

서울북부지방법원 2021. 6. 15 선고 2020가단131667 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김한길

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 국민 담당변호사 고준승

변 론 종 결 2021. 5. 18.

판 결 선 고 2021. 6. 15.

주 문

1. 피고들은 원고에게 각 75,000,000원 및 이에 대하여 피고 B는 2020. 10. 28.부터, 피고 C는 2020. 8. 15.부터 각 2021. 6. 15.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 1/50은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 각 75,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. D, E은 2017. 12. 1. 서울 동대문구 F 대 146㎡ 및 그 지상 주택[3층 다가구용 단독주택(6가구), 이하 위 각 부동산을 총칭하여 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다]에 관하여 D, E의 공동 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 1) 부너지간인 피고들은 2019. 1. 19. D, E와 사이에, 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금 8억 3,600만 원으로 하되, 계약금 5,000만 원은 계약 당일에, 중도금 1억 8,000만 원 중 1억 원은 2019. 9. 30.에, 8,000만 원은 2019. 12. 30.에, 잔금 6억 600만 원은 2020. 8. 30.에 각 지급하기로 하는 내용으로 매매계약(이하 ‘위 2019. 1. 19.자 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

2) 위 2019. 1. 19.자 매매계약서의 특약사항란에는 수기로 ‘계약서(재계약할것임) 잔금조정할수있음’이라는 내용이 기재되어 있다.

다. 1) 원고는 2020. 2. 23. 피고들과 사이에, 원고가 피고들로부터 이 사건 각 부동산을 매매대금 10억 1,500만 원에 매수하기로 하고, 계약금 1억 5,000만 원은 계약 당일에, 중도금 2억 5,900만 원은 2020. 4. 30.에, 잔금 6억 600만 원은 2020. 6. 30.에 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 원고는 이 사건 매매계약 무렵 피고들에게 위 계약금 명목으로 1억 5,000만 원을 지급하였다.

2) 이 사건 매매계약서의 특약사항란에는 수기로 ‘① 계약서다시작성함(날짜변경, 원매도인) 2. 27. 12시, ② 계약후해약하면계약금불환불, ③ 복비는0.9% 계약날로지불함, ④ 건물에부착물현상태로함’이라고 기재되어 있다.

3) 원고는 2020. 3. 30.경 피고들을 대표하거나 피고 C를 대리하기도 하는 피고 B에게 ‘이 사건 매매계약은 2020. 2. 27. 12시에 원매도인과 매매계약서를 다시 작성하기로 한 조건부계약인데, E, D측이 2020. 2. 27. 및 2020. 3. 9. 두 차례에 걸쳐 E, D과 원고 사이의 매매계약서 작성을 거절하여 위와 같은 매매계약서 작성이 불가능하게 되었으므로, 피고들은 원고에게 기지급된 계약금 1억 5,000만 원과 이에 대한 법정이자를 지급하기 바란다’는 취지의 내용으로 된 ‘청구서’를 내용증명으로 보냈다.

라. D, E은 2020. 6. 19. 피고들에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2020. 2. 10. 매매를 원인으로 하여 피고들 공동 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제5, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고들에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 피고들에 대한 주위적 주장 및 판단

1) 원고의 주장

피고들이 이 사건 각 부동산을 중간생략등기 형태로 전매하여 전매차익을 얻을 목적으로 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였고, 이를 위해 피고들은 원고에게 원고와 등기 명의자인 D, E 사이에 직접 매매계약이 이루어진 것처럼 매매계약서를 작성할 수 있게 해주기로 약정하고 이를 이 사건 매매계약서의 특약사항 제1항으로 기재하였다. 그런데, D, E측이 2020. 2. 27. 및 2020. 3. 9. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약 당사자를 D, E과 원고로 한 매매계약서 작성을 거듭 거절하여 이를 작성할 수 없게 되었으므로, 피고들이 이 사건 매매계약서의 특약사항 제1항을 불이행하였다고 할 수 있다. 이에 원고가 2020. 3. 13.경 피고들의 위 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약의 해제 의사표시를 하였으므로, 이 사건 매매계약은 해제되었다. 따라서 피고들은 원상회복의무로 원고에게 기지급받은 위 계약금 1억 5,000만 원의 피고들 각 지분에 해당하는 각 7,500만 원 및 이에 대한 이자 내지 지연손해금을 반환 내지 지급할 의무가 있다.

