

서울고등법원 2022. 12. 2 선고 2022나2025330 판결 [매매계약금 반환 청구의 소]

---

## 전 문

원고, 항소인 1. A

2. B중중

피고, 피항소인 1. C

2. E

소송대리인 변호사 송현승

3. F

소송대리인 법무법인 호남종합법률사무소

담당변호사 진태호

소송복대리인 변호사 유관우

변 론 종 결 2022. 11. 11.

판 결 선 고 2022. 12. 2.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2022. 6. 16. 선고 2020가합2446 판결

## 주 문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결 중 피고들에 대한 부분을 취소한다. 피고 F은 원고 A에게 22,000,000원 및 이에 대하여

2019. 10. 30.부터 이 사건 2022. 9. 30.자 청구취지 및 청구원인변경서 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고들은 공동하여 원고 B종중에게 198,000,000원 및 이에 대하여 2019. 10. 30.부터 이 사건 2022. 9. 30.자 청구취지 및 청구원인변경서 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고 A은 이 법원에서 피고 C, E에 대한 소를 취하하였다. 또한 원고 A은 피고 F에 대한 청구 중 지연손해금 부분을, 원고 B종중은 피고들에 대한 청구 중 지연손해금 부분을 각 일부 감축하였다).

## 이 유

### 1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는, “피고 D”를 “제1심 공동피고 D”로 모두 고쳐 쓰는 것 외에는, 제1심 판결 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다

### 2. 판단

#### 가. 원고들의 주장

1) 이 사건 매매계약 취소 및 피고 F에 대한 이 사건 계약금 반환에 관하여 원고 종중의 총회 결의가 없었고, 매매계약 해제확인서에 피고 F의 인감 날인이 없었으며, 이 사건 매매계약에 따른 중개수수료가 지급 되었으므로, 이 사건 매매계약을 취소하기로 하는 내용의 이 사건 합의와 이에 따라 피고 F에게 이 사건 계약금을 반환한 행위는 모두 무효이다(계약금을 반환한 행위 그 자체가 무효일 수는 없으므로, 이를 계약금 반환이 법률상 원인 없이 이루어진 것이라는 주장으로 선택한다). 또한 피고 F은 대출로 매수자금 마련이 어렵게 되자 이 사건 매매계약을 취소하려고 하였는데 피고들은 위와 같은 사정을 원고들에게 숨겼고, 구체적으로 피고 E은 ‘이 사건 아파트의 가격이

오르고 있으니 계약을 해제하고 계약금을 반환해주면 더 높은 가격에 매도가 가능한데, 그렇지 않으면 법적분쟁에 휘말려 매매 지연으로 더 많은 손해를 볼 수 있다'는 취지로 원고들을 적극적으로 설득하였으며, 피고 C, 제1심 공동피고 D는 이에 동조하였다. 원고들은 피고들과 제1심 공동피고 D의 위 기망행위에 속아 이 사건 매매계약에 정당한 취소사유가 없음에도 불구하고 이 사건 합의를 하게 되었으므로 민법 제110조에 따라 위 의사표시를 취소한다.

따라서 이 사건 합의는 무효이거나 취소로 그 효력을 상실하였으므로, 피고 F은 이 사건 합의를 원인으로 지급받은 이 사건 계약금을 원고들에게 부당이득으로 반환하여야 한다.

2) 원고들은 피고 F으로부터 이 사건 계약금을 몰취할 수 있었음에도 불구하고 앞서 본 피고들 및 제1심 공동피고 D의 기망행위로 이 사건 매매계약의 취소에 합의하고 이 사건 계약금을 피고 F에 반환해줌으로써 동액 상당의 손해를 입었다. 또한 피고들의 위와 같은 행위는 부동산거래에 관한 불공정행위이자 반사회질서 행위이다. 따라서 피고들은 공동불법행위자로서 위와 같은 불법행위로 인하여 원고들이 입은 손해를 배상하여야 한다.

#### 나. 부당이득반환 청구에 관한 판단

##### 1) 이 사건 합의의 무효 주장에 관하여

가) 앞서 든 증거의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 원고 종중이 이 사건 합의나 피고 F에 대한 이 사건 계약금 반환에 관하여 별도의 총회결의를 하지 않은 사실이 인정되기는 한다.

나) 그러나 갑 제22호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고 종중이 2019. 10. 12. 이 사건 아파트를 매도할 것과 그 매도와 관련된 제반 권한을 원고 A에게 위임할 것을 결의하고, 당시 원고 종중의 대표자였던 L이 위 결의에 따라 2019. 10. 12. 이 사건 아파트의 매매계약 조건 결정, 계약서 작성 등 매매계약과 관련된 일체의 권한을 원고 A에게 위임한다는 내용의 위임장을 작성한 사실이 각 인정되므로, 위 사실에 비추어 보면 원고 A은 이 사건 아파트에 관한 원고 종중의 지분에 대하여 매매계약 체결은 물론, 그 취소 또는 해제 합의 및 이에 따른 계약금 반환과 같은 원상회복 등에 관한 권한도 모두 위임받았다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 합의나 이 사건 계약금 반환에 관한 별도의 총회결의가 없었다는 사정만으로는 이 사건 합의를 무효로 볼 수 없고, 이 사건 계약금 반환이 법률상

원인 없이 이루어졌다고 볼 수도 없다. 또한 이 사건 합의 당시 작성된 매매계약 취소확인서에 피고 F의 인감이 날인되어 있지 않다거나(위 매매계약 취소확인서에는 피고 F의 서명이 기재되어 있다), 이 사건 매매계약 체결에 관여한 중개인들에게 중개수수료가 지급되었다는 사정만으로 이 사건 합의가 무효라고 볼 수도 없다.

이와 다른 전제에 서 있는 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

## 2) 이 사건 합의의 사기 취소 주장에 관하여

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는, “피고 D”를 “제1심 공동피고 D”로 모두 고쳐 쓰는 것 외에는, 제1심 판결 제2의 나. 2)항 기재(제1심 판결문 제6쪽 제17행부터 제8쪽 아래에서 제4행까지 부분)와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

## 다. 손해배상 청구에 관한 판단

원고들이 피고들과 제1심 공동피고 D의 기망행위로 이 사건 합의에 이른 것으로 볼 수 없다는 점은 앞서 살펴본 바와 같다. 또한 원고들이 제출한 증거들만으로는, 피고들이 이 사건 매매계약 체결 또는 이 사건 합의와 관련하여 불공정행위 또는 반사회질서행위를 하였다고 볼 수도 없다.

원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

## 3. 결론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 모두 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론이 같아 정당하므로, 원고들의 항소는 이유 없어 모두 기각한다(원고 A의 이 법원에서의 소 취하로 제1심 판결 중 원고 A의 피고 C, E에 대한 청구 부분은 실효되었다).

재판장    판사 정경근, 판사 이호재, 판사 민지현