서울중앙지방법원 2020. 7. 22 선고 2019가단1204 판결 [계약금등반환청구의소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 다일

담당변호사 이진우

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 디.엘.에스

담당변호사 정경태

변 론 종 결 2020. 6. 17.

판 결 선 고 2020. 7. 22.

주 문

1. 피고들은 원고에게 각 22,250,000원 및 이에 대하여 2019. 2. 2.부터 2020. 7. 22.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 3/5은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 각 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부본 최종 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 2. 16. 피고들과, 피고들이 소유하고 있던 경기 양평군 D 전 916㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 매매대금을 4억 7,000만 원으로 하고, 계약금 및 중도금 1억 원은 계약 당일에, 잔금 3억 7,000만 원은 2017. 4. 15.에 지급하되 인허가를 득한 후 10일 이내로 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 계약'이라고 한다)을 체결하고, 원고는 같은 날 피고들에게 계약금 및 중도금으로 1억 원을 지급하였다.

나. 원고는 이 사건 토지에 관한 인허가를 득하지 못하여 2017. 4. 15.에 잔금을 지급하지 않았고, 이에 피고들은 2017. 6. 29. 원고 및 이 사건 계약을 중개한 E에게, '이 사건 계약에 따른 잔금을 2017. 4. 15.까지 지급하지 않고 있는바, 2017. 7. 20.까지 답변이 없을 시 계약을 해지할 수밖에 없음을 통보한다'는 내용의 최고장을 보냈고, 위 내용증명을 받은 E은 위 내용을 원고에게 전달하였다.

다. 피고들은 2018. 6. 4. F와 이 사건 토지에 관하여 매매대금을 3억 원으로 하여 매매계약을 체결하고, 2018. 6. 8. F에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 1, 제2호증의 1의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 원고의 주장

- 원고는 E이 건물 신축을 위한 인허가 신청을 해주기로 하여 이를 기다리고 있던 중 예상보다

비용이 많이 소요되는 것을 알게 되었고, 이에 E이 피고들에게 이 사건 토지를 제3자에게 처분하여 그 매매대금으로 원고에게 1억 원을 반환해 주자고 하자 원고와 피고들이 이에 동의하여 피고들이 F에게 이 사건 토지를 매도한 것이다.

• 따라서 피고들은 위와 같은 내용의 합의에 따라 원고에게 1억 원을 반환하여야 하고, 그렇지 않다 하더라도 이 사건 계약은 피고들이 이를 F에게 매도하여 소유권을 넘겨줌으로써 이행불능이 되었으므로, 피고들은 원고에게 계약금 및 중도금으로 받은 1억 원을 반환하여야 한다.

나. 판 단

1) 청구원인에 관한 판단

가) 우선, 원고와 피고들 사이에, 이 사건 계약 체결 후에 피고들이 이 사건 토지를 제3자에게 매도하여 그 대금으로 원고에게 1억 원을 반환하여 주기로 하는 약정이 성립하였는지에 관하여 본다.

(1) 을 제1호증의 기재, 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 종합해 보면, 다음의 각 사실은 인정할 수 있다.

• 원고는 이 사건 토지를 매수하여 그 지상에 근린생활시설을 건축할 계획을 가지고 있었다. 그런데 예상보다 건물 신축을 위한 인허가 등에 비용이 많이 소요된다는 사정을 알게 되어 이 사건 계약을 중개한 E에게 잔금 지급을 포기하겠다는 의사를 밝혔다.

• 이에 E은 원고와, 토지를 매수할 제3자를 다시 물색하여 그 매매대금에서 원고가 이미 피고들에게 지급한 1억 원을 돌려받기로 하자는 이야기를 나눴다.

• E은 2017. 4. 5.경 피고들에게도 잔금지급을 포기하겠다는 원고의 의사를 전달하며, 피고들에게 토지를 매수할 자를 알아보라고 하면서 자신도 토지를 매수할 제3자를 물색해 보고 아는 분에게 매매가 되면 원고에게 얼마라도 돈을 돌려주자는 이야기를 하였다.

(2) 그러나 피고들과 새로이 매매계약을 체결한 F는 E이 소개해 준 매수인이 아니다. E 또한 피고들이 이 사건 토지를 제3자에게 매도할 경우 원고로부터 계약금 상당의 돈을 몰취하지 않고 이를 전액 반환하기로 약속하였는지 여부에 대하여는 명확하게 답변하지 못하였다(증인신문 녹취서 7쪽).

이러한 사정에 비추어 볼 때, 위 인정사실만으로는 원고와 피고들 사이에 원고가 주장하는 바와 같은

내용의 매매대금 반환 합의가 명백히 성립하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

나) 다음으로, 피고들이 이 사건 토지를 제3자에게 매도하고 소유권을 넘겨줌으로써 이 사건 계약에 따른 피고들의 의무가 이행불능이 되었다는 주장에 관하여 본다(원고는 피고들의 이행불능으로 인하여 원고가 이 사건 계약을 적법하게 해제하였으므로 피고들이 그 원상회복의무를 부담한다는 취지로 주장하는 듯하다).

