

서울동부지방법원 2022. 11. 4 선고 2021나31653 판결 [계약금 및 중도금 반환 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 변호사 김신우

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 로앤

담당변호사 박혜정, 윤아련

변 론 종 결 2022. 9. 23.

판 결 선 고 2022. 11. 4.

제1 심판결 서울동부지방법원 2021. 8. 17. 선고 2019가단121682 판결

주 문

1. 원고가 이 법원에서 확장하고 선택적으로 추가한 주위적 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.원고의 이 사건 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 주위적 청구

피고는 원고에게 290,000,000원 및 이에 대하여 2016. 12. 2.부터 2021. 12. 22.자

청구취지변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라(원고는 이행불능을 원인으로 매매대금반환청구를 하다가 당심에서 이행불능을 원인으로 한 손해배상청구로 변경하면서 청구취지를 확장하고, 위법한 계약해제로 인한 손해배상청구를 선택적으로 추가하였다).

나. 예비적 청구

피고는 원고에게 145,000,000원 및 이에 대하여 2016. 8. 31.부터 2021. 12.

16.자청구취지변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 145,000,000원 및 이에 대하여 2019. 1. 2.부터 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율에 의한 금원을 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) 원고는 2016. 1. 5. 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 체결하고, 제1계약 체결 당일인 2016. 1. 5.경 피고의 은행계좌로 4,500만 원을 송금하였다.

2) 이후 피고는 원고의 요청에 따라, ① 2016. 3. 10.경 제1계약의 잔금지급기일을 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. 14:00까지 잔금을 지급하지 못하는 경우에는 제1계약에 따른 모든 권한을 포기한다는 내용으로 된 각서를 피고에게 작성해 주었다.

3) 그런데 원고는 2016. 4. 29. 14:00까지 잔금을 지급하지 못하였고, 이에 피고는 2016. 4. 29. 원고에게 원고의 잔금 미지급을 이유로 제1계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 내용증명우편을 발송하여 그 무렵 원고에게 송달되었다.

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

1) 원고와 피고는 2016. 8. 30. 제1계약을 무효로 처리하고, 원고가 기 지급한 계약금 4,500만 원이 물취된 것을 고려하여 최종 매매대금을 4억 1,000만 원으로 감액하기로 하고, 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. 각각 지급하기로 하는 매매계약(이하, ‘제2계약’이라 한다)을 체결하였다. 원고는 제2계약 체결 당일인 2016. 8. 30. 계약금 1억 원을 피고 명의의 은행계좌로 송금하였다.

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

라. 이 사건 각 토지에 대한 소유권 변동

피고는 2018. 11. 14. E에게 이 사건 각 토지는 매도하고 2019. 1. 2. E 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~5, 11호증, 을 1, 2, 5(원고는 제2계약 해제통보서에 해당하는

내용증명우편을 피고가 위조하였다고 주장하나 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 약 6년 전인 2016.

11. 29.경 발송된 내용증명의 스티커상 글자가 세월이 흘러 인쇄가 선명하지 않게 된 것으로 보일 뿐이다), 6호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적청구에대한판단

가. 당사자의 주장

원고는 피고로부터 이 사건 각 토지를 매수하면서 피고에게 제1계약 체결 당일인 2016. 1. 5. 계약금 명목으로 4,500만 원, 제2계약 체결 당일인 2016. 8. 30. 계약금 명목으로 1억 원을 지급하여 계약금 총액이 1억 4,500만 원이 되었다. 제2계약을 체결하면서 잔금은 원고가 은행대출을 받아서 지급하기로 하는 조건이었으나 은행대출이 되지 않아 조건이 성취되지 않아 잔금지급기일이 도래하지 않았다. 그런데 피고가 잔금지급미지급을 이유로 이 사건 제2계약을 해제하고 이 사건 각 토지를 타에 이중으로 매매하여 피고의 원고에 대한 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기의무가 이행불능 상태에 이르렀다. 따라서 피고는 위법한 계약해제로 인하여 손해 또는 선택적으로 이 사건 각 토지에 대한 소유권이전등기의무의 이행불능으로 인한 손해배상으로 원고에게 계약금의 배액에 해당하는 손해배상예정액인 290,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

이에 대하여 피고는, 제1계약의 계약금 4,500만 원은 몰취되었고, 제2계약의 계약금은 1억 원이며, 피고가 제2계약의 잔금을 지급하지 않아 제2계약을 적법하게 해제한 다음 이 사건 각 토지를 타에 매도하였으므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

나. 구체적 판단

1) 제1 매매계약의 무효 범위

원고가 연기된 제1계약의 잔금일인 2016. 4. 29.에도 잔금을 지급하지 못하였고, 이를 이유로 피고가 2016. 4. 29. 원고에게 제1계약을 해제한다는 의사표시를 함으로써 제1계약은 2016. 4. 29.경 적법하게 해제되었음은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 각 매매계약서의 내용은 특약상 매매대금의 액수와 지급기일만 차이만 나고

