

대구지방법원 포항지원 2025. 1. 7 선고 2024가단1239 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 법무법인 포항종합법률사무소 담당변호사 박재태

변론 종결 2024. 12. 3.

판결 선고 2025. 1. 7.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 45,000,000원 및 이에 대하여 2023. 2. 23.부터 이 사건 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 10. 31. 피고 소유의 포항시 북구 C 대 257.7m² 및 그 지상 철골조 슬라브지붕 3층 근린생활시설(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 610,000,000원에 피고로부터 매수하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고는 이 사건 매매계약 체결시 계약금 60,000,000원은 계약시에 지급하고, 임차보증금 10,000,000원 반환채무는 매수인이 승계하며, 잔금 540,000,000원은 2023. 1. 18.까지 지급하기로 약정하였다.

나. 원고는 계약 당일까지 피고에게 계약금으로 60,000,000원(이하 '이 사건 계약금'이라 한다)을 지급하였다.

다. 피고가 잔금지급기일을 2023. 2. 20.까지로 정하여 연장하여 주었으나, 원고는 연장된 잔금지급기일까지도 잔금 540,000,000원을 지급하지 않았다.

라. 피고는 2023. 2. 21. 원고의 잔금미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금은 피고에게 귀속된다는 내용의 내용증명우편을 원고에게 발송하여 그 무렵 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장에 대한 판단

가. 원고 주장

피고는 아래와 같은 이유로 원고에게 이 사건 계약금 중 45,000,000원을 반환할 의무가 있다.

1) 이 사건 매매계약의 실제 매수인은 원고가 근무하던 주식회사 D였고, 원고는 주식회사 D에 이 사건 계약금 중 45,000,000원을 빌려 주었는데 그 대여금 채권의 확보를 위하여 원고를 당사자로 하여 매매계약을 체결한 것이다. 피고는 이러한 사정을 잘 알고 있었으므로 원고가 실제로 부담한 45,000,000원은 원고에게 반환하여야 한다.

2) 이 사건 매매계약 체결 당시 피고는 이 사건 부동산의 3층을 전혀 보여 주지 않은 등 이 사건 부동산의 현황에 대하여 모두 알려 주지 않았으므로, 피고의 위와 같은 채무불이행을 이유로 하여 원고는 이 사건 매매계약을 해제한다.

3) 가사 그렇지 않다고 하더라도 피고는 원고가 이 사건 매매계약의 실제 매수인이 아님을 알았으므로 이 사건 매매계약은 비진의의사표시에 해당하여 무효이거나 착오를 이유로 한 의사표시에 해당하여 취소되어야 한다.

나. 판단

원고가 주식회사 D에 돈을 빌려 주고 그 채권확보를 위하여 매매계약 당사자가 된 것이라 하더라도, 이는 주식회사 D와 원고 사이의 내부관계에 불과할 뿐이고, 피고와의 관계에서는 매매계약 당사자로서 법률상 책임을 지는 것이므로, 원고가 잔금지급기일까지 잔금을 지급하지 아니한 이상 이 사건 매매계약은 원고의 채무불이행을 이유로 적법하게 해제되었다고 할 것이다. 따라서, 이 사건 매매계약에서 정한 바와 같이 이 사건 계약금은 손해배상으로 몰취되는 것이 타당하다.

나아가 이 사건 매매계약 체결 과정에서 피고가 원고와 주식회사 D 사이의 이러한 관계를 알았다고 볼 만한 별다른 증거가 없으므로, 이를 이유로 한 비진의의사표시, 착오의사표시 주장은 모두 이유 없다.

또한, 피고가 이 사건 매매계약 체결시 매매대상 목적물을 잘 보여주지 않는 등 채무를 불이행하였다고 볼 만한 근거도 없다.

원고의 주장은 모두 이유 없다.

3. 결 론

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

판사권희