계약상 채무자가 계약을 이행하지 않을 의사를 명백히 표시한 경우에 채권자는 신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제할 수 있다(대법원 2017. 9. 26. 선고 2015다11984 판결 참조). 또, 소정의 기간 내에 이행이 없으면 계약은 당연히 해제된 것으로 한다는 뜻을 포함하고 있는 이행청구는 그 이행청구와 동시에 그 기간 내에 이행이 없는 것을 정지조건으로 하여 미리 해제의 의사를 표시한 것으로 볼 수 있다(대법원 1992. 12. 22. 선고 92다28549 판결 참조).

원고가 피고들에게 이 사건 계약에 따른 잔금을 지급하지 않겠다는 의사를 밝히며 다른 매수자를 찾아도 좋다고 한 사실, 피고들이 원고에게 2017. 7. 20.까지 답변이 없을 시 계약을 해지할 수밖에 없음을 통보한다는 내용의 내용증명을 보낸 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, 원고는 피고들에게 잔금 지급기일 전에 미리 계약을 이행하지 않을 의사를 표시한 데 대하여, 피고들은 2017. 7. 20.까지 잔금이 지급되지 않으면 계약이 해제된다는 의사를 표시하였으므로, 이 사건 계약은 원고의 이행거절을 이유로 한 피고들의 해제의 의사표시에 의하여 2017. 7. 20.경 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다(원고는, 피고들이 보낸 위 내용증명은 명확한 계약해제의 의사표시로 볼 수 없다고 다툰다. 그러나 앞서 본 법리에 비추어 볼 때, 위 내용증명에 담긴 피고들의 의사는 일정기간 내에 의무를 이행하지 않으면 계약이 당연히 해제된다는 의사를 포함하고 있는 정지조건부 해제의 의사표시로서, 피고들의 해제의 의사표시가 부존재하였다고 볼 수는 없으므로, 위 주장은 받아들이기 어렵다).

따라서 위와 같이 이 사건 계약이 해제된 이후에 피고들이 이 사건 토지를 제3자에게 매도하였다 하더라도, 그것이 이 사건 계약이 유효하게 존속함을 전제로 한 피고들의 의무에 대한 이행불능으로

평가할 수는 없으므로, 원고의 위 주장도 받아들이기 어렵다.

2) 피고들이 부담하는 원상회복의무의 범위에 관한 판단

가) 다만, 당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있으므로, 이 사건 계약이 해제되었다는 점에 관하여는 당사자 사이에 별다른 다툼이 없는 이 사건에서, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고에게 원고로부터 받은 매매대금 1억 원 및 이에 대한 이자를 반환할 의무가 있다.

나) 피고들의 주장에 관한 판단

(1) 피고들은, 원고의 귀책사유로 인하여 이 사건 계약이 해제되었고 원고는 그로 인한 손해를 배상하여야 하므로, 계약금 상당액인 4,700만 원은 피고들이 반환하여야 할 금액의 원금에서 공제되어야 한다고 주장한다.

갑 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합해 보면, 이 사건 계약 제6조에서는 '이 사건 계약을 매수인이 위약시 계약금을 포기하고 반환 청구하지 않기로 한다'고 정하고 있는 사실을 인정할 수 있고, 원고가 이 사건 계약의 계약금 및 중도금으로 1억 원을 지급한 사실, 이 사건 계약이 원고의 귀책사유로 인하여 해제되었음은 앞서 본 바와 같다. 한편 피고들은 위 1억 원 중 총 매매대금의 10%에 해당하는 금액인 4,700만 원만이 이 사건 계약에서 정한 매매대금의 계약금에 해당한다는 사실을 자인하고 있다.

따라서 원고는 피고들에게 이 사건 계약상 의무를 불이행함에 따라 이 사건 계약에서 예정된 손해배상액인 4,700만 원을 지급할 의무가 있으므로, 피고들의 위 주장은 이유 있다.

(2) 피고들은 또, 원고는 이 사건 계약이 이미 해제되어 피고들이 원고에게 소유권이전등기의무를 부담하지 않는다는 사실을 잘 알면서도 피고들을 배임 혐의로 고소하였는바, 이는 피고들에 대한 불법행위에 해당하므로, 원고는 피고들이 위 사건에 대응하기 위하여 지출한 변호사비용 각 275만 원 및 피고들이 이로 인하여 받은 정신적 고통에 대한 위자료 각 500만 원 합계 1,550만 원을 배상할 의무가 있어 위 손해배상채권도 피고의 대금반환채권의 원금과 상계한다고 주장한다.

