

대구지방법원 서부지원 2021. 6. 29 선고 2020가단66777 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김혜현

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 배종열

변 론 종 결 2021. 5. 18.

판 결 선 고 2021. 6. 29.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 50,000,000원 및 그 중 25,000,000원에 대하여는 2016. 8. 3.부터 2020. 11. 16.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 25,000,000원에 대하여는 2020. 11. 17.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 예비적 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적 청구 : 주문 제1항과 같다.

예비적 청구 : 피고 C은 원고에게 50,000,000원 및 그 중 25,000,000원에 대하여는 2016. 8.

3.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 25,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 8. 3. 피고 B을 대리한 피고 C(피고 B의 부)과 사이에 피고 B 소유의 경남 창원군 D 답 517㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

○ 매매대금 : 93,500,000원

- 계약금 : 10,000,000원은 계약 시 지급

- 잔금 : 83,500,000원은 2017. 4. 30. 지급

○ 제6조(채무불이행과 손해배상) 매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

○ 특약사항 : 단, 경남 창원군 E 토지 20평을 매입하지 못할 시 계약을 파기함.

나. 원고는 이 사건 토지 매수 후 그 지상에 원룸건물을 지어 수익을 얻고자 하였는데, 이 사건

토지만으로는 원고가 목적하는 원룸을 건축하기가 불가능하였고, 이 사건 토지와 인접한 F 소유의 경남 창원군 E 답 822㎡(이하 'E 토지'라고 한다) 중 20평(약 66㎡)까지 함께 매수하여야 원룸 건축이 가능한 상황이었다.

당시 F이 외국에 가 있었는데, 우선 이 사건 토지에 대한 매매계약을 체결하고, 피고 측에서 추후 'E 토지' 중 20평을 사서 원고에게 매도하기로 하여 이 사건 매매계약에서 위 특약사항을 정하였다.

다. 원고는 2016. 8. 3. 원고의 배우자 G 명의 계좌에서 피고 B 명의 계좌로 계약금 10,000,000원을 송금하였다.

라. 원고가 계약금 10,000,000원을 송금하자, 피고 C은 'E 토지' 매입 진행을 위해 필요하니 15,000,000원을 추가로 송금해 달라고 요청하였다.

이에 원고는 피고 C과 사이에 아래와 같은 내용의 차용증(이하 '이 사건 차용증'이라 한다)을 작성하였다.

일금 : 이천오백만 원(25,000,000원)

이 사건 토지에 대한 물건을 담보하여 상기 금액을 차용함. 'E 토지'에 대한 20평(66㎡)을 2017. 4. 30.까지 매입해 주지 못할시 일금 오천만 원(50,000,000원)을 배상함

매도인 : 피고 C, 매수인 : 원고

마. 원고는 피고 C으로부터 이 사건 차용증을 교부받으면서 원고의 배우자 G 명의 계좌에서 피고 C 명의 계좌로 15,000,000원을 송금하였다.

바. 피고들은 2017. 4. 30.까지 'E 토지' 중 20평을 매입해주지 못하였고, 원고가 피고들에게 'E 토지' 중 20평을 매입하여 원고에게 매도해 줄 것을 수차례 최고하여도 이를 이행하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 주위적 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

가) 이 사건 차용증 작성 시에 원고는 피고 B를 대리한 피고 C와 사이에 이 사건 매매계약의 계약금을 25,000,000원으로 증액하기로 하였고, 'E 토지' 중 20평을 2017. 4. 30.까지 매입해 주지 못할 경우에 계약금 25,000,000원의 배액인 50,000,000원을 배상하기로 약정하였으며, 이 사건 매매계약서의 내용을 보완, 수정하는 의미에서 이 사건 차용증을 작성한 것이다. 다만 원고와 피고 C은 본인과 대리인의 자격 표시를 정확하게 해야 한다는 점을 잘 알지 못하여, 피고 C이 이 사건 차용증 작성에 있어 '매도인의 대리인 C'이라 기재하지 않고 '매도인 : C'이라고 기재하는 실수를 하였다.

나) 피고 C이 피고 B를 대리하여 이 사건 차용증을 작성할 대리권이 없었다고 인정되는 경우라 하더라도, 피고 C에게는 이 사건 계약 체결에 관한 기본대리권이 존재하고, 원고는 피고 C이 피고 B를 대리하여 이 사건 차용증을 작성할 권한이 있다고 믿었고, 원고가 위와 같이 믿은 데에는 정당한 이유가 있으므로, 민법 제126조의 표현대리가 성립한다.

