

부산지방법원 동부지원 2021. 5. 27 선고 2019가단229099 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 영진

담당변호사 장원필, 지현진

피고D

소송대리인 변호사 박기호

변론 종결2021. 1. 14.

판결 선고2021. 5. 27.

주 문

1. 피고는 원고 A, 원고 B에게 60,000,000원 및 그 중 30,000,000원에 대하여는 2016. 10. 19.부터, 30,000,000원에 대하여는 2020. 2. 9.부터 각 2021. 5. 27.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고는 원고 C에게 80,000,000원 및 그 중 30,000,000원에 대하여는 2016. 11. 14.부터, 20,000,000원에 대하여는 2016. 12. 5.부터, 30,000,000원에 대하여는 2020. 2. 9.부터 각 2021. 5. 27.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고들의 피고에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 1/20은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A, 원고 B에게 60,000,000원 및 그 중 30,000,000원에 대하여 2016. 10. 19.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%, 30,000,000원에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 원고 C에게 80,000,000원 및 그 중 30,000,000원에 대하여 2016. 11. 14.부터, 20,000,000원에 대하여 2016. 12. 5.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%, 30,000,000원에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 분할 전 울산 울주군 E 임야 5,770m²(2015. 1. 13. 위 토지 중 200m²가 F 임야로 분할 등기되었다, 이하 위 분할 후 각 임야를 'E 임야, F 임야'라 한다)의 5770분의 4884 지분 소유자였고, G은 나머지 5770분의 886 지분 소유자였다.

나. 피고는 2014. 5. 8. H에게 위 분할 전 임야 5,770m² 중 4,884m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 450,000,000원에 매매하고, 같은 날 H으로부터 계약금 80,000,000원을 수령하였고, 잔금 370,000,000원은 2014. 7. 30. 지급받기로 하였는데, H은 잔금을 마련하지 못하였다.

다. 피고는 2016. 2. 24. 주식회사 I를 대리한 H과 사이에 이 사건 토지에 관하여 매매대금 5억 원의 새로운 매매계약을 체결하고, 매매대금은 2016. 4. 30. 지급받기로 하였다. 피고는 2016. 5.

27.경까지 매매대금 중 1억 원을 현금으로 지급받았고, 2016. 5. 27. 4억 원을 피고의 계좌로 송금받았다.

라. 한편, G은 2016. 6. 23. J에게 E 임야 중 5770분의 886 지분을 매매하고 2016. 7. 1. 지분이전등기를 마쳐주었다. E 임야 및 F 임야에 관하여 2016. 5. 27. 같은 날 매매예약을 원인으로 K 명의의 공유자전원지분 전부 이전청구권가등기가 마쳐졌고, 2016. 7. 1. 가등기관자 L 명의의 소유권이전청구권의 이전등기가 마쳐졌다.

마. 피고는 2016. 9. 9. H에게 'E, F 임야에 대해 매매 및 건축 행위 등 일체의 행위에 대해 전면 위임한다.'라고 기재된 위임장을 작성해주고, '위임용'이라고 기재된 인감증명서도 교부하였다.

바. H은 2016. 10. 19. 원고 A, B 부부와 사이에 E 임야, F 임야 및 M 소유의 N 임야 987㎡ 총 3필지 6,757㎡(이하 '이 사건 개발대상 토지'라 한다) 중 578.52㎡(E 임야 지상 별지 도면 ② 부분)를 매매대금 220,000,000원에 분양하는 내용의 매매계약서(갑 제1호증)를 작성하였는데, 위 계약서 특약사항 3항에는 '본계약 해당필지 소유자(피고, J, G, M) 및 가등기관리자 L의 본계약 계약금 수령 등 매매전반에 대한 위임을 받은 H과 본계약을 체결함'이라고 기재되어 있다. 원고 A, B는 같은 날 H에게 계약금 30,000,000원을 지급하고, 잔금 190,000,000원은 2016. 11. 30. 지급하기로 하였다(이하 위 매매계약을 '이 사건 제1 매매계약'이라 한다).

사. H은 2016. 11. 14. 원고 C와 사이에 이 사건 개발대상 토지 중 413.23㎡(E 임야 지상 별지 도면 ① 부분)를 매매대금 150,000,000원에 분양하는 내용의 매매계약서(갑 제2호증)를 작성하였는데, 위 계약서 특약사항 5항에는 '본계약 해당 3필지 E 소유자 피고, J, F 소유자 피고, G, N 소유자 M 및 위 3필지상 소유권가등기관리자 L의 해당 3필지에 대한 계약금 수령 등 소유권이전 전반에 대한 전부 위임받은 H과 계약을 체결함'이라고 기재되어 있다. 원고 C는 같은 날 H에게 계약금 30,000,000원을 지급하고, 잔금 120,000,000원은 2016. 12. 31. 지급하기로 하였다(이하 위 매매계약을 '이 사건 제2 매매계약'이라 하고, 이 사건 제1 매매계약과 함께 '이 사건 각 매매계약'이라 한다).

