

부산지방법원 2023. 6. 28 선고 2022가합41986 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 이동훈

피고B

소송대리인 변호사 김윤재, 김준수

변론 종결2023. 5. 24.

판결 선고2023. 6. 28.

주 문

1. 피고는 원고에게 550,000,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 13.부터 2022. 4. 28.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2018. 11. 3. 원고 외 1인에게 부산 연제구 C 대 63㎡, D 대 302㎡ 및 그 지상 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 5,500,000,000원(계약금 550,000,000원, 잔금 4,950,000,000원)에 매도하되, 다만 매수인(원고 외 1인)이 2019. 6. 30.까지 계약금을 입금하지 않을 때는 자동으로 계약이 해제된다는 내용¹⁾의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고가 이 사건 매매계약에서 정한 계약금 지급 기일인 2019. 6. 30.까지 계약금 550,000,000원을 피고에게 지급하지 못하여, 이 사건 매매계약은 해제되었다.

다. 원고는 2020. 5. 12. 피고의 계좌로 E 주식회사(이하 'E'이라 한다) 명의 계좌를 통해 550,000,000원(이하 '이 사건 금원'이라 한다)을 이체하였다.

라. 피고는 2021. 4. 27. 원고에게 아래 표 기재와 같이 이 사건 금원을 반환 받을 계좌를 알려주고, 그렇지 않으면 이 사건 금원을 공탁하겠다는 취지의 최고서(이하 '이 사건 최고서'라 한다)를 내용증명우편으로 보냈다.

최고서

수신: 원고

발신: 피고

귀하(원고)와 본인(피고) 간 이 사건 부동산에 대한 부동산 매매계약과 관련하여 본인(피고)은 아래와 같이 통지를 하오니 양지하시기 바랍니다.

1. 귀하(원고)와 본인(피고)은 2018. 11. 3. 이 사건 부동산에 대하여 매매대금 5,500,000,000원으로 하는 부동산매매계약을 체결하였습니다.
2. 귀하께서는 위 계약서상 2019. 6. 30.까지 본인(피고)에게 계약금을 입금하기로 하였으나 입금하지 않아 본인(피고)은 본 계약서에 명시된 대로 계약이 파기된 것으로 알고 있었습니다.
3. 이후 귀하께서는 아무런 통지도 없이 2020. 5. 12. 본인(피고)의 부산은행 통장에 E 명의로 550,000,000원을 입금하여 본인(피고)은 수차례에 걸쳐 입금액의 반환을 위한 계좌를 요구하였지만 이에 불응하고 계십니다.
4. 이에 다시 한 번 본인(피고)은 귀하에게 본 계약의 해지와 계약금 반환 계좌를 요구하며 이를

통지하지 않을 시에 부득이 법원에 공탁절차를 거쳐 진행할 수밖에 없음을 통지합니다.

마. 피고는 2021. 7. 19. 원고에게 "기다려도 연락이 없네요. 계약서가 파기된 줄 모르고 입금하셨다면 반환받을 계좌번호 적어주세요~"라는 내용의 문자메시지를 보냈다.

바. 피고는 2022. 1. 27. 원고에게 '계약해제 및 채무부존재 확인'이라는 아래 표 기재와 같은 내용의 내용증명우편을 보냈다.

제목: 계약해제 및 채무부존재 확인

2. 매매계약의 체결 및 해제

2-1. 피고는 2018. 11. 3. 원고 외 1인과 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약을 체결하였습니다.

2-2. 피고는 계약 당시 특약으로 계약금을 2019. 6. 30.까지 납입하지 않는 경우 자동으로 계약이 파기된다고 약정하였고, 이에 2019. 6.경 계약금 지급을 독촉하였으나 원고는 계약금을 지급하지 못하였습니다. 이에 계약이 해제되었습니다.