다) 피고 B은 이 사건 계약의 특약사항과 이 사건 차용증에 기재한 약속과는 달리, 2017. 4. 30.까지 'E 토지' 중 20평을 매입해주지 못하였고, 원고가 피고 B에게 'E 토지' 중 20평을 매입하여 원고에게 매도해 줄 것을 수차례 최고하여도 이를 이행해주지 않았다. 이 사건 토지의 시가가 상승하자, 피고 B은 이 사건 토지를 원고에게 팔지 않겠다면서 이행거절의 의사표시를 하였다.

따라서 원고는 피고 B의 채무불이행 및 이행거절에 따라 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는바, 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다.

라) 그렇다면 피고 B은 원고에게 원고로부터 수령한 계약금 25,000,000원 및 이에 대한 이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 손해배상 예정액 25,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 B의 주장

가) 피고 B은 피고 C에게 이 사건 토지의 매매계약 체결에 관한 대리권을 수여하였을 뿐, 위약금 약정으로 보이는 이 사건 차용증 작성에 대한 대리권을 수여한 사실은 없다.

나) 이 사건 차용증의 차용 명의인은 피고 C이고, 피고 C이 피고 B를 대리한다는 표시가 없는바, 민법

제126조 표현대리 규정이 적용될 수 없다.

다) 이 사건 매매계약의 특약사항은 피고 B이 'E 토지' 중 20평을 매수하지 못할 경우 이 사건 매매계약은 '무효'로 된다는 취지의 규정이므로, 피고 B은 원고로부터 받은 계약금 10,000,000원만 원고에게 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 갑 제1 내지 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 차용증은 이 사건 매매계약서에서 정한 계약금을 증액하고, 이 사건 매매계약서에서 정한 특약사항을 'E 토지' 중 20평을 2017. 4. 30.까지 매입해 주지 못할시 50,000,000원을 배상한다는 내용으로 보충하는 의미에서 작성된 것으로 보이고, 이 사건 차용증에 '매도인 : 피고 C'이라고 표시되어 있으나, 원고로서는 이 사건 차용증 작성 당시에 이 사건 토지의 소유자이자 '매도인'인 피고 B과 사이에 계약금을 증액한다고 인식하였고 피고 C도 그와 같은 취지로 원고에게 말하였다고 보는 것이 타당하므로, 피고 B을 대리한 피고 C과 원고 사이에 이 사건 토지의 매매에 관하여 계약금을 25,000,000원으로 증액하기로 약정하였고, 피고 B이 2017. 4. 30.까지 'E 토지' 중 20평을 매입해 주지 못할 경우에 계약금 25,000,000원의 배액인 50,000,000원을 배상하기로 약정하였다고 보는 것이 타당하다.

가) 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 C은 이 사건 토지의 소유자인 피고 B 본인이 당일에 직접 발급받은 '부동산매도용 인감증명서'와 피고 C 본인이 당일에 직접 발급받은 인감증명서를 원고에게 교부하였다.

나) 원고가 이 사건 매매계약에서 정한 계약금 10,000,000원을 피고 B에게 송금한 시각이 2016. 8. 3. 15:49경인데, 그로부터 약 1시간이 경과한 2016. 8. 3. 16:49경에 원고가 이 사건 차용증을 작성하면서 추가로 지급하기로 한 15,000,000원을 피고 C에게 송금하였다.

다) 이 사건 차용증에서는 차용금의 액수를 당초 계약금 10,000,000원과 원고가 추가로 지급할 15,000,000원을 합한 25,000,000원으로 정하였고, 이 사건 매매계약의 특약사항과 유사한 내용인 'E 토지' 중 20평을 2017. 4. 30.까지 매입해 주지 못할시 50,000,000원을 배상한다는 약정사항을

기재하였으며, ‘매도인 : 피고 C’, ‘매수인 : 원고’라고 기재하였다.

