

서울동부지방법원 2021. 5. 11 선고 2020가단127006 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

서울동부지방법원 2022. 7. 13 선고 2021나26279 판결

서울동부지방법원 2021. 5. 11 선고 2020가단127006 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 김형태

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 나눔

담당변호사 김성

변론종결 2021. 3. 30.

판결선고 2021. 5. 11.

주문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2010. 10. 12.부터 2020. 7.

- 23.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B은 D종중(이하 ‘소외 종중’이라 한다) 소유인 용인시 처인구 E 임야 12,396㎡(이하 ‘이 사건 임야’라 한다)를 공동매입자들과 함께 매수하여 개발하기로 하는 계획을 가지고, 2010. 4. 30. 소외 종중과 사이에 피고 B 외 1인이 장래 지정할 매수인을 대리하는 형식으로 이 사건 임야에 대한 매매계약을 체결하였다.

나. 원고는 2010. 10. 8. 피고 B과 사이에, 피고 B 외 1인이 공동매입자들의 대표, 원고가 공동매입자 중 1인이 되고, 원고가 위 임야 중 200평(전용면적 170평, 도로면적 30평)을 매매대금 1억 4,000만 원에 매수하기로 하는 내용의 부동산공동매입계약을 작성하였고(이하 ‘이 사건 공동매입계약’이라 한다), 2010. 10. 12. 계약금 5,000만 원을 피고 B의 남편 피고 C의 계좌에 이체하였다. 원고는 2010. 11. 8. 피고들로부터 위 임야의 매매계약금으로 5,000만 원을 영수하였다는 피고들 명의의 영수증을 교부받았다.

다. 한편, 원고는 2012. 2. 27. 소외 종중으로부터 이 사건 임야와 인접한 용인시 처인구 F 임야 26,380㎡(이하 ‘F 임야’라 한다) 중 661㎡를 매매대금 1억 원에 매수하였고, 2012. 3. 29. 위 임야의 661/26380 지분에 대한 지분이전등기를 마쳤다.

라. 이 사건 임야에 대하여 2011. 8. 2. 원고나 피고들이 아닌 G 외 5인에게 소유권이전등기가

마쳐졌고, 피고 B은 이 사건 임야에 대하여 원고와 이 사건 공동매입계약을 체결한지 10년이 다 되어가는 현재까지 소외 종중으로부터 이 사건 임야에 대한 원고 명의의 소유권이전등기를 마치지 못하였다. 이에 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고들에 대하여 이행불능을 이유로 이 사건 공동매입계약을 해제한다는 통지를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 공동매입계약은 형식적으로는 원고와 피고 B 사이에 체결된 것이지만 실질적으로 계약을 주도한 것은 피고 C이므로 피고 C도 계약의 당사자이다. 이 사건 공동매입계약은 이행불능되었다고 할 것이므로 해제의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달된 2020. 7. 23. 적법하게 해제되었다. 피고들을 상대로 원고가 지급한 계약금 중 F 임야의 계약금으로 전환된 1,000만 원을 제외한 나머지 4,000만 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 피고들의 주장

피고 C은 이 사건 공동매입계약의 당사자가 아니다.

이 사건 공동매입계약서상의 매매대금 1억 4,000만 원은 토지매수대금 1억 원(평당 50만 원)에다가, 맹지인 이 사건 임야를 개발하기 위하여 초반에 들어가는 개발비용(도로입구와 연결되는 토지소유자에 대한 토지사용승낙을 얻기 위한 비용, 도로를 개설하기 위한 토목공사비용, 인허가비용 등)을 4,000만 원(평당 20만 원)으로 계산하여 책정된 금액이었다.

피고 B은 이 사건 임야를 소외 종중으로부터 매수하려고 하였다가 먼저 개발이 진행되고 있는 F 임야를 매수하여 개발하는 것이 유리하겠다는 생각에 원고 등 공동매입자들과 이 사건 임야에 대한 매매계약과 동일한 조건으로 F 임야를 매입하기로 합의한 후 원고 등과 함께 F 임야를 매수하였는바, 원고가 F 임야 중 200평을 매입하기로 하고 지급한 매매대금도 1억 원이었다.

따라서 이 사건 공동매입계약은 이행불능이 된 것이 아니라 그 대상 토지가 변경되었을 뿐이고,

원고가 반환을 구하는 4,000만 원은 토지의 개발비용으로 지급된 것으로서 피고들에게 반환의무가 없다.

