

대전지방법원 2021. 4. 15 선고 2019가단135038 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김도완

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 세계로

담당변호사 성낙근

변 론 종 결 2021. 3. 25.

판 결 선 고 2021. 4. 15.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다

값는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라[소장 청구취지 1항에는 지연손해금의 종기(終期)가 누락되어 있으나, 원고의 청구취지를 위와 같이 본다].

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 10. 18. 피고들로부터 피고들 소유의 보령시 D 토지 및 그 지상건물(이하 ‘이 사건 모텔’이라 한다)을 매매대금 30억 원(계약금 5,000만 원은 계약시에 지불, 1차 중도금 3억 원은 2019. 11. 14. 지불, 2차 중도금 2억 5,000만 원은 2019. 11. 15. 지불, 잔금 24억 원은 2019. 11. 30. 지불, 건물분 부가세 별도)에 매수하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다). 이 사건 매매계약 체결 당시 E 주식회사(이하 ‘소외 회사’라 한다)가 이 사건 매매계약을 중개하였다.

나. 원고는 2019. 11. 12. 피고들에게, ‘피고들이 이 사건 모텔에 모텔 뿐만 아니라 편의점도 입점해 있어서 도합 연 매출이 6억 원에서 6억 5,000만 원 정도 된다고 말하였고, 이에 원고가 이 사건 매매계약을 체결하였으나 추후 원고가 확인해 보니 피고들이 말한 매출은 허위이므로, 이와 같은 피고들의 기망으로 인하여 이 사건 매매계약을 취소하고, 원고가 지급한 계약금 5,000만 원을 2019. 11. 15.까지 반환하여 달라’는 내용의 내용증명우편을 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고들은 원고에게 이 사건 모텔의 연 매출 및 편의점 순수익이 모두 합쳐 5억 7,000만 원 가량 되고, 편의점의 순이익을 매출로 환산하면 총 매출이 6억 원에서 6억 5,000만 원 정도 된다고 말하였고, 원고는 이를 믿고 이 사건 매매계약을 체결하게 되었으나, 실제로 이 사건 모텔의 2019년도 연간 매출액 및 편의점의 순이익을 합산하면 1억 9,300만 원 가량밖에 되지 않았다. 원고는 피고들의 위와 같은 기망에 속아 이 사건 매매계약을 체결하게 되었으므로 이 사건 매매계약을 취소한다.

나. 한편 위와 같은 이 사건 모텔의 연간 매출액은 이 사건 매매계약의 중요 부분이고, 피고들이 위와 같은 원고의 착오를 유발하였는바, 원고는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다.

다. 피고들은 이 사건 소송이 진행되던 도중인 2020. 3. 31. 제3자인 F에게 이 사건 모텔을 매각하였는바, 피고들의 원고에 대한 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었다. 원고는 위와 같은 이행불능을 들어 이 사건 매매계약을 해제한다.

라. 이 사건 매매계약은 위와 같이 취소되거나 해제되어야 하므로, 피고들은 연대하여 원고에게 원고로부터 이미 지급받은 계약금 5,000만 원을 반환할 의무가 있다[원고는 2020. 7. 8.자 준비서면에서 매매계약의 해제를 주장하며 이를 예비적 청구로 구하고 있으나, 부당이득반환청구에서 법률상의 원인 없는 사유를 계약의 불성립, 취소, 무효, 해제 등으로 주장하는 것은 공격방법에 지나지 아니하고(대법원 2007. 7. 13. 선고 2006다81141 판결 참조), 계약해제의 효과로서 원상회복은 부당이득에 관한 특별 규정의 성격을 가지는 것으로, 채무불이행을 이유로 한 계약 해제에 따른 원상회복으로서 이미 지급한 대금의 반환을 구하는 소송과 계약이 실효되었음을 이유로 이미 지급한 대금을 부당이득반환으로서 구하는 소송은 소송물이 동일하므로(대법원 2019. 1. 17. 선고 2018다244013 판결 참조), 이를 별도의 예비적 청구로 보지 않는다].

3. 판단

가. 기망 주장에 관하여

원고는 피고들이 원고에게 이 사건 모텔의 매출을 편의점 순이익 포함하여 5억 7,000만 원으로 고지하였다고 주장하나, 누가 발송하였는지 알 수 없는 문자메시지 내용(갑 제4호증), 통화 상대방을 확인할 수 없는 녹취록(갑 제5호증), 작성경위가 확인되지 않는 물건카드(갑 제6호증)의 각 기재만으로 피고들이 원고에게 이 사건 모텔의 매출을 기망하였음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제1호증, 을 제1호증의 각 기재에 의하면, 피고들은 이 사건 매매계약 체결 전인 2019. 10. 10. 이 사건 매매계약을 중개한 소외 회사의 직원인 G에게 이 사건 모텔 및 편의점의 2019년도 매출 관련 자료와 2018. 7.부터 2019. 7.까지의 예약 관련 자료를 메일로 보낸 사실이 인정될 뿐이다. 피고들이 원고를 기망하였음을 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