2) 판단

가) 앞서 본 사실관계 및 위에서 거시한 증거들, 갑 제13, 14, 20호증, 을 제21, 22, 25호증의 각

기재에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ○ 피고들은 2019. 1. 19. G의 실질적 중개로 매도인인 D, E와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 8억 3,600만 원으로 정하여 위 2019. 1. 19.자 매매계약을 체결하였는데, 당시 피고들의 매수자금이 충분하지 않아 이 사건 각 부동산의 기존 세입자의 임대차보증금 인상 등을 통하여 잔금 일부를 마련해야 할 것으로 예상하여 기존 세입자의 임대기간 만료 등을 고려하여 위 매매대금의 잔금 지급기일을 2020. 8. 30.로 일응 정하는 한편, 피고들이 잔금을 위 지급기일보다 빨리 마련하면 잔금 지급기일을 앞당길 수 있는 것으로 하여 위 2019. 1. 19.자 매매계약서의 특약사항에 ‘계약서(재계약할 것임) 잔금 조정할 수 있음’을 기재한 것으로 보이는 점, ○ 피고들은 위 2019. 1. 19.자 매매계약의 잔금 지급기일을 약 6개월 정도 앞둔 2020. 2. 23. G의 실질적 중개로 원고에게 이 사건 각 부동산을 전매하기로 하고서 원고와 사이에 매매대금을 10억 1,500만 원으로 하는 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 매매대금의 잔금지급기일을 위 2019. 1. 19.자 매매계약의 잔금기일보다 앞선 2020. 6. 30.로 정하였고, 원고가 D, E으로부터 직접 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 받을 수 있도록 이 사건 매매계약서의 특약사항 제1항에 ‘계약서 다시 작성함(날짜 변경, 원매도인). 2. 27. 12시’로 기재한 것으로 보이는 점, ○ 2020. 2. 27. 피고들을 대표하거나 피고 C를 대리하기도 한 피고 B와 G가 D, E측에게 D, E와 원고를 계약당사자로 한 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약서를 작성해 줄 것을 요청하였으나, D 및 E의 대리인 H이 향후 이중매매 주장으로 인한 불이익 등을 예상하여 이를 거절하였고, 또한 D 및 E의 대리인 H이 2020. 3. 9.에도 D, E와 원고 사이의 매매계약서 작성을 거절함에 따라, D, E와 원고를 계약당사자로 한 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약서를 작성하지 못하게 된 점 등에 비추어 보면, 피고들은 D, E와 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 위 2019. 1. 19.자 매매계약을 체결한 후에 이 사건 각 부동산을 전매하여 위 2019. 1. 19.자 매매계약의 매매잔금을 마련하고 전매차익을 얻을 목적으로 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였고, 당시 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 원고의 소유권이전등기에 지장이 생기지 않게 하겠다고 하며 마치 원고가 D, E으로부터 이 사건 각 부동산을 직접 매수한 것처럼 D, E와 원고 사이의 매매계약서가 작성될 수 있게 해주기로 약정하였으나 D와 E측이 이를 거절함에 따라, 피고들이 원고에게 이 사건 매매계약서의 특약사항 제1항을 이행하지 못한 것으로 봄이 타당하다.

나) 나아가 이 사건 매매계약이 피고들의 이 사건 매매계약서의 특약사항 제1항의 약정불이행을 이유로 한 원고의 해제 의사표시에 의하여 해제되었다고 볼 수 있는지에 관하여 본다.

채무불이행을 이유로 매매계약을 해제하려면 당해 채무가 매매계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 매매계약의 목적이 달성되지 아니하여 매매계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 매매계약 전부를 해제할 수 없는 것이고, 계약상의 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별함에 있어서는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적 의사에 의하여 결정하되, 계약의 내용 · 목적 · 불이행의 결과 등의 여러 사정을 고려하여야 하는 것이다(대법원 2004. 10. 15. 선고 2003다69195 판결 등 참조).