2-3. 그리고 의뢰인께서는 2020. 5.경 E과 매매계약을 협의 후 매매대금을 8,000,000,000원으로 올려서 새롭게 매매계약을 체결하였습니다. 그리고 E에서는 2020. 5. 12. 계약금 550,000,000원을 납부하였습니다.

2-4. 그런데 최근 새로운 회사인 F에서 또다시 매매계약을 진행하기 어렵다고 하면서 계약금 반환의 의사를 표시하였습니다.

3. 매수인의 채무불이행 및 계약의 해제

3-1. 현재 매매계약의 진행이 어려운 부분은 매수인의 사정으로 인한 것으로 이는 매수인측의 채무불이행에 해당하므로 의뢰인께서는 채무불이행에 따라서 계약을 해제하고자 하며 본 내용증명을 통하여 의사표시에 갈음하는 바입니다.

3-2. 따라서 계약금은 매도인에게 귀속되어 반환되지 않음을 알려드립니다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 5, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 매매계약이 해제된 후 피고와 이 사건 부동산에 관한 새로운 매매계약 체결을 위한

교섭을 시도하기 위하여 이 사건 금원을 송금하기는 하였으나, 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결되지 아니하였으므로, 피고는 이 사건 금원을 보관할 아무런 권원이 없다.

그러므로 피고는 법률상 원인 없이 이 사건 금원 상당의 이익을 얻고, 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가한 것이다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 금원을 부당이득으로 반환하여야 하고, 이에 대하여 이 사건 금원을 지급받은 다음 날부터 다 갚는 날까지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

앞서 든 증거들과 갑 제6호증, 을 제7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고는 이 사건 매매계약이 계약금 미지급으로 해제되자 2020. 5. 12.

피고에게 이 사건 부동산에 관한 새로운 매매계약 체결을 요구하기 위하여 지급 의무가 없는 이 사건 금원을 송금하였으나, 결국 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 새로운 매매계약이 체결되지 않은 사실이 인정된다.

따라서 원고는 피고에게 법률상 원인 없이 이 사건 금원을 지급한 것이 되므로, 피고는 원고에게 부당이득금 550,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 금원 지급일 다음 날인 2020. 5. 13.부터²⁾ 이 사건 소장 부분 송달일인 2022. 4. 28.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

① 피고는 2021. 4. 27. 원고에게 이 사건 최고서를 보내면서 이 사건 매매계약이 파기되었으므로, 피고가 원고에게 이 사건 금원을 송금해주어야 하지만 원고가 그 지급받을 계좌를 알려주지 않고 있다고 항의하였다.

② 피고는 2021. 7. 19. 원고에게 '이 사건 매매계약이 파기된 줄 모르고 (이 사건 금원을) 입금하였다면 이를 되돌려 받을 계좌번호를 적어 달라.'는 취지의 문자메시지를 보냈다.

③ 피고는, 원고가 이 사건 금원을 송금함에 따라 이 사건 매매계약의 효력이 유지되게 되었다고 주장하나, 이는 피고가 원고에게 이 사건 매매계약이 무효임을 전제로 보낸 이 사건 최고서나 문자메시지의 '이 사건 금원을 되돌려 줄 것이니 계좌번호를 알려 달라'는 내용과 모순된다.

④ 피고 작성의 사실확인서(갑 제6호증)의 기재에 의하더라도, 이 사건 매매계약은 2021. 4. 1.

이전에 무효가 되었다고 볼 수 있다.

