소인이 지급하지 못할 것 같이라며 고소인이 먼저 계약을 파기하였다고 진술한다. 대질조사에서 고소인은 계약금 지불 후 최종 계약을 하기 위해 피의자들을 만났는데 중도금 내용이 추가되어 있다며 계약을 파기하자고 한 것이라며 진술을 반복하였다. 피의자들은 부동산매매계약서에 기재된 특약사항을 근거로 고소인이 일방적으로 계약을 파기하였으므로 계약금을 반환하지 않은 것이라고 진술한다'라고 기재되어 있다.

라. 원고가 이 사건 F동 공장에서 운영한 사업에 관한 사항

- 1) 원고는 2017. 7.경부터 이 사건 F동 공장에서 구조용 금속제품을 제조 및 가공하였고, D이나 주식회사 E가 발주하는 물품도 제조 및 가공하여 납품하였다.
- 2) 한편, 원고는 2017. 9. 25.경 위 'C'란 상호의 사업장에 관하여 개업연월일을 2017. 9. 1.로, 사업장 소재지를 이 사건 F동 공장의 도로명주소로 기재하여 사업자등록을 하였다.

마. B에 대한 회생절차개시결정 등

- 1) B에 대하여 2019. 1. 15. 대전지방법원 2018회단29호로 회생절차가 개시되었고, 피고가 B의 관리인으로 되었다.
- 2) 원고는 위 회생절차에서 이 사건 소로써 구하는 계약금반환채권 및 물품대금채권 합계 373,551,123원을 B에 대한 회생채권액으로 신고하였고, 이에 대하여 피고 소송수계인이 이의함에 따라 회생채권 조사기간의 말일인 2019. 4. 25.로부터 1개월 이내인 2019. 5. 21. 소송절차수계신청을 하였으며, 또한 원고의 B에 대한 회생채권이 373,551,123원임을 확정하는 내용으로 청구취지를 변경하였다(이하 B와 피고 소송수계인을 특별히 구별하지 않고 '피고'라 하고, 이 사건에서 피고와 관련되어 있는 L, D, 주식회사 E 전부 또는 일부를 피고와 함께 지칭할 경우 '피고 측'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 9호증, 을 제1, 6, 16 내지 19호증(가지번호가 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는 회생채무자 B에 대하여 아래와 같이 총 373,551,123원(= 계약금반환청구 부분 200,000,000원 + 물품대금청구 부분 173,551,123원) 상당의 회생채권을 가지고 있다.

1) 계약금반환청구 부분 원고는 2017. 7. 4. 피고를 대리한 L와 사이에 이 사건 각 공장에 관한 매매대금을 1,600,000,000원으로, 그 중 계약금을 200,000,000원, 중도금 없이 잔금을 1,400,000,000원으로 정하고, 잔금은 피고 측이 이 사건 각 공장을 담보로 하여 빌린 융자금을 전액 변제하고 나서 2018. 3. 말경 지급하기로 구두 약정을 하면서 피고를 직접 만나 계약서에 서명날인하기로 하였으며, 당일 계약금 200,000,000원은 피고에게 지급하였다. 그러나 피고는 원고와 계약서를 작성하기 위해 만난 자리에서 중도금을 설정하자는 새로운 조건을 제시하는 바람에, 원고는 당초 합의된 내용과 다른 새로운 조건을 받아들일 수 없어 위 매매계약이 파기되었고, 그에 관한 귀책사유는 피고에게 있다. 한편 피고는 기지급 받은 계약금 200,000,000원을 돌려주겠다는 취지로 말한 적도 있다. 따라서 피고는 계약금 200,000,000원을 원고에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 물품대금청구 부분 원고는 2017. 9.부터 2018. 2.까지 피고로부터 주문받은 구조물을 제작하여 납품하였고, 이에 따라 피고에게 받아야 할 물품대금 합계는 282,708,448원이며, 한편 원고가 이 사건 F동 공장을 사용하는 과정에서 소요된 전기요금, 산업용가스사용료, 공장임대료, 공구사용료 등 위 물품대금에서 공제할 비용은 합계 109,157,326원이다. 따라서 피고는 원고에게 물품대금으로 173,551,123원(위 금액을 공제하면 173,551,122원임이 계산상 분명하므로, 원고 주장 금액은 위 금액의 오기로 보인다)을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 계약금반환청구 부분 앞서 본 사실관계에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고는 피고 측과 이 사건 구두계약 당시 중도금을 지급하기로 약정하고도 그 후 계약서 작성을 위해 피고를 만난 2017. 7. 15.경 중도금을 지급할 수 없다고 하면서 계약금 200,000,000원을 포기하고 이 사건 구두계약을 해제하였다고 봄이 상당하다(한편, 갑 제3호증, 을 제4호증의 2, 을 제5호증 어느 것에 의하더라도 '상대방의 채무불이행으로 인한 계약 해제시 계약금을 손해배상의 기준으로 본다'는 조항(제6조)이 포함되어 있어 원, 피고 사이에 이 사건 구두