이 사건에 돌아와 보건대, 원고가 2020. 3. 30.경 피고들의 이 사건 매매계약서의 특약사항 제1항의 불이행을 이유로 기지급된 위 계약금 1억 5,000만 원 및 그 이자의 지급을 구하는 ‘청구서’를 내용증명으로 피고들을 대표하는 피고 B에게 보낸 사실은 위에서 본 바와 같으나, 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약서의 특약사항 제1항에 따른 피고들의 의무가 이 사건 매매계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 매매계약의 목적이 달성되지 아니하여 매매계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무에 해당한다고 보기 어려우므로, 원고는 피고들의 이 사건 매매계약의 특약사항 제1항의 불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다 할 것이어서, 원고의 위 해제 의사표시로 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었다고 할 수 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 피고들에 대한 주위적 주장은 이유 없다.

나. 원고의 피고들에 대한 예비적 주장에 관한 판단

1) 원고의 피고들에 대한 주장 및 판단

가) 원고의 주장

원고와 피고들은 2020. 3. 13. 이 사건 매매계약을 해제하기로 합의하였고, 그 후 피고들은 원고에게

기지급받은 위 계약금 1억 5,000만 원을 반환하기로 약정하였으므로, 피고들은 원고에게 기지급받은 위 계약금 1억 5,000만 원의 피고들 각 지분에 해당하는 각 7,500만 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환 내지 지급할 의무가 있다.

나) 판단

위에서 거시한 증거들과 갑 제6, 7, 15, 16, 18호증, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 원고는 2020. 2. 27. 및 2020. 3. 9. D, E측이 원고 사이의 매매계약서 작성을 거듭 거절하여 이를 작성하지 못하게 되자, 2020. 3. 13.경 피고들을 대표하거나 피고 C를 대리하기도 한 피고 B를 통해서 피고들에게 이 사건 매매계약을 해제하겠다고 하며 기지급된 위 계약금 1억 5,000만 원의 반환을 요구하고 G를 통하여 원고측의 은행계좌번호를 알려주었고, G에 대하여는 기지급된 중개수수료의 반환을 요구한 사실, 그 후 G가 원고로부터 지급받은 중개수수료 합계 910만 원을 2020. 3. 18. 및 2020. 4. 14. 2회에 걸쳐 원고에게 전액 반환하였고, 2020. 4. 13. 원고에게 ‘피고 B가 대출을 받아서 계약금을 반환하려고 하는데 원고가 민원을 제기했다’는 취지의 문자메시지를 보낸 사실, 피고 C가 2020. 4. 25. 원고에게 ‘서로 합의하여 계약금을 반환하려고 한다’는 문자메시지를 보냈고, 이에 원고가 피고 C에게 계약금 1억 5,000만 원과 법정이자 150만 원, 소송비용 2,000만 원 합계 1억 7,150만 원을 요구하는 문자메시지를 보내자, 피고 C가 ‘원고의 일방적인 계약파기 사유에도 도의상 계약금을 반환하려 했으나 기타 비용청구 금액에 동의할 수 없으니 변호사 선임하여 정식 대응하겠다’는 문자메시지를 보낸 사실, 피고 B가 2020. 6. 9. 원고에게 ‘계약금 1억 5,000만 원을 돌려주고자 한다’는 문자메시지를 보냈고, 원고가 피고 B에게 ‘이자, 손해배상은 어떻게 할 것이냐’는 문자메시지를 보내자, 피고 B가 원고에게 ‘원고쪽에서 일방적으로 계약파기하고 1억 5,000만 원 받는 것이 목적이 아니냐’ 등의 내용으로 문자메시지를 보낸 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고와 피고들이 2020. 3. 13.경 이 사건 매매계약을 해제하기로 합의하였고, 그 후 원고와 피고들 사이에 적어도 위 계약금 1억 5,000만 원의 반환에 관하여는 별다른 다툼이 없었으나 원고가 요구하는 손해배상금 등에 대하여 다툼 것으로 볼 수 있으므로, 원고와 피고들은 2020. 3. 13.경 이 사건 매매계약을 해제하기로 합의하였고, 그 후 피고들이 원고에게 위 계약금 1억

5,000만 원을 반환하기로 하였다고 봄이 타당하다. 한편, 피고들의 원고에 대한 위 계약금 반환의무는 늦어도 이 사건 소장부분 송달일에 그 이행기가 도래하였다 할 것이다.