3. 판 단

가. 이행불능에 따른 해제 여부

위 인정사실에 따르면, 원고가 공동매입자가 되어 소외 종종으로부터 이 사건 임야를 매수하기로 한다는 이 사건 공동매입계약은 이행불능이 되었고 원고가 이를 이유로 위 계약을 해제하였으므로, 피고 B은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 계약금으로 받은 5,000만 원 중 F 임야의 계약금으로 전환되었다고 원고가 자인하고 있는 1,000만 원을 제외한 나머지 4,000만 원 및 이에 대한 이자를 지급할 의무가 있다.

원고가 이 사건 공동매입계약 체결 이후 이 사건 임야 대신 F 임야를 매수하기로 하고 소유권이전등기를 마친 것이라면 이 사건 임야에 대한 이 사건 공동매입계약은 합의해제된 것이므로 어느모로 보나 이 사건 공동매입계약이 해제되었다는 점에 대하여 달리 보기 어렵고, F 임야에 대한 매매대금 중 1,000만 원을 제외한 나머지가 별도로 지급이 된 이상 나머지 계약금은 원고에게 반환되어야 한다고 봄이 타당하다.

나. 피고 C의 반환 책임 여부

앞서 본 바와 같이 이 사건 임야에 대한 매수계획이 무산되었을 때 피고 C에게도 계약금 반환의 책임이 있는지 보건대, 이 사건 공동매입계약상의 매입자 대표란에는 피고 B의 이름만 기재되어 있으나, 앞서 본 인정사실, 앞서 든 증거들에 따라 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 피고 C이 자신의 계좌로 원고로부터 계약금을 받은 점, 원고는 이 사건 임야에 대한 계약금을 지급하였다는 영수증을 피고들 모두의 명의로 교부받은 점, 이 사건 공동매입계약은 피고 B 외 1인이 공동매입자들의 대표가 되어 소외 종종으로부터 이 사건 임야 중 200평을 원고에게 매수해 준다는 취지의 문서이고, 이 사건 임야의 매수계획이 무산되었을 때 계약금의 반환 주체에 관하여는 피고들 명의로 영수증을 통해 피고들에게 책임이 있다는 것을 명확히 할 의사였던 것으로 보이는 점 등을 종합하여 볼 때, 이 사건

임야의 매수계획이 무산되었을 때 피고 C도 피고 B와 함께 계약금의 반환 책임이 있다고 봄이 타당하다.

다. 개발비용 전환 주장에 대하여

이 사건 임야의 매매대금 1억 4,000만 원 중 4,000만 원은 개발비용으로 책정된 것으로서 이 사건 임야에 대한 매매계약 체결과 개발계획이 무산된 후 F 임야에 대한 개발비용으로 전환되었는지 보건대, 이 사건 공동매입계약서나 F 임야에 대한 매매계약서에 매매대금 중 4,000만 원을 개발비용으로 한다거나 이 사건 임야에 대한 개발비용을 F 임야에 대한 개발비용으로 전환한다는 취지가 기재되어 있지 않고, 달리 이를 인정할 증거가 없는 점, 이 사건 공동매입계약서에는 ‘매입자 대표가 본건 부동산에 대하여 개발행위 허가를 진행할 경우 인허가비용 및 토목공사 등 비용은 실행단가를 기준으로 실비로 하며 개인별 소유 면적에 대비하여 안분 배분 원칙에 따라 공동매입자가 부담하기로 한다.’라고 기재되어 있는데, 이는 실제로 소요된 개발비용을 소유 면적비율로 공동매입자들 사이에서 안분하기로 한다는 취지일 뿐 매매대금 1억 4,000만 원 중 4,000만 원이 개발비용이라는 취지는 아닌 점, 지금까지 F 임야에 대한 개발이 진행된 사정이 드러나지 않은 점 등을 종합하여 볼 때, 이 사건 임야의 매매대금 1억 4,000만 원 중 4,000만 원이 개발비용으로 책정되었다고 보기 어렵다. 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

라. 소결론

따라서 피고들은 연대하여 원고에게 4,000만 원 및 이에 대하여 피고들이 계약금을 지급받은 2010. 10. 12.부터 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달된 2020. 7. 23.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 손해정