

서울중앙지방법원 2020. 12. 2 선고 2020가단11399 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 이음

담당변호사 강신범

피 고 B

소송대리인 법무법인 (유한) 진솔

담당변호사 신문재, 이재성

변 론 종 결 2020. 10. 21.

판 결 선 고 2020. 12. 2.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지

연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2020. 2. 10. 피고와 서울 광진구 C에 있는 'D' 고시원(이하 '이 사건 고시원'이라고 한다)에 관하여, 그 시설 및 영업권 일체를 150,000,000원(계약금50,000,000원은 계약시 지급, 잔금 100,000,000원은 2020. 3. 4. 지급하되 사정에 따라조정가능)에 양수하기로 하는 내용의 권리양수도계약(이하 '이 사건 계약'이라고 한다)을 체결하고 피고에게 계약금을 지급하였다.

나. 이 사건 계약에는 '양도인은 소방필증 명의변경이 안 되면 상호 위약금 없이 해약한다'는 특약사항이 있고, 이와 관련하여 원고와 피고는 2020. 3. 7. '이 사건 고시원의 5층에 있는 불법시설물을 2020. 3. 31.까지 철거 후 구청의 확인을 받은 후 소방필증이 발급되면 잔금처리하기로 한다. 위 날짜까지 완료가 안 되면 즉시 계약을 파기하고 피고와 중개인이 책임지기로 한다. 또한 임대차계약이 성립되고 철거가 완료되면 양수인은 반드시 잔금을 지불한다'는 내용의 약정서를 작성하였다.

다. 피고는 이 사건 고시원에 무단으로 증축된 부분에 대한 철거공사를 진행하여 2020. 3. 13. 사업자를 원고로 한 안전시설등 완비증명서를 발급받았는데, 위 증명서에는 이 사건 고시원에 관하여 구획된 방의 수가 45개로 기재되어 있다.

라. 원고는, 피고가 고시텔 운영권을 양도하여 줄 의사나 능력이 없었고 또 실제로는 이 사건 고시원의 방실의 개수가 51개가 아님에도, '피고가 원고에게 이 사건 고시원에 51개의 방실이 있고 매월

700~800만 원의 수익이 나오니 계약금을 입금하면 소방필증을 받아주고 운영권을 양도하여 주겠다고 거짓말하여 원고로부터 계약금을 편취하였다'는 내용의 사기죄로 피고를 고소하였으나, 2020. 8. 28. 무혐의 처분이 내려졌다.

마. 원고는 현재까지 이 사건 계약의 잔금을 지급하지 않았다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 당사자들의 주장

1) 원고

원고는 이 사건 계약을 체결할 당시 이 사건 고시원에 51개의 방이 있고 그 중 4개가 무허가로 증축된 것으로서 이를 철거하고 47개의 방에 대하여 계약을 체결하는것으로 알고 있었다. 그런데 계약금을 지급한 후에 실제로 안전시설등 완비증명서를받은 방은 45개에 불과하다는 것을 알게 되었다.

피고는 위와 같이 이 사건 고시원에 존재하던 51개의 방실 중 6개가 불법증축한것임에도 마치 불법증축한 방실이 4개인 것처럼 원고를 기망하였고, 또 방실의 개수는계약의 중요부분에 해당하는데 원고는 철거 후 47개의 방실이 존재하는 것으로 알고계약을 체결하였으므로, 원고는 사기 또는 착오를 원인으로 이 사건 계약을 취소한다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 계약의 계약금으로 지급받은 50,000,000원을반환하여야 한다.

2) 피고

원고와 피고는 피고의 비용으로 철거, 수선하여 소방서의 안전시설등 완비증명서를 받으면 잔금을 지급하고, 이를 받지 못하면 위약금 없이 해약하는 것을 계약의내용으로 하였을 뿐 방실의 개수에 대해 피고가 원고를 기망하거나 원고가 착오에 의하여 계약을 체결한 것이 아니다.

나. 판 단

1) 앞서 인정한 사실 및 을 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 갑 제4, 5호증의 각 기재만으로는 이 사건 계약 체결 당시 피고가 원고에게 이 사건 고시원의 방실의 개수를 기망하고 그로인하여 원고가 계약의 중요부분에 대한 착오에 빠져 이 사건 계약 체결에 이르렀음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

- 이 사건 계약서 및 약정서에는 피고가 대표자의 명의를 원고로 하여 안전시설등 완비증명서를 받아준다는 내용만이 기재되어 있을 뿐, 방실의 개수에 대하여는 아무런 기재가 없는바, 이에 따르면 당사자 사이에 이 사건 계약 체결 당시 불법증축 부분을 철거하기로 하는 내용에 대한 논의는 있었으나, 방실의 개수가 일정개수 이상이되어야 함을 계약의 중요조건으로 하였다고 보기는 어렵다.
- 피고가 받은 안전시설등 완비증명서에 기재된 방실의 개수는 45개인 반면 원고는 47개의 방실이 있어야 한다고 주장하나, 그 개수의 차이가 크지 않고, 방실의 크기나 원고가 이를 임대하여 받을 수 있는 차임의 차이가 있는지 여부를 확인할 수 있는 자료가 없는 점, 그로 인하여 원고가 이 사건 고시원 영업을 적법하게 영위할 수없는 상황에 있다는 점을 확인할 수 있는 어떠한 자료도 제출되지 않은 점에 비추어볼 때, 원고가 주장하는 방실의 개수의 차이만으로 이 사건 계약에 어떠한 취소 사유가 있다고 보기 어렵다.

2) 한편, 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합해 보면, 피고는 2020. 3. 27. 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 계약을 해제한다는 의사를 표시한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 이 사건 계약은 피고의 해제통보로 인하여 적법하게 해제되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원상회복으로 원고에게 계약금으로 지급받은 50,000,000원을 반환할 의무가 있다.

3) 이에 대하여 피고는, 원고가 지급한 계약금은 위약금으로 몰취하여야 하므로 이를 원고에게 반환할 의무가 없다고 주장한다.

갑 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합해 보면, 이 사건 계약 제4조에서 원고가 이 사건 계약에 대하여 불이행이 있을 경우 계약당사자는 계약해제에 따른 위약금을 상대방에게 청구할 수 있으며, 계약금을 위약금의 기준으로 본다고 정하고 있는 사실을 인정할 수 있고, 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 계약이 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고가 지급한 계약금 50,000,000원은 위약금으로 피고에게귀속된다고 봄이 타당하므로, 피고의 위 주장은 이유 있다.

3. 결 론

원고의 청구를 기각한다.

판사 임정윤