⑤ 피고는, 원고가 이 사건 금원을 피고에게 송금함으로써 이 사건 매매계약이 추인되었다고 주장하나, ⑦ 피고가 제출한 증거들에 의하더라도 피고는 이 사건 매매계약과 다른 내용(조건)의 이 사건 부동산에 관한 새로운 매매계약 체결을 시도할 뿐 이 사건 금원의 입금을 이유로 기존에 체결되었다가 해제된 이 사건 매매계약의 효력이 그대로 유지됨을 전제로 잔금의 지급을 구한 사실은 없는 것으로 보이는 점, ④ 피고가 2022. 1. 27. 원고에게 보낸 '계약해제 및 채무부존재 확인'이라는 제목의 내용증명 우편에서 피고는 이 사건 매매계약의 효력이 이 사건 금원 지급에 따른 추인으로 그대로 유지된다고 주장한 것이 아니라 이 사건 매매계약의 매매대금을 8,000,000,000원으로 인상하는 내용의 새로운 매매계약이 체결되었다고 주장하였던 점 등을 모두 고려하면, 원고가 제출한 증거들만으로 이 사건 금원의 송금으로 인하여 원고가 이 사건 매매계약을 추인하였다고 보기는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

⑥ 원고는 E 명의로 이 사건 금원이 송금되었으므로, 피고가 이 사건 금원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 하더라도 그 상대방은 원고가 아닌 E이 되어야 한다고 주장한다.

그러나 ⑦ 피고가 2021. 4. 27. 원고에게 보낸 이 사건 최고서의 기재에 의하더라도, 피고는 원고가 이 사건 금원을 송금한 자임을 전제로 원고에게 이 사건 금원을 되돌려 받을 계좌를 알려줄 것을 촉구하였던 점, ④ 피고가 2021. 7. 19. 원고의 G 이사에게 이 사건 금원을 되돌려 받을 계좌번호를 알려달라는 취지의 문자메시지를 보내기도 한 점 등의 사정들을 종합하면, 피고에게 이 사건 금원을 송금한 자는 원고이고, 피고 역시 이를 잘 알고 있었던 것으로 보이므로, 피고가 이 사건 금원을 부당이득으로 반환하여야 한다면 그 상대방은 원고라고 봄이 타당하다.

⑦ 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약이 파기된 이후 이 사건 부동산에 관한 매매계약서가 새로 작성된 사실이 없다. 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금이 5,500,000,000원이고, 피고가 2022. 1. 27.자 내용증명우편에서 주장한 이 사건 부동산의 매매대금이 8,000,000,000원에 이르는 거액인 점을 고려하면 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 매매계약서의 작성 없이 성립되었다고 보기는 어렵다. 더욱이 피고는 이 사건 부동산의 매매계약이 체결되었다면 당연히 정해졌을 이 사건 부동산의 매매대금 중 잔금의 지급 시기를 이 사건 소송에서 특정하여 주장한 적이 없고, 피고가

원고에게 이 사건 부동산의 매매대금 중 잔금 지급을 독촉하는 문자메시지나 내용증명 우편을 보낸 사실도 없었던 것으로 보인다. 이상의 사정들을 종합하면, 이 사건 매매계약이 계약금 미지급으로 해제된 이후에 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 새로운 매매계약은 체결되지 않았던 것으로 봄이 타당하다.

⑧ 피고는 원고가 이 사건 매매계약서를 행정청에게 제출하였다고 주장하나, 을 제7호증 기재만으로 원고가 이 사건 매매계약서를 행정청에게 제출한 사실을 인정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다[정보공개청구자료(을 제7호증) 어디에도 원고가 연제구청에 이 사건 매매계약서를 제출하였다는 내용이 기재되어 있지 않고, 달리 이를 인정할 증거도 없다].

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사전우석

판사목명균

판사이상언

1) 매매계약서는 '매수인이 2019. 6. 30.까지 계약금이 입금되지 않을 때는 매도인은 위의 모든 사항을 무시하고 자동으로 계약이 파기된다.'라고 규정하고 있고, 위 규정에서의 '파기'는 '해제'의 취지로 이해된다.

2) 피고가 수차례 원고에게 이 사건 금원을 반환받아갈 것을 요구한 사정에 비추어, 피고는 이 사건 금원을 송금 받을 당시부터 이 사건 금원을 보유할 법률상 원인이 없음을 인식하고 있었던 것으로 보인다.