계약 당시부터 수수된 계약금을 위약금으로 하기로 하는 의사의 합치가 있었던 것으로 볼 수 있고, 그 이후 계약서 작성 과정에서 아래에서 살피는 여러 사정에 의하면 원고가 중도금을 지급하지 않겠다는 의사를 분명히 한 것으로 볼 수 있어(이행거절) 이와 같은 이유로 이 사건 구두계약이 해제된 이상, 피고로서는 원고가 기지급한 계약금을 위약금으로 몰취할 수 있다고 할 것이다). 따라서 이 부분 원고의 청구는 이유 없다.

가) 원고는 이 사건 구두계약시 중도금 없이 잔금을 지급하기로 정하였음에도 피고가 계약서 작성시에 새롭게 중도금 조건을 제시했다고 주장하는 한편 이 사건 구두계약 당시 합의한 사항에 따라 작성한 것이라고 하면서 계약서 초안(갑 제3호증, 이하 '원고 측 초안'이라 한다)을 증거로 제출하였다. 반면, 피고는 이 사건 구두계약시부터 중도금을 지급하기로 정하였다고 주장하는 한편 이 사건 구두계약에서 합의한 사항에 따라 작성한 계약서 초안을 이메일로 보내자 원고가 이를 즉시 확인하고 이 사건 각 공장에 올라와 계약서를 작성하겠다는 연락을 해왔고 이에 피고가 작성한 계약서 초안의 오기 등을 일부 수정한 초안을 출력하였다고 하면서 위 계약서 초안(을 제4호증의 2, 이하 '피고 측 제1 초안'이라 한다)과 위 계약서 초안 수정본(을 제5호증, 이하 '피고 측 제2 초안'이라 한다)을 증거로 제출하였다.

그런데, 피고 측 제1 초안은 피고가 계약서 작성을 위해 원고를 만나기 이틀 전인 2017. 7. 13. 원고에게 보낸 이메일에 첨부한 것인 반면(피고 측 제2 초안은 피고가 이 사건 각 공장에 관한 매매계약과 임대차계약¹⁾의 관계 및 임대차보증금의 지급 처리 문제 등을 감안하여 피고 측 제1 초안의 내용을 일부 수정한 것으로 보인다), 원고 측 초안은 계약서 상단에 '05/31/2018 13:48 FAX'라고 기재되어 있을 뿐 이 사건 구두계약을 하거나 계약서 작성을 위해 원고와 피고가 만났던 2017. 7.경 작성된 것이라고 볼 만한 사정이 발견되지 아니한다. 이와 같은 피고 측 각 초안과 원고 측 초안의 작성 시점을 고려해 볼 때, 원고 측 초안보다 피고 측 각 초안이 이 사건 구두계약의 합의 내용을 반영하여 작성한 초안이라고 볼 여지가 더 크다.

나) 피고 측 각 초안에는 용자금 1,000,000,000원으로 기재되어 있는 반면, 원고 측 초안에는 용자금 1,200,000,000원으로 기재되어 있어 이 사건 각 공장을 담보로 한 용자금의 액수에도 서로 차이가 있다. 그런데, 앞서 기초사실 제1의 나.항 기재와 같이 2017. 1. 10. 이 사건 각 공장을

공동담보로 하여 설정된 근저당권의 채권최고액이 910,000,000원이었다가, 2017. 2. 10.