아. 원고 C는 H의 요구로 중도금 명목으로 2016. 12. 3. 10,000,000원, 2016. 12. 5. 10,000,000원 합계 20,000,000원을 지급하였다.

자. E 임야 중 피고의 지분에 관하여 2017. 4. 3. O 명의의 지분이전등기가 마쳐졌고, 2019. 9. 18. H 명의의 지분이전 등기가 마쳐졌으며, 같은 날 P 명의의 지분이전등기가 마쳐졌다.

차. Q은 2019. 10. 14. E 임야에 관하여 울산지방법원 R로 임의경매개시결정을 받았다.

카. H을 통해 E 임야 일부를 매수한 S은 피고를 상대로 부산지방법원 2017가단332025호로 매매대금 60,000,000원의 반환청구소송(이하 '관련 민사소송'이라 한다)을 제기하였는데, 2018. 10. 11. 조정기일에 H이 조정참가인으로 참가하여 '피고는 S에게 2018. 10. 31.까지 30,000,000원, 조정참가인 H은 2019. 3. 31.까지 S에게 30,000,000원, 피고에게 30,000,000원을 각 지급'하는 내용의 조정이 성립하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 9호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 이 사건 각 매매계약의 매도인

계약의 당사자가 누구인지는 그 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당한다. 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 그 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며(대법원 1995. 6. 20. 선고 94다51222 판결, 대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결 등 참조), 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2002. 5. 24. 선고 2000다72572 판결, 대법원 2004. 4. 28. 선고 2003다39873 판결 등 참조).

위 기초사실 및 앞서 채택한 증거들과 을 제6 내지 9호증의 각 일부 기재, 증인 T의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고들은 피고로부터 매매를 위임받은 H과 사이에 이 사건 각 매매계약을 체결하였다고 보는 것이 타당하다.

① 이 사건 각 매매계약의 매매계약서에는 '매도인'란이 없고 '매도인'란 위치에 '대리인'란이 있으며, '대리인'란에 H의 서명, 날인이 있고, 특약사항에 피고 등 이 사건 개발대상 토지의 소유자들 및

가등기권자로부터 계약금 수령 등 매매에 대한 위임을 받은 H와 매매계약을 체결하였다는 취지의 기재가 있다.

② 이 사건 각 매매계약서에 첨부된 피고가 작성한 위임장에는 'E 임야와 F 임야에 대한 매매 및 건축 행위 등 일체의 행위에 대해 전면 위임한다.'라고 기재되어 있고, 피고가 직접 발급받은 인감증명서가 첨부되어 있다. 피고는 위 인감증명서에 '산지개발허가 명의변경용'이라고 기재하였다가 이를 삭제하고 그 옆에 '위임용'이라고 정정한 후 피고의 인영을 날인하였다.

③ 피고는 H이 이 사건 개발대상 토지를 매수하여 산지를 대지로 바꿔 전원주택단지로 개발하여 이를 분할하여 분양하려고 한다는 사실을 알고 있었고, 2016. 5. 27.경 매매대금을 전액 지급받았음에도 H 측의 요구로 소유권이전등기를 넘겨주지 않고 있었다. 또한 피고는 H에게 매매 등 일체를 위임하는 내용의 위임장도 작성해주었다. 위와 같은 사정에 비추어 보면, 피고는 H이 토지를 분할하여 전매하는 경우 직접 최종 매수인에게 이전등기를 해 줄 의사가 있었다고 보는 것이 타당하다.

④ H은 관련 민사소송의 증인으로 출석하여 '피고를 비롯한 등기부상 권리자들의 위임을 받아 계약서를 작성하였다. 이 땅을 개발하기 위해서 피고로부터 매수하여, 매매라든지 개발부터 전체적으로 다 집행을 하고, 다만 명의가 피고로 되어 있기 때문에 피고의 위임을 받아 매매계약을 진행하였다. 피고에게 매매대금을 다 지급하였기 때문에 S로부터 지급받은 계약금은 피고에게 줄 필요가 없었다.'라는 취지로 증언하였고, 이에 대하여 피고는 위 위임장에 대하여 '제가 써준 것이 아니고 다 써서 왔기 때문에 저는 허가명의인 줄 알고 찍었고, 저는 돈을 다 받았기 때문에 신경을 쓰지 않았다.'라고 진술하였다.