(가) 고소 · 고발 등을 함에 있어 피고소인 등에게 범죄혐의가 없음을 알았거나 과실로 이를 알지 못한 경우 그 고소인 등은 그 고소 · 고발로 인하여 피고소인 등이 입은 손해를 배상할 책임이 있고,

부당고소로 인하여 피고소인 등이 그에 대응하기 위하여 변호사선임비용을 지출하게 되었다면 고소인 등은 위 비용을 상당하다고 인정되는 범위 내에서 배상할 의무가 있다(대법원 2009. 6. 23. 선고 2007다3650, 3667 판결 참조).

(나) 을 제1, 4, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합해 보면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

• 원고는 2018. 11. 5. 수사기관에 '피고들이 이 사건 계약을 해제한 사실이 전혀 없음에도 F에게 이 사건 부동산을 매도하였는바, 이러한 이중매매 행위는 배임죄에 해당하므로 피고들을 처벌하여 달라'는 내용의 고소장을 제출하였다.

• 원고는 제1회 경찰조사를 받으면서, 잔금 지급기일인 2017. 4. 15.부터 E이 인허가 문제를 해결해주기를 기다렸고, 매도인인 피고들과는 특별히 연락하지 않았으며, 피고들이 내용증명 등을 보내 계약의 해제를 요청해야 하지 이렇게 일방적으로 제3자에게 매도할 수는 없는 것이므로 고소에 이른 것이라고 진술하였다.

• 원고는 이후 E, 피고들과 대질조사를 받았는데, 그 자리에서 원고는 'E으로부터 피고들이 이 사건 토지를 제3자에게 매도하려 하고 있다는 것을 알았고, 자신도 계약금과 중도금을 받기만 하면 된다고 E에게 말하였다'고 진술하였고, 위 조사 후 고소를 취소하였다. E은 위 조사 당시 '원고가 들어간 돈만 받으면 된다고 하였고, 자신과 원고도 여러 번 토지를 매매할 사람을 데리고 왔으나 잘 되지 않았으며, 피고 B로부터 받은 내용증명을 원고에게 전달하였다'고 진술하였다.

• 피고들은 2018. 12. 26. 위 고소사건에 관하여 혐의없음(증거불충분) 처분을 받았는데, 위 혐의없음 처분의 주된 이유는 원고도 이 사건 토지를 제3자에게 매도하기로 한 것을 알고 있었던 점에 비추어 볼 때 이 사건 계약은 취소 또는 해제된 것으로 보인다'는 것이었다.

(다) 위 인정사실에 의하면, 원고는 E을 통하여 피고들에게 자신은 잔금 지급을 포기하며, 이 사건 토지를 매수할 다른 제3자를 물색하여도 좋다는 의사를 표시하였고, 피고들이 보낸 잔금 지급 최고 및 해제의 의사표시가 담긴 내용증명의 내용을 고지 받았다. 따라서 원고로서는 피고들이 이 사건 계약이 더 이상 진행되지 않음을 전제로 다른 매수인을 찾는다는 사정을 알고 있었고, 자신 또한 매수인을 물색하기도 하였으며, 그러한 사정 및 피고들이 보낸 내용증명에 기재된 의사표시에 따를 때 이 사건

계약이 묵시적으로 합의 해제되었거나 원고의 잔금 지급 이행거절을 이유로 한 피고들의 의사표시에 기하여 해제되었다고 볼 여지가 크다는 점을 인식하였다고 추인할 수 있다. 그럼에도 원고는, 원고와 피고들 사이에서 원고가 피고들로부터 돌려받을 매매대금 정산에 관한 민사상 문제로 이를 해결함을 넘어 이 사건 계약이 유효하게 존속됨을 전제로 하여 피고들이 이중매매를 하였다는 이유로 배임죄로 고소하였다. 이러한 원고의 행위는 범죄혐의가 없는 피고들을 상대로 적어도 중대한 과실에 기하여 고소를 한 것으로서 민사상 불법행위에 해당한다고 봄이 타당하므로, 원고는 이로 인하여 피고들이 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

(라) 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합해 보면, 피고들은 위 고소사건에 대한 변호인 선임료로 법무법인 G에 각 275만 원씩을 지급한 사실을 인정할 수 있고, 위 비용은 상당한 범위 내에 있다고 인정할 수 있으므로, 원고는 피고들에게 위 금원 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

또한 위 고소로 인하여 피고들이 상당한 정신적 고통을 입었음을 인정할 수 있으므로 원고는 금전으로 이를 배상할 의무가 있다. 다만 원고가 고소를 취소하였고 피고들에게 불기소 처분이 있었던 점 등의 제반 사정을 고려할 때 위자료의 액수는 피고별로 각 150만 원으로 정함이 타당하다.

따라서 원고는 피고들에게 각 425만 원(= 275만 원 + 150만 원)을 지급할 의무가 있으므로, 위 금원 상당액의 상계를 주장하는 피고들의 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

3) 소결론

결국, 피고들은 원고에게 각 22,250,000원[= {(100,000,000원 - 47,000,000원) ÷ 2} - 4,250,000원] 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부본 최종 송달 다음날인 2019. 2. 2.부터 피고들이 그 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2020. 7. 22.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 일부 인용한다.

판사 임정윤