신탁등기가 마쳐지면서 위 근저당권설정등기가 말소되었고, 2018. 4. 12. 위 신탁등기가 말소되면서 이 사건 각 공장과 그 외 토지 2필지를 공동담보로 하여 설정된 근저당권의 채권최고액이 1,176,000,000원이었던 점, 근저당권의 채권최고액은 통상적으로 피담보채무액보다 높게 설정되는 점 등을 고려할 때, 원고 측 초안에 기재된 용자금 액수보다 피고 측 각 초안에 기재된 용자금 액수가 앞서 본 이 사건 각 공장의 권리변동에 관한 사정에 더욱 부합한다고 볼 수 있다.

다) 이 사건 불기소결정서에 의하면, 원고가 고소 직후에는 '피고 측이 특별한 이유 없이 임의로 계약을 파기하였다'고 하였다가, 대질조사에서는 '중도금 내용이 추가되어 있다며 계약을 파기하자고 하였다'고 하는 등 진술을 번복한 반면, 피고는 당초부터 '원고가 중도금을 지급하지 못할 것 같으면서 먼저 계약을 파기하였다'는 취지로 일관되게 진술한 점 등으로 미루어 이 사건 구두계약을 파기한 주체와 경위에 관한 피고의 진술이 원고의 진술보다 신빙성이 높다고 여겨진다.

라) 원고는 피고가 기지급받은 계약금 200,000,000원을 2017. 12.경까지 반환해주기로 약속하였다고 주장하고 있으나, 이에 관한 증거로 제출한 각 문자메시지(갑 제8호증의 1, 2)에는 위 계약금에 관한 언급이 전혀 없고, 원, 피고간에 그 동안 이루어진 거래관계 등에 비추어 볼 때, 제출된 증거들만으로는 원고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하다.

2) 물품대금청구 부분 살피건대, 갑 제2, 4, 5호증, 을 제1, 7 내지 15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고가 2017. 9.부터 2018. 2.까지 피고에게 납품한 물품대금이 282,708,448원이고 위 물품대금에서 공제될 관련 비용이 109,157,326원이어서 잔존 물품대금채권이 173,551,123원이라는 주장을 뒷받침하기 위하여 제출한 증거는 청구금액집계표(갑 제4호증)와 각 기성대금 정산서(갑 제5호증의 1 내지 6)뿐인데, 이는 원고가 일방적으로 작성한 문서에 불과한 점, ② 원고는 이 사건 소송 과정에서 위와 같은 증거들 외에 별다른 증거를 제출하지 못한 점, ③ 피고는 원고로부터 납품받은 물품대금이 59,169,400원(부가가치세 포함)에 불과하고, 위 물품대금에서 공제할 수 있는 관련 비용인 임대료 미납액, 인터넷 사용료, 전기요금, 가스요금, 인건비 직불금 등의 합계액이 위 물품대금보다 훨씬 크다고 주장하면서, 임대료 미납액, 인터넷 사용료, 전기요금, 가스요금, 원고의 인건비 직불금에 관한

증거를 제출하고 있는데, 그 증거들의 신빙성을 부인할 만한 사정도 찾기 어려운 점 등에 비추어 보면, 제출된 증거들만으로는 원고가 피고에 대하여 그 주장과 같은 물품대금채권을 가진다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 부분 원고의 청구도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이성균

판사서청운

판사이규석

별지

1) 원고는 이 사건 임대차계약서가 이 사건 각 공장에서 구조용 금속제품 제조업 등을 운영하기 위해 C의 사업자등록증 발급 때문에 형식적으로 작성한 것에 불과하다고 주장하나, 위와 같은 사업자등록은 이 사건 임대차계약서가 작성된 시점으로부터 3개월 이상, 이 사건 각 공장에 관한 매매계약이 파기된 시점으로부터 2개월 이상이 지난 2017. 9. 25.경에야 이루어진 것으로 보아, 사업자등록을 위해 임대차계약서를 형식적으로 작성할 만큼 시급한 상황이었다고 보이지 않는 점, 원고 측 초안에 의하더라도 이 사건 구두계약시 이 사건 각 공장에 관한 소유권이전시기를 2018. 3. 말경으로 정한 것으로 보이고, 이와 같은 소유권이전이 이루어지기 전까지 원고가 이 사건 F동 공장을 사용하면서 발생하는 법률관계를 정할 필요가 있었던 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약서에 기재된 바와 같은 임대차계약이 체결되었다고 봄이 상당하다.