따라서 피고들은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 위 계약금 1억 5,000만 원의 각 1/2에 해당하는 각 7,500만 원 및 그에 대한 지연손해금을 반환 내지 지급할 의무가 있다.

2) 피고들의 주장 및 판단

가) 피고들은 먼저, 원고와 피고가 이 사건 매매계약을 합의해제한 바 없고, 원고가 법률상 근거 없이 피고들에게 계약금 반환을 요구하고 피고들을 사기 등 혐의로 형사고소를 하는 등으로 이 사건 매매대금의 중도금과 잔금을 이행할 의사가 없음을 명확히 표시하였고, 또한 피고들이 2020. 6. 19. 이 사건 각 부동산에 관하여 피고들 명의로 소유권이전등기를 마치고 2020. 6. 20. 원고에게 나머지 매매대금 지급의무의 이행을 최고하였음에도 원고가 이를 이행하지 않았으며, 원고의 이행지체를 원인으로 이 사건 매매계약을 해제한다는 피고들의 의사표시가 담긴 이 사건 답변서가 원고에게 송달되었으므로, 이 사건 매매계약은 해제되었다 할 것이어서, 피고들은 위 계약금 1,500만 원을 물취할 수 있다고 주장한다.

살피건대, 원고와 피고들은 2020. 3. 13.경 이 사건 매매계약을 해제하기로 합의하였다고 볼 수 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들의 위 주장은 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

나) 피고들은 또한, 원고가 이 사건 매매계약을 일방적으로 파기하였을 뿐만 아니라 피고들과 합의해제를 거부하고 부당한 이득을 얻기 위하여 피고들을 사기 등 혐의로 형사고소를 하는 등으로 피고들에게 정신적 고통을 준 상황에서 이 사건 매매계약의 합의해제를 주장하는 것은 신의칙에 반한다고 주장한다.

살피건대, 앞서 본 여러 사정 등에 비추어 보면 피고들이 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 매매계약을 일방적으로 파기하였다거나, 피고들과 합의해제를 거부하였다고 보기 어려우므로, 피고들의 위 주장도 이유 없다.

다) 피고들은 다시, 이 사건 매매계약은 피고들이 원고의 이행지체를 이유로 해제되었으므로, 피고들은 이 사건 매매계약서 제6조에 정한 손해배상액의 예정에 따라 원고에 대하여 계약금 상당인 1억 5,000만 원의 손해배상채권을 갖는다고 할 수 있어, 피고들은 원고에 대한 위 손해배상채권을

자동채권으로 하고, 원고의 피고들에 대한 위 계약금반환채권을 수동채권으로 상계를 하는 바이므로, 위 양 채권은 대등액의 범위 내에서 소멸하였다고 주장한다.

살피건대, 을 제3호증의 기재에 의하면, 피고들이 2020. 6. 20. 원고에게 ‘피고들이 2019. 6. 19. 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 하였으므로 원고가 피고들에게 중도금과 잔금을 지급할 의무가 있고, 피고들은 원고가 이를 이행하면 원고에게 소유권이전등기절차를 이행할 것이다’는 취지로 문자메시지를 보낸 사실은 인정되나, 이 사건 매매계약은 피고들이 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마치기 전인 2020. 3. 13.경 원고와 피고들 사이의 합의로 해제되었다고 볼 수 있음은 앞서 본 바와 같은 이상, 피고들의 원고에 대한 위 이행최고로 원고가 이 사건 매매계약에 따른 이행지체책임 내지 손해배상책임을 진다고 할 수 없으므로, 피고들의 위 주장도 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

다. 소결론

결국, 피고들은 원고에게 각 75,000,000원 및 이에 대하여 피고 B는 위 피고에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2020. 10. 28.부터, 피고 C는 위 피고에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2020. 8. 15.부터 피고들이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 각 2021. 6. 15.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

판사 김행순