

부산지방법원 동부지원 2022. 9. 27 선고 2021가단222480 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 정언 담당변호사 권성환

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 청률 담당변호사 김종기

변 론 종 결 2022. 8. 30.

판 결 선 고 2022. 9. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 2억 원과 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날부터 다 지급하는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. C와 D는 E호텔의 위탁운영권 관련 사업을 추진하고 있었고, F는 C의 요청으로 위 사업과 관련하여 자금을 제공하였는데, 위 사업은 2016. 12. 말경 무위로 돌아갔다.나. 이후 C, D, F는 창원지방법원 G지원 부근 부동산개발사업을 하려 하였고, 2017. 1. 2. 피고 소유인 H 대 1146.2㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 매도인 피고, 매수인 F, 매매대금 25억 원(계약금 1억 원 계약 시 지불, 잔금 24억 원 2017. 3. 30. 지불)으로 된 매매계약서가 작성되었다(이하 위 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

다. D가 실질적으로 운영하던 회사인 원고는 2017. 1. 2. 1억 원, 2017. 2. 24. 1억 원 등 합계 2억 원(이하 ‘이 사건 계약금’1) 이라 한다)을 피고의 계좌로 송금하였다.

[인정 근거] 갑 제3~5호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

이 사건 매매계약의 실제 당사자는 원고와 피고이다. 이 사건 매매계약이 묵시적으로 합의해제 되었으므로, 피고는 원고에게 계약금으로 받은 2억 원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 매매계약의 당사자는 매매계약서의 내용대로 F와 피고이다. 이 사건 매매계약은 적어도 계약금을 물취하지 않는 조건으로는 합의해제 되지 않았다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 당사자

갑 제5~7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매계약의 관련자는 모두 원고를 실제 매수인으로 인식하고 있었고, 실제 매매대금 지급도 원고가 하였으며, 다만 형식상 이 사건 매매계약의 매수인 명의만 F로 해둔 것으로 판단되므로, 이 사건 매매계약의 당사자는 매매계약서 기재와 달리 원고와 피고로 보는 것이

타당하다.

① F와 C 사이 소송(창원지방법원 2017가합54862)에서, 피고의 대표이사 I는, 이 사건 매매계약 체결 무렵 원고를 매수인으로 인식하고 있었고, F는 심부름을 하는 정도로 생각하였으며, 잔금 지급이 되지 않아 매매계약 유지가 문제되자 계약금 2억 원도 당초 F가 아니라 원고에게 반환할 의사를 가지고 있었다는 취지로 증언하였다. 한편 같은 소송에서 D도, 원고가 이 사건 토지를 매수하였는데 다만 F와 I가 친구여서 편의 차원에서 F 명의로 계약을 체결하였다는 취지로 증언하였다.

② 이 사건 매매계약의 계약금 2억 원은 원고가 피고에게 송금한 것이다.③ 원고와 C 사이에 2017. 8. 14.경 작성된 각 확인서(갑 제7호증의 1, 2)는 C가 F에게 지급할 2억 원과 관련하여 F가 이 사건 계약금을 반환받기로 한다는 내용으로 보인다. 이는 논리상 F에게 원래는 이 사건 계약금을 반환받을 권리가 없음을 전제로 한 것이다. 이와 관련하여 F와 C 사이 소송의 판결에서도, ‘이 사건 매매계약은 F 명의로 체결되었지만 이 사건 계약금이 원고의 돈으로 지급되었고, 형식상 명의만 F의 이름으로 하는 것으로 F, C, D 사이에 합의가 이루어져 있었기 때문에, F와 C가 이 사건 계약금의 반환채권자를 원고라고 생각하였던 것으로 보인다.’고 판단되었다.

나. 이 사건 매매계약의 합의해제 여부

1) 관련 법리

계약의 합의해지는 계속적 채권채무관계에서 당사자가 이미 체결한 계약의 효력을 장래에 향하여 소멸시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 이를 인정하기 위해서는 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 기존 계약의 효력을 장래에 향하여 소멸시키기로 하는 내용의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 요건으로 한다. 계약의 합의해지는 묵시적으로 이루어질 수도 있으나, 계약에 따른 채무의 이행이 시작된 다음에 당사자 쌍방이 계약실현 의사의 결여 또는 포기로 계약을 실현하지 않을 의사가 일치되어야만 한다(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다70884 판결 등 참조). 이와 같은 합의가 성립하기 위해서는 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 하므로 계약당사자 일방이 계약해지에 관한 조건을 제시한 경우 그 조건에 관한 합의까지 이루어져야 한다(대법원 1996. 2. 27. 선고 95다43044 판결, 대법원 2009. 7. 23.

