

서울남부지방법원 2020. 9. 18 선고 2020나50148 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

서울남부지방법원 2020. 9. 18 선고 2020나50148 판결

서울남부지방법원 2019. 11. 27 선고 2019가소464287 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 이시훈

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 하랑

담당변호사 박종훈

변론 종결2020. 8. 21.

판결 선고2020. 9. 18.

제1심판결서울남부지방법원 2019. 11. 27. 선고 2019가소464287 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2019. 3. 21.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[항소취지]

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2018. 5. 14. C에게 충주시 D 대 671.5m² 및 그 지상건물(이하 위 토지와 건물을 통틀어 '이 사건 충주 부동산'이라 한다)에 관하여 '① 물건주소에 대한 매매 및 교환처분 하는 일체의 행위, ② 위 부대되는 일체의 행위, ③ 위와 관련되는 중개하는 일체의 행위와 같이 매매 및 교환에 관련한 기타 처분하는 권한 일체'를 위임하고, 그와 같은 내용의 위임장(이하 '이 사건 위임장'이라 한다)을 작성하여 주었다.

나. 원고는 2018. 6. 5. 피고를 대리한 C과, 원고 소유의 가평군 E 임야 977m²를 비롯한 충 11필지(이하 '이 사건 F리 토지 11필지'라고 한다)와 피고 소유의 이 사건 충주 부동산을 교환하기로 하는 계약(이하 '이 사건 교환계약'이라 한다)을 체결하고, 부동산교환계약서(이하 '이 사건 교환계약서'라고 한다)를 작성하였다. 그 주요내용은 다음과 같다.

○ 교환당사자

- 갑 : 원고 및 G 주식회사
- 을 : 피고

○ 교환목적물

- 원고 소유 부동산

- ① 가평군 E 임야 977m²
- ② 가평군 H 임야 978m²
- ③ 가평군 I 임야 843m²
- ④ 가평군 J 임야 934m²
- ⑤ 가평군 K 임야 930m²
- ⑥ 가평군 L 임야 832m²
- ⑦ 가평군 M 임야 832m²
- ⑧ 가평군 N 답 1196m²
- ⑨ 가평군 O 임야 1141m² 중 1/7
- ⑩ 가평군 P 임야 183m² 중 1/7
- ⑪ 가평군 Q 임야 121m² 중 1/7

· 피고 소유 부동산 : 충주시 D 대 671.5m² 및 그 지상건물

○ 교환차액 : 50,000,000원 (갑이 을에게 지불함)

· 계약금 30,000,000원 : 2018. 6. 4.에 지불

· 잔금 20,000,000원 : 2018. 7. 18.에 지불

○ 특약사항

갑은 을이 갑의 물건지 토지의 은행채무액 5억 5천만 원을 승계함과 동시에 을에게 잔금 20,000,000원과 소유권이전등기서류를 준비해서 주기로 한다.

다. 원고는 2018. 6. 15. 위 계약에 따라 C 명의 SC은행 계좌로 교환차액 중 계약금 30,000,000원(이하 '이 사건 계약금'이라 한다)을 이체하였고, 같은 날 C으로부터 C이 피고를 대리하여 위 30,000,000원을 수령하였다는 내용의 영수증(이하 '이 사건 영수증'이라 한다)을 교부받았다.

라. 이후 이 사건 F리 토지 11필지에 관하여 의정부지방법원 R로 강제경매개시결정이 내려지면서 2018. 7. 18. 같은 법원 제19574호로 강제경매개시결정기입등기가 마쳐졌으나, 원고의 노력으로 2018. 11. 6. 위 강제경매개시결정기입등기는 말소되었다.

마. 원고는 2019. 1. 10. 피고에게, 이 사건 교환계약에 따라 이 사건 F리 토지 11필지에 설정된 은행채무 5억 5천만 원을 조속히 승계할 것과 이 사건 충주 부동산에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마칠 것을 촉구하는 내용의 내용증명을 발송하였다.

바. 이에 피고와 C은 2019. 1. 14.자로 원고에게, '귀하께서는 교환계약에 있어서 성실히 이행하자는 취지로 보이는데 저 또한 귀하와 계약한 교환계약에 있어서 성실히 진행하고자 하오니 이에 빠른 답변 부탁드립니다.', '귀책사유는 귀하께서 먼저 발생(경매사유)을 한 것으로 사료 되며 저는 귀책사유(경매사유)만 정리 된다면 하시라도 잔금을 지불받고 은행권 채무승계 및 저회측 물건 교환계약서상 "을"의 물건에 대하여 즉시 이전서류를 귀하께 교부하여 줄 것입니다.' 등의 내용이 포함된 내용증명을 발송하였다.

