

서울동부지방법원 2021. 8. 17 선고 2019가단121682 판결 [계약금 및 중도금 반환 청구의 소]

---

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 양승부

소송복대리인 변호사 최정욱

피 고 B

소송대리인 법무법인 로앤 담당변호사 이아무, 윤아련

변 론 종 결 2021. 6. 8.

판 결 선 고 2021. 8. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 1억 4,500만 원과 이에 대하여 2019. 1. 2.부터 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

#### 가. 당사자의 지위

원고는 주택건설사업 및 건축공사업, 임대주택 건설업 및 분양사업 등을 목적으로 2012. 9. 4. 설립된 주식회사이고, 피고는 분할 전 인천 강화군 C 답 592㎡, 분할 전 D 답 1,603㎡(이하, 위 각 토지를 ‘이 사건 각 토지’라고 한다)의 소유자였다.

#### 나. 이 사건 각 토지에 관한 2016. 1. 5. 매매계약 체결과 그 경과 등

1) 원고와 피고는 2016. 1. 5. 원고가 피고로부터 이 사건 각 토지를 대금 4억 5,100만 원에 매수하되, 계약금 4,500만 원은 계약 당일, 잔금 4억 600만 원은 2016. 3. 10. 각 지급하기로 하는 매매계약(이하 ‘제1계약’이라 한다)을 체결하였다. 피고는 제1계약 체결 당일인 2016. 1. 5. 4,500만 원을 자신 명의의 은행계좌로 지급받았다.

2) 이후 피고는 원고의 요청에 따라, ① 2016. 3. 10.경 제1계약의 잔금일을 2016. 4. 20.로 연기해 주었고, ② 2016. 4. 20.경 제1계약의 잔금일을 2016. 4. 29.로 재차 연기해 주었으며, 아울러 원고는 위 연기된 기일인 2016. 4. 29. 14시까지 잔금을 지급하지 못하는 경우에는 제1계약에 따른 모든 권한을 포기한다는 내용으로 된 각서를 피고에게 작성해 주었다.

3) 원고는 2016. 4. 29. 14시까지 잔금을 지급하지 못하였고, 이에 피고는 2016. 4. 29. 원고에게 원고의 잔금 미지급을 이유로 제1계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 내용증명우편을 발송하였으며, 이는 그 무렵 원고에게 송달되었다.

#### 다. 이 사건 각 토지에 관한 2016. 8. 30. 매매계약 체결과 그 경과 등

1) 원고와 피고는 제1계약을 무효로 처리하기로 합의하고, 2016. 8. 30. 원고가 피고로부터 이 사건 각 토지를 대금 4억 1,000만 원에 매수하되, 계약금 1억 원은 계약 당일, 잔금 3억 1,000만 원은 2016. 10. 14. 각 지급하기로 하는 매매계약(이하 ‘제2계약’이라 한다)을 체결하였다. 피고는 제2계약 체결 당일인 2016. 8. 30. 위 대금 중 1억 원을 자신 명의의 은행계좌로 지급받았다.

2) 이후 피고는 원고의 요청에 따라 제2계약의 잔금일을 2016. 10. 25. 및 2016. 10. 31.로 순차

연기해 주었으나, 원고는 연기된 잔금일에 위 잔금을 지급하지 못하였다.

3) 피고는 2016. 11. 29. 원고에게 원고의 잔금 미지급을 이유로 제2계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 내용증명우편을 발송하였고, 이는 2016. 12. 1. 원고에게 도달하였다.

라. 이 사건 각 토지의 소유자 변동

이 사건 각 토지는 피고가 2018. 11. 14. E에게 매도하였고, 이를 원인으로 E은 2019. 1. 2. 이 사건 각 토지에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~5, 11호증, 을 1, 2, 5, 6호증의 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장 취지

가. 원고는, 원고가 피고로부터 이 사건 각 토지를 매수하면서 피고에게 제1계약 체결 당일인 2016. 1. 5. 계약금 명목으로 4,500만 원, 제2계약 체결 당일인 2016. 8. 30. 중도금 명목으로 1억 원 등 합계 1억 4,500만 원을 지급하였는데, 피고가 이 사건 각 토지를 이중매매하여 피고의 원고에 대한 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기의무는 이행불능 상태에 이르렀으니, 피고는 원고에게 기지급된 위 1억 4,500만 원을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