매매목적물과 당사자는 동일한 점, ② 제2계약서 특약사항에 '2016. 1. 5. 작성된 계약서 무효처리한다'고 되어 있고 그 옆에 '최종 매매대금은 사억 일천만 원으로 한다'고 명기되어 있는 점, ③ 제2계약은 제1계약이 원고의 계속된 채무불이행과 이로 인한 피고의 해제통보로 적법하게 해제된 후 원고가 다시 한번 피고에게 이 사건 각 토지를 매수하겠다고 간곡한 제안을 하고 피고도 계약금 4,500만 원을 몰취한 것이 마음에 걸려 원고를 한번 믿어 보기로 하고 매매대금을 일부 감액하고 체결한 것인 점, ④ 원고가 2016. 4. 20. 피고로부터 제1계약의 잔금 지급기일을 연장받으면서 2016. 4. 29. 14:00까지 잔금지급이 되지 않은 경우 제1계약에 대한 모든 법적, 물적 권한을 포기하였고, 앞서 본 제2계약이 체결된 경위에 비추어 보면, 피고로서는 원고가 이미 포기한 제1계약의 계약금에 대한 몰취 효과까지 소멸시키는 내용의 합의를 해 줄 하등의 이유가 없는 점 등을 종합하면, 제2매매계약 특약란의 위 '2016. 1. 5. 작성된 계약서 무효처리한다' 부분은 제1계약 중 매매대금의 액수 및 지급기일에 관한 사항에 한정하여 무효로 처리하기로 한 것으로 보는 것이 당사자의 합리적인 의사해석에 부합한다고 할 것이다.

따라서 이 사건 각 계약에 따라 손해배상예정액의 기준이 되는 계약금은 제2차 계약의 계약금 1억 원으로 봄이 타당하다.

2) 제2매매계약이 적법하게 해제되었는지 여부

원고는, 은행대출이라는 정지조건이 성취되지 않아 제2 계약에 따른 잔금지급기일이 도래하지 않았다고 주장하고 있다.

살피건대, 제2매매계약서의 특약사항에 '잔금은 현금 및 은행대출로 처리한다'라고 기재되어 있으나, 위와 같은 특약이 원고 주장처럼 은행대출을 정지조건으로 하여 체결된 것임을 뒷받침할 만한 증거가 없고, 오히려 원고와 피고 사이의 매매계약 체결 과정 및 특약사항이 기재된 경위에 비추어 보면 위 특약은 은행대출을 정지조건으로 하는 것이 아니라 단순히 잔금을 현금 및 은행대출로 처리하되, 은행대출로 처리를 할 경우에는 피고가 원고에게 대출에 필요한 서류를 제공하는 등 원고가 잔금 마련을 위하여 은행과 대출계약을 체결하는데 협력할 것을 특약한 것으로 보는 것이 타당하다.

이와 관련하여 원고는 제2계약서의 특약사항란에 '본계약서는 은행대출 및 잔금처리시 매수인을 변경하여 다시 작성한다'는 부분 때문에 대출이 어려웠다는 주장도 하고 있으나, 그와 같은

사정만으로 대출이 불가능한 것으로 보기 어렵고, 나아가 원고가 그와 같은 사정으로 대출이 어려워 피고에게 협조를 요청한 적도 없는 점에 비추어 위 주장은 받아들일 수 없다.

따라서 제2계약은 원고가 2차례 연기된 잔금지급기일인 2016. 10. 31.까지 잔금을 지급하지 않아 이를 이유로 피고가 2016. 11. 29. 원고에게 제2계약을 해제한다는 의사표시를 함에 따라 2016. 12. 1.경 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

다. 정리

따라서 피고가 위법하게 제2 매매계약을 해제하였음을 전제로 손해배상을 하여야 한다는 주장은 이유 없다. 또한 제1, 2계약은 피고가 이 사건 각 토지를 2018. 11. 14. 타에 매도하여 2019. 1. 2. 소유권이전등기를 마쳐주기 전에 이미 원고의 채무불이행으로 적법하게 해제되었다고 할 것이므로, 제1, 2계약이 유효하게 존속하고 있음을 전제로 피고의 이중매매로 인하여 피고의 소유권이전등기절차 이행의무가 이행불능 상태에 이르게 되었음을 전제로 손해배상을 하여야 한다는 주장도 이유 없다.

3. 예비적청구에대한판단

가. 당사자의 주장

원고는 예비적으로, 제1, 2계약은 원고 대표이사(G)의 아버지가 운영하는 주식회사 F(이하, 'F'이라 한다)이 원고와 계약명의신탁 약정을 맺고 그에 따라 원고가 계약당사자로서 피고로부터 이 사건 각 토지를 매수한 것이고, 피고도 그러한 사정을 알고 있었으므로, 제1, 2계약은 계약명의신탁의 법리에 따라 무효이고, 따라서 피고는 원고로부터 지급받은 매매대금 1억 4,500만 원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, 제1, 2계약은 계약명의신탁에 해당하지 않고, 설령 그렇다고 하더라도 피고는 계약명의신탁사실을 알지 못하였다고 주장한다.

나. 구체적 판단

원고의 주장처럼 제1, 2계약이 계약명의신탁에 따라 체결된 것이라면 위 각 계약 체결 당시 F이 원고를 통하여 이 사건 각 토지를 매수하면서 매수인 명의 및 소유권이전등기 명의를 원고로 하기로 약정하였다는 등 F과 원고 사이에 계약명의신탁의 약정이 존재하여야 하나, 갑 1, 4, 8, 11호증의 각 기재 등 원고가 제출한 증거들만으로는 제1, 2계약 당시 F과 원고 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 계약명의신탁 약정이 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 객관적인 증거가 없다. 오히려 원고의 주장에 의하더라도 이 사건 각 토지에 관하여 F은 시공 업무, 원고는 시행 업무를 각 수행할 목적으로 이 사건 각 토지를 매수하였다는 것이므로, F이 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 F이 우선 지출했다는 사정만으로 달리 볼 수 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장 역시 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고가 이 법원에서 확장 및 선택적으로 추가한 주위적 청구와 예비적 청구는 모두 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 이 법원에서 확장하고 선택적으로 추가한 주위적 청구를 포함하여 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장 판사 오덕식, 판사 한정훈, 판사 이지현