라) 이 사건 매매계약 체결 당시 참석한 H은 “원고가 계약금 10,000,000원을 입금한 후 피고 C이 ‘E 토지’를 구입하려면 돈이 필요하다고 하면서 15,000,000원을 더 요구하여서 원고의 배우자 G이 계약서를 새로 작성해 달라고 하니, 피고 C은 송금자료가 남으니 계약서까지 고칠 필요 없다고 계약금 25,000,000원으로 해서 만약에 계약 파기될 경우에는 50,000,000원 배상해 주면 되니까 별도로 서류를 적어주겠다고 하여 차용증을 적고 추가로 15,000,000원을 입금하였다”는 취지로 진술하고 있고, 이 사건 매매계약 체결 당시 참석한 I도 위와 같은 취지로 진술하고 있다.

2) 피고 B은 피고 C이 피고 B을 대리하여 이 사건 차용증을 작성하거나 위약금 약정을 할 대리권이 없다고 주장하나, 이 사건 매매계약서 제6조에서는 채무불이행과 손해배상에 관한 내용을 정하고 있고, 이 사건 토지의 매매계약 체결에 관한 대리권에는 계약금의 액수를 정하고 채무불이행 시 위약금 약정을 체결하는 권한도 포함된다고 보는 것이 타당하다. 또한 이 사건 차용증은 이 사건 매매계약과 별개의 계약이라기보다는 앞서 본 바와 같이 원고와 피고 C 사이에 이 사건 매매계약서에서 정한 계약금을 증액하고, 손해배상액 예정을 구체화하는 의미에서 작성한 것으로 보는 것이 타당하므로, 피고 C이 피고 B을 대리하여 이 사건 차용증을 작성할 권한이 있다고 할 것이다.

3) 피고 B이 이 사건 매매계약의 특약사항과 이 사건 차용증에서 정한 바와 같이 2017. 4. 30.까지 ‘E 토지’ 중 20평을 매입해주지 못한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 원고는 피고 B의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있고, 원고의 해제의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고 B에게 2020. 11. 16. 도달한 사실은 기록상 명백한바, 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다.

따라서 피고 B은 원고에게 이 사건 매매계약의 계약금 명목으로 지급받은 25,000,000원 및 이에 대한 이자 및 지연손해금과 손해배상 예정액 25,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4) 이에 대하여 피고 B은 이 사건 매매계약의 특약사항은 피고 B이 ‘E 토지’ 중 20평을 매수하지 못할 경우 이 사건 토지에 대한 매매계약은 ‘무효’로 된다는 취지의 규정이므로, 피고 B이 손해배상금을 지급할 의무가 없다는 취지로 주장하나, 이 사건 매매계약의 특약사항에서 정한 “계약을

파기함”이라는 내용은 “계약을 해제한다”는 의미로 해석함이 타당하다.

피고 B은 손해배상의 예정액이 부당히 과다하므로 감액되어야 한다는 주장도 하는 것으로 보이나, 이 사건 매매계약의 체결 경위 및 이 사건 차용증의 작성 경위, 이 사건 매매계약에서 정한 총 매매대금의 액수(93,500,000원) 및 원고가 피고들에게 지급한 계약금의 액수(25,000,000원), 이 사건 매매계약이 해제된 경위 등에 비추어 볼 때 손해배상의 예정액이 부당히 과다하여 감액되어야 한다고 보기 어렵다.

다. 소결론

따라서 피고 B은 원고에게 50,000,000원 및 그 중 계약금 25,000,000원에 대하여는 계약금 수령일인 2016. 8. 3.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 11. 16.까지는 민법에 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 손해배상 예정액 25,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2020. 11. 17.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고와 피고들 사이의 이 사건 토지에 대한 매매계약 체결(이 사건 매매계약서 작성 및 그 후 구두에 의한 계약내용 수정과 그에 대한 이 사건 차용증 작성)에 있어, 피고 C이 피고 B의 적법한 대리인이라는 점이 인정되지 않는 경우에는, 피고 C은 원고에게 민법 제135조 제1항에 따라 무권대리인의 책임을 부담하여야 한다.

따라서 원고는 이 사건 매매계약 체결이 유효한 경우 매도인인 피고 B에게 청구할 수 있는 것과 동일한 내용의 금전지급의무 이행을 무권대리인인 피고 C에게 청구한다.

나. 판단

앞서 본 바와 같이 피고 C이 대리하여 체결한 이 사건 매매계약 및 그와 관련된 이 사건 차용증의 효력이 피고 B에게 미치므로, 원고의 피고 C에 대한 예비적 청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

따라서 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구는 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 C에 대한 예비적 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 권성우