나. 착오 주장에 관하여

1) 착오가 상대방에 의하여 유발되었거나 상대방 측으로부터 제공된 경우에는 동기의 착오라도 중요 부분의 착오로서 취소할 수 있다(대법원 1987. 7. 21. 선고 85다카2339 판결 참조). 원고는 이 사건 모텔 및 편의점의 매출에 관하여 착오하였다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 원고가 제출한 갑 제4 내지 6호증의 각 기재만으로는 원고의 착오가 피고들에 의하여 유발되었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 또한 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면, 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 하는데(대법원 2014. 7. 10. 선고 2012다202994 판결 참조), 이 사건 매매계약에는 이 사건 모텔 및 편의점의 매출이 원고 주장의 액수에 이른다는 점을 전제로 원고가 이 사건 모텔을 매수한다는 내용이 기재되어 있지 않고, 달리 원고가 피고에게 이 사건 모텔의 매출액이 6억 원에서 6억 5,000만 원에 이른다는 것을 이 사건 매매계약의 내용으로 삼을 것을 표시하였다거나, 의사표시의 해석상 그러한 동기가 이 사건 매매계약의 내용이 되어 있다고 인정할 만한 아무런 증거가 없다.

3) 원고의 착오 취소 주장 또한 이유 없다.

다. 해제 주장에 관하여

1) 이행불능을 이유로 계약을 해제하기 위해서는 그 이행불능이 채무자의 귀책사유에 의한 경우여야 할 것이므로, 매도인의 매매목적물에 관한 소유권이전의무가 이행불능이 되었다고 할지라도, 그 이행불능이 매수인의 귀책사유에 의한 경우에는 매수인은 그 이행불능을 이유로 계약을 해제할 수 없다(대법원 2002. 4. 26. 선고 2000다50497 판결 참조).

2) 갑 제10호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 이후 피고들이 이 사건 모텔을 F에게 매도한 후 2020. 3. 31. 그 소유권이전등기를 마쳐 준 사실이 인정되고, 이에 따라 매도인인 피고들의 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기의무가 이행불능이 된 것으로 평가할 수는 있다.

3) 그러나 앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 피고들이 이 사건 모텔을 제3자에게 매각한 것은 원고가 이 사건 매매계약에 따른 대금지급의무 등 채무의 이행을 거절하였기 때문이라고 판단되고, 결국 이행불능에 대한 피고들의 귀책사유가 있다고 볼 수 없다.

① 원고는 이 사건 매매계약에 따른 계약금만 지급한 후 중도금 지급기일 직전인 2019. 11. 12. 피고들에 대하여 이 사건 매매계약의 취소를 주장하면서 원고가 지급한 계약금의 반환을 구하는 한편 원고가 피고들에게 지급할 1차, 2차 중도금은 전혀 지급하지 않았다.

② 앞서 본 바와 같이 피고들이 원고를 기망하였다거나 이 사건 매매계약상 중요 부분에 착오가 있다고 볼 수 없는바, 원고가 피고들에 대하여 이 사건 매매계약을 취소할 수 있는 권한이 있다고 할 수 없음에도, 원고는 잔금지급기일 직전인 2019. 11. 28. 이 사건 소를 제기하면서 피고들에 대하여 이 사건 매매계약에 따른 대금지급의무를 이행할 의사가 없음을 명백히 표시하였다.

③ 원고가 이 사건 매매계약의 구속을 받지 않음은 물론, 그에 따른 매매대금 또한 지급하지 않겠다는 의사를 천명하면서 이 사건 소를 제기한 상황에서 피고들이 새로운 양수인을 찾아 이 사건 모텔을 양도한 것을 두고 피고의 귀책사유로 인하여 이 사건 모텔의 양도의무가 이행불능이 된 것이라고 평가할 수도 없다.

4) 따라서 피고에게 이행불능에 대한 귀책사유가 있음을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

라. 소결

이 사건 매매계약에 따라 피고들에게 지급한 계약금 5,000만 원의 반환을 구하는 원고의 주장은 어느 모로 보나 이유 없다. 오히려 원고의 이행거절로 인하여 피고들에게 이 사건 매매계약의 해제권이 발생하였고, 피고들이 이 사건 모텔을 제3자에게 매도함으로써 묵시적으로 이 사건 매매계약을 해제한 것이며, 이 사건 매매계약 제6조에 따라 피고들은 원고로부터 지급받은 계약금 5,000만 원을 손해배상의 예정액으로서 물취할 수 있다고 봄이 상당하다.

4. 결 론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 차호성