피고는, 제1, 2계약은 피고가 이 사건 각 토지를 타에 매도하기 이전에 원고의 잔금 미지급으로 모두 해제되었으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

나. 원고는 예비적으로, 위 이행불능 주장이 인정되지 않는다고 하더라도, 제1, 2계약은 원고 대표이사의 아버지가 운영하는 주식회사 F(이하 ‘소외 회사’라고 한다)이 원고와 계약명의신탁 약정을 맺고 그에 따라 원고가 계약당사자로서 피고로부터 이 사건 각 토지를 매수한 것인데, 그러한 사정을 피고가 알고 있었으므로, 제1, 2계약은 계약명의신탁의 법리에 따라 무효이고, 따라서 피고는 원고에게 부당이득의 반환으로서 기지급된 위 1억 4,500만 원을 반환할 의무가 있다고 주장한다. 피고는, 제1, 2계약은 계약명의신탁에 해당하지 않고, 설령 그렇다고 하더라도 피고는 계약명의신탁임을 알지 못하였다고 주장한다.

## 3. 판단

가. 이행불능을 원인으로 한 대금 반환 청구에 관하여

원고와 피고 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 제1, 2계약이 각각 체결되었음은 앞서 본 바와 같다. 그러나 앞서 인정한 사실에 따르면, 제1계약에 관하여 원고가 연기된 잔금일인 2016. 4. 29.에도 잔금을 지급하지 못하였고, 이를 이유로 피고가 2016. 4. 29. 원고에게 제1계약을 해제한다는 의사표시를 하였으므로, 이로써 제1계약은 2016. 4. 29.경 적법하게 해제되었다고 할 것이고, 제2계약 역시 원고가 연기된 잔금일인 2016. 10. 31.에도 잔금을 미지급함에 따라 이를 이유로 피고가 2016. 11. 29. 원고에게 제2계약을 해제한다는 의사표시를 하여 2016. 12. 1. 도달하였으므로, 이로써 제2계약도 2016. 12. 1.경 적법하게 해제되었다고 할 것이다. 따라서 제1, 2계약은 피고가 이 사건 각 토지를 2018. 11. 14. 타에 매도하여 2019. 1. 2. 소유권이전등기를 마쳐주기 전에 이미 원고의 채무불이행으로 해제되었다고 할 것이므로, 제1, 2계약이 유효하게 존속하고 있음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 다른 점에 관하여 살피지 않더라도 받아들일 수 없다.

#### 나. 계약명의신탁을 원인으로 한 대금 반환 청구에 관하여

원고의 주장처럼 제1, 2계약이 계약명의신탁에 따른 것이라면 위 각 계약 체결 당시 소외 회사가 원고를 통하여 이 사건 각 토지를 매수하면서 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 원고로 하기로 약정하였다는 등 소외 회사와 원고 사이에 계약명의신탁의 약정이 존재하여야 하나, 갑 1, 4, 8, 11호증의 기재 등 원고가 제출한 증거만으로는 제1, 2계약 당시 소외 회사와 원고 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 계약명의신탁 약정이 존재하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 객관적인 증거가 없다. 오히려 원고의 주장에 의하더라도 이 사건 각 토지에 관하여 소외 회사는 시공 업무, 원고는 시행 업무를 각 수행할 목적으로 이 사건 각 토지를 매수하였다는 것이므로, 소외 회사와 원고가 계약명의신탁 약정을 체결하였다기보다는 원고가 분양 등 시행업무를 행하기 위하여 이 사건 각 토지를 그 명의로 매수하였다고 보는 것이 사회 일반의 상식과 거래의 관행에 부합하고, 그 과정에서 대금 일부를 시공사인 소외 회사가 우선 지출했다는 사정만으로 달리 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 더 나아가 살피지 않더라도 받아들일 수 없다.

#### 4. 결론

원고의 청구는 정당하다고 할 수 없으므로 기각한다.

판사 최승준