사. 피고는 이후 2019. 2. 18. S에게 이 사건 충주 부동산을 매도하였고, 위 부동산에 관하여 청주지방법원 충주지원 2019. 2. 22. 접수 제7125호로 S 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

아. 이에 원고는 2019. 3. 19. 피고에게, 피고의 원고에 대한 위 충주 부동산에 관한 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었음을 이유로 이 사건 교환계약을 해제한다고 통보하였고, 그 통보가 2019. 3. 20. 피고 측에 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(각 가지번호 포함), 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 증인 C의 증언, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 기초사실에 의하면, 피고가 이 사건 F리 토지 11필지에 설정된 은행채무 5억 5천만 원을 인수하지 않았을 뿐 아니라 이 사건 충주 부동산에 관하여 S 명의로 소유권이전등기를 마침으로써 소유권이전의무 역시 이행이 불가능하게 되었으므로, 원고가 이를 이유로 피고에게 이 사건 교환계약을 해제한다는 통보를 함으로써 이 사건 교환계약은 해제되었다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 교환계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고로부터 지급받은 이 사건 계약금 30,000,000원 및 이에 대한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고 주장의 요지 가) 이 사건 교환계약서상 "갑"란에 원고와 G 주식회사(이하 'G'이라 한다)가 공동으로 기재되어 있으므로, 원고 단독으로는 피고를 상대로 계약금반환을 구할 수 없거나 이 사건 계약금 중 절반의 금액만 청구할 수 있다.

나) 피고는 C에게 이 사건 총주 부동산의 교환에 관한 권한만 위임하고 교환차액을 수령할 권한은 위임하지 않았다. 따라서 원고는 C을 상대로 위 30,000,000원의 반환을 구할 수 있을 뿐, 피고를 상대로 위 금원의 반환을 구할 수 없다.

다) 이 사건 교환계약은 원고의 귀책으로 이행되지 않았다. 나아가 C과 원고 사이에 원고 소유의 이 사건 F리 토지 11필지에 그 인접 토지까지 총 29필지의 현금매각을 성사시키는 대신 C이 지급받은 이 사건 계약금 30,000,000원을 성사사례금으로 대체하는 내용의 구두약정을 한 바도 있는바, 피고를 상대로 위 30,000,000원의 반환을 구하는 원고의 이 사건 청구는 위 약정에 반하는 것으로서도 이유 없다.

2) 판단 가) 원고의 단독청구권이 인정되지 않거나 이 사건 계약금 중 절반의 금액만 청구할 수 있다는 주장에 대하여

갑 제2(가)지번호 포함), 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 볼 때 G은 이 사건 교환계약의 당사자가 아니고 원고만이 이 사건 교환계약서상 "갑"란의 일방당사자로 판단되므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 교환계약서상 G의 명의는 이 사건 교환계약 과정에서 발생하는 세금을 줄이기 위한 목적에서 형식적으로 추가된 것이다. 그와 같은 사정은 계약 당사자들 모두 잘 알고 있었던 것으로 보이고, 실제 위 회사 명의의 날인은 G의 대표 T 동의 없이 U이 임의로 한 것이기도 하다.

② 이 사건 교환계약의 목적물인 이 사건 F리 토지 11필지 역시 모두 원고의 소유이고, G과 무관하다.

나) 이 사건 청구의 대상이 피고가 아닌 C이라는 주장에 대하여

앞서 본 기초사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 이 사건 교환계약의 당사자는 원고와 피고이고 C은 피고의 대리인에 불과하므로, 이 사건 교환계약과 관련된 권리와 의무는 모두 피고에게 귀속되고, 피고가 이 사건 교환계약의 해제에 따른

원상회복의무자로서 원고에게 이 사건 계약금을 반환할 의무가 있다. 이와 다른 취지에서 하는 피고의

주장은 이유 없다.

① 이 사건 교환계약서 기재에 따르더라도 "을"란의 당사자는 피고이고, C은 피고의 대리인에 불과하다.

② 피고는 C에게 이 사건 총주 부동산을 교환 처분하는 일체의 행위뿐 아니라 그에 부대되는 일체의 행위까지 할 수 있는 권한을 위임하였으므로, C은 피고를 대리하여 계약금을 수령할 권한이 있다. C은 원고로부터 이 사건 계약금 30,000,000원을 수령하면서 명시적으로 피고를 대리한다고 표시한 영수증을 작성하여 원고에게 교부하기도 하였다.

③ C과 피고 사이에 이 사건 계약금 30,000,000원과 관련하여 피고에게 불이익이 발생할 시 대신 변제하여 준다는 내용의 합의가 있었던 것은 사실인 것으로 보이나, 이는 C과 피고 사이에서 이루어진 것에 불과하고, 피고가 이를 이유로 원고에게 대항할 수는 없다.

다) C과 원고 간의 약정으로써 피고의 이 사건 계약금 반환의무가 소멸하는지 여부

살피건대, 증인 C의 증언만으로는 원고와 C 사이에서 이 사건 계약금 30,000,000원을 원고 소유 F리 토지 매각 성사사례금과 정산하기로 하는 합의가 있었다거나, 이로써 원고가 피고에 대한 위 채권을 포기하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 또한 설령 그러한 내용의 합의가 있었던 것이 사실이라 하더라도, 이것은 원고와 C 사이에서 이루어진 것에 불과하여 향후 C이 원고를 상대로 성사사례금의 지급이나 부당이득의 반환 등을 구할 근거가 될 수 있는 것은 별론으로 하고, 피고가 이를 이유로 원고에 대한 이 사건 계약금 반환의무의 이행을 거부할 만한 사유가 된다고 보기는 어렵다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 교환계약의 해제에 따른 원상회복으로, 원고로부터 지급받은 이 사건 계약금 30,000,000원 및 이에 대하여 그 지급일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 피고에게 이 사건 교환계약의 해제통지가 도달한 다음날인 2019. 3. 21.부터 이 사건 소장 부분 송달일임이 기록상 명백한 2019. 8. 13.까지는 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 법정이자를, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이주영

판사김정중

판사문성관