⑤ S은 H을 사기죄로 고소하였으나, 울산지방검찰청은 2017. 11. 9. H이 피고로부터 매매에 대한 위임을 받은 점 등을 이유로 불기소처분(혐의없음)을 하였다.

⑥ 피고는 H과 함께 사기죄로 고소를 당하였는데, 2017. 8. 21. 수사기관에서 "저는 돈을 다 받았기에 그 사람에 책임이니 해달라는 서류는 그래서 다 해준 것입니다."라고 진술하기도 하였다.

⑦ 공인중개사 T은 이 사건 개발대상 토지를 S에게 소개하고 매매계약을 중개할 당시 H을 통해 피고 등 소유자들, 가등기권자와 통화하여 매매의사를 확인한 것으로 보인다. T은 피고가 이 사건 개발대상 토지 중 가장 지분이 큰 소유자였기 때문에 원고들과의 이 사건 각 매매계약을 중개할 당시 피고의

인감증명서와 위임장만을 첨부하여 매매계약서를 작성한 것으로 보인다.

⑧ 설령 중개인인 T이 피고에게 매매의사를 확인하지 않았다고 하더라도, 피고가 H에게 매매를 위임한 이상 매매계약의 효력에 영향이 없다.

따라서 피고는 이 사건 각 매매계약에 따른 매도인으로서의 의무를 이행하여야 한다.

나. 이행불능에 따른 원상회복 및 손해배상청구

1) 앞서 채택한 증거들에 의하면, 이 사건 토지에 관한 주택부지 개발 절차가 중단되고, 이 사건 토지 중 피고 지분이 P에게 이전된 후 위 토지에 관하여 임의경매개시결정이 내려져 경매절차가 진행되고 있는 사실이 인정되므로, 이 사건 각 매매계약에 따른 피고의 소유권이전등기절차 의무는 피고측의 책임 있는 사유로 이행불능이 되었다고 보는 것이 타당하다.

원고들이 이 사건 소장부분의 송달로 피고에게 이 사건 각 매매계약 해제의 의사표시를 한 사실은 기록상 분명하므로, 이 사건 각 매매계약은 적법하게 해제되었다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고 A, 원고 B에게 계약금 30,000,000원과 매매계약서 제6조에 따른 계약금 상당 손해배상금 30,000,000원 합계 60,000,000원, 원고 C에게 계약금 30,000,000원, 중도금 20,000,000원, 계약금 상당 손해배상금 30,000,000원 합계 80,000,000원과 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는 원고 C가 H에게 중도금 명목으로 지급한 20,000,000원은 이 사건 제2 매매계약과 무관한 돈이므로, 피고에게 반환 책임이 없다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 제2 매매계약의 매매계약서에 중도금 약정이 없음은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 앞서 채택한 증거들에 의하면, 원고 C는 H이 전원주택 단지 공사대금이 부족하여 준공이 늦어진다고 하면서 중도금을 먼저 줄 것을 요청하자 중도금 명목으로 20,000,000원을 송금한 사실, H이 피고로부터 매매대금 수령에 대한 권한도 위임받은 사실이 인정되므로, 피고는 원고 C에게 위와 같이 선지급한 중도금 20,000,000원을 반환할 의무가 있다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 한편, 원고들은 피고가 택지개발 및 분양업자로서 원고들과 이 사건 각 매매계약을 체결하였으므로, 매매대금반환 채권이 상사채권에 해당하여 상사법정이율 연 6%로 지연손해금을 계산하여야 한다고 주장하나, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고가 택지개발 및 분양업자라거나

이 사건 각 매매계약이 상행위에 해당함을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.
따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고 A, 원고 B에게 60,000,000원 및 그 중 계약금 30,000,000원에 대하여는 지급일인 2016. 10. 19.부터, 손해배상금 30,000,000원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2020. 2. 9.부터 각 피고가 그 이행의무의 존재 여부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 5. 27.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 원고 C에게 80,000,000원 및 그 중 계약금 30,000,000원에 대하여는 지급일인 2016. 11. 14.부터, 중도금 20,000,000원에 대하여는 최종 지급일인 2016. 12. 5.부터, 손해배상금 30,000,000원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2020. 2. 9.부터 각 피고가 그 이행의무의 존재 여부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 5. 27.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사오윤경

별지