선고 2008다1477 판결 등 참조). 한편 당사자 사이에 계약을 종료시킬 의사가 일치되었더라도 계약 종료에 따른 법률관계가 당사자들에게 중요한 관심사가 되고 있는 경우 그러한 법률관계에 관하여 아무런 약정 없이 계약을 종료시키는 합의만 하는 것은 경험칙에 비추어 이례적이고, 이 경우 합의해지가 성립하였다고 보기 어렵다(대법원 2018. 12. 27. 선고 2016다274270, 274287 판결 등 참조).

2) 판단

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약을 종료시킬 의사의 일치가 있었다는 것을 넘어 그 조건에 관한 합의가 이루어져 이 사건 매매계약에 관한 합의해제가 성립하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 계약금 반환 청구는 받아들일 수 없다.

① 이 사건 매매계약에 따른 이행의 일부로서 2억 원이라는 거액의 계약금이 수수되었으므로, 그 처리에 관한 정함이 없이 쌍방에 이 사건 매매계약의 합의해제에 관한 의사가 일치되었다고 보기는 어렵다. 나아가 이 사건 매매계약은 원고가 잔금을 지급하지 못하여 결국 끝까지 이행되지 못한 것이므로 피고가 이 사건 계약금을 몰취하는 것도 가능하다고 볼 여지가 있고, 또한 매수인 명의로 원고가 아니라 F로 되어 있어 설령 피고가 이 사건 계약금을 반환하더라도 누구에게 하여야 하는지 완전히 명확한 것도 아닌 상황이므로, 더욱 그러하다.

② 피고의 대표이사 I가 2017. 3.경 잔금 예정일이 지난 후 F에게 이 사건 계약금을 반환할 수 있다는 의사를 표시한 적은 있어 보인다. 그러나 그 무렵 원고 내부에서 이 사건 계약금의 반환 또는 이 사건 토지를 이용한 사업진행과 관련한 의사결정이 명확히 되지 않은 것으로 보이고, 이후로 이 사건 계약금의 처리에 대하여 원고와 피고가 어떠한 의사일치를 보았다는 점을 인정할만한 뚜렷한 근거가 없다.

③ I는 F와 C 사이 소송에서, 2017. 3.경에는 계약금을 반환하고 다른 매수인을 찾을 의사가 있었으나 지금은 다른 매수인도 없는 상황이고, F가 2017. 6.경까지는 잔금을 지급하겠다고 하였으나 그로부터도 기간이 너무 지나서 자동적으로 계약이 해지되는 줄 알았다는 취지로 증언하였을 뿐이고,

원고 측과 이 사건 매매계약의 해제나 이 사건 계약금의 반환에 대하여 합의하였다는 취지로 증언하지 않았다.

④ 원고의 실질 운영자였던 D도 같은 소송에서, 피고 측이 이 사건 계약금을 반환할 의사를 가지고 있다는 말을 전해 들었다는 취지로 증언하였을 뿐이지, 이 사건 계약금의 반환에 관하여 피고 측과 명확한 합의를 하였다는 취지로 증언하지는 아니하였다.

⑤ F와 C가 이 사건 계약금의 지급과 관련해 확인서를 작성하는 등 일정한 합의를 하였더라도, 이는 그들 사이의 합의일 뿐이므로 그러한 사정만으로 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약의 종료나 이 사건 계약금의 반환에 관한 의사 합치가 있었다고 보기 어렵다.

⑥ 피고가 2017. 7.경 이 사건 토지를 담보로 대출을 받았다는 것은, 피고에게 이 사건 매매계약을 유지할 의사가 없었던 것은 아닌지 의심할만한 사정일 수는 있어도 이를 넘어 원고와 피고 사이에 이 사건 계약금의 처리에 관한 합의가 있었다는 점을 추단할 수 있는 사정은 아니다.

4. 결론

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

판사 정왕현

1) 앞서 본대로 이 사건 매매계약서에는 계약금이 1억 원으로 기재되어 있으나, 편의상 이와 같이 칭한다.