

서울중앙지방법원 2021. 11. 23 선고 2020나76496 판결 [계약금반환 청구]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 김유명

법무법인 공유 담당변호사 김남균

변 론 종 결 2021. 10. 26.

판 결 선 고 2021. 11. 23.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2020. 10. 13. 선고 2019가단5250889 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 연대하여 원고에게 100,000,000원 및 이에 대한 소장 부분 송달
다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

당원의 판결이유는 제1심판결 제4면 제5행 다음에 아래와 같이 부가적인 판단을 추가하는 것 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

-추가하는 부분-

을 제4, 5, 11, 15호증의 각 기재에 제1심에서의 2020. 7. 31.자 사실조회회신을 종합하여 아래 사실을 인정할 수 있다.

1) 매매계약서에는 “매수자가 위약했을 때는 본 계약금은 무효가 되고 반환청구할 수 없음”이라고 기재되어 있다. 그런데 피고들은 2019. 3. 13. 이후 매매계약서를 반환받을 당시 원고에게 계약금 1억 원을 어떻게 처리할 것인지에 관한 의사를 명확하게 표시하지 않았다.1)

2) 원고는 매수인을 K으로 하는 2019. 4. 3.자 부동산(상가)매매계약서(매매대금 32억 원, 잔금지급일 2019. 5. 31.), 매수인을 본인으로 하는 2019. 4. 3.자 부동산(상가)매매계약서(매매대금 36억 원, 잔금지급일 2019. 5. 31.)를 임의로 작성한 다음, 성명불상의 감정평가사에게 담보대출 가능금액 평가를 의뢰하였고, 피고 B은 2019. 4. 10. 위 감정평가사에게 감정평가를 위한 자료를 제공하였다.2)

원고 측(J)은 2019. 5. 3. 피고 B에게 위 부동산(상가)매매계약서를 문자메시지에 첨부하여 전송하였다.3) 3) 피고들은 2019. 5. 22. 원고 및 K에게 임의로 작성한 부동산(상가)매매계약서는 효력이 없고 매매계약서는 반드시 피고들의 입회하에 작성되어야 한다는 내용의 내용증명을 발송하였다.4) 4) 원고는 자신의 신용이 부족하자 (주)L 명의로 계약서를 임의로 작성한 다음 I조합에 대출을 타진하였고, I조합은 M감정평가법인의 감정평가액 31억 9,200만 원을 토대로 2019. 5. 29. 24억 원의 대출을 승인하였다.

5) 원고 측(성명불상의 법무사)은 2019. 5. 30. 피고 B에게 2019. 5. 31. 기준 H에 대한 대출원리금을 알려달라고 하였다.5) 6) 원고 측(J)은 2019. 5. 30. 피고 B에게 사우나영업장 내 임차인에게 보증금을 반환하고 임대차계약을 종료할 것을 요구하였고, 이에 피고 B은 다소 난색을

표시하였다.6)

7) 원고 측(J의 지인)은 2019. 6. 3. 피고 B에게 사우나영업장의 새 임차인 일부에게서 보증금(용역대금)을 지급받지 못하였으니 그에 해당하는 잔금은 소유권이전등기 이후로 연기해 달라고 요청하였다.7)

그러나 피고 B은 이에 난색을 표시하고 피고 C이 매매의사를 철회하였으니 매매대금이 준비되면 연락해 달라고 하였다.8) 8) 원고 측(J)은 2019. 6. 4. 피고 B에게 매수인이 부담하기로 한 양도소득세 1억 2,000만 원을 지급하되, 양도소득세가 실제 그보다 적게 부과될 경우에 피고 측에서 그 차액 반환을 약속하는 내용의 공정증서를 작성할 것을 요구하면서 공정증서가 작성될 경우에 매매계약을 작성하겠다고 하였다. 그러나 피고 B은 매매의사 철회 사실을 다시 확인하였다.9) 위 사실에서 알 수 있는 바와 같이, 피고들이 이 사건 계약이 2019. 3. 14.경 해제된 후 원고에게 매매계약을 새로 작성할 충분한 시간을 주었음에도 결국 원고가 잔금을 조달하지 못하였을 뿐이고, 잔금지급기일을 연장해 준 것은 아니라 할 것이다.

2. 결론

그렇다면, 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 한다.

재판장 판사 강영훈, 판사 노태현, 판사 김창현

1) 2019. 6. 3. J의 지인 ↔ B(을 제15호증 ; 37쪽)

B : ... 재계약을 하게 되면 그런 부분을 감안해 갖고 반씩 해 가지고 하는 거지 ... 그래도 전에 한번 계약을 했었던 사이니까 이 정도 반씩, 반씩 양보해서 이렇게 얘기를 한 거지

2) 2019. 4. 10. 감정평가사 ↔ B(을 제15호증 ; 21~22쪽)

B : ... 아까 그 내역을 제가 아버지한테 말씀드렸는데 ... 그래서 그거 사진으로 일단 보내 드릴게요

3) 2019. 5. 3. J ↔ B(을 제15호증 ; 22~23쪽)

J : ... 제가 계약서 문자로 보내드렸어요 ... 5월 31일자로 해 놔거든요, 잔금을 ... 혹시라도 전화 오면은 맞다고 해 주시면 되고 ... 10일날 10시에 배요

4) 2019. 5. 22. J ↔ B(을 제15호증 ; 23~24쪽)

B : ... 지금 보내신 거 봤는데 ... 계약서는 저희랑 직접 체결을 해야죠 ... 그거는 지금 이렇게 임의로 쓰시면 안되고

J : ... 그건 은행으로 들어가는 거니까요

5) 2019. 5. 30. J 측 법무사 ↔ B(을 제15호증 ; 25~27쪽)

법무사 : ... 대출 건 ... 원금하고 이자하고 내일자로 알아봐 달라고 저는 부탁드린 법무사 사무실이에요 ... 저희는 매수인 쪽 L ... 대출받은 I조합라고 있어요

6) 2019. 5. 30. J ↔ B(을 제11호증 ; 6~8쪽)

J : ... 지금 은행에서 나와 본다고 아까 얘기한 것 같더라고요, 세입자들 현황을 알아보려 ... 내가 돈 2억을 드릴 테니까 용역을 빼고 문을 닫으세요 ... 대신 우리가 저희가 계약 쓰면서 뭐 오늘이라도 내일이라도 쓰면서 2억을 드릴 테니까 보증금 다 빼주시고 문을 닫으라니까요

B : ... 사업자등록 신청해 놓은 거는 7층 하나밖에 없어요, 없고. 나머지는 등록을 안 해 놔거든요 그러니까 번거로우니까 이 용역을 그냥 승계하는 걸로 그렇게 하는 건 안 되나요

7) 2019. 6. 3. J 지인 ↔ B(을 제15호증 ; 제32~38쪽)

J 지인 : ... 우리가 용역 몇 가지를 못 받은 게 있다고, 그게 시간이 안 맞을 거 같아요 ... 그것만 좀 조절을 해 주시라니까 ... 양도소득세가 튀어나오는 바람에 그게 저기가 됐어요 ... 먼저 양도소득세를 현찰로 드릴 테니까 용역 받는 거를 조금 ... 일주일 안에 맞출 거 아니에요 ... 등기이전이 되면은 그때 좀 받아 가시면 어떻게냐 이거지, 좀 봐 달라는 거지 그때까지는 ... 그냥 남탕 전체를 다 계약하기 전에 사모님한테 써 주고 우리가 받으면 그 돈을 다 드리고 우리 계약서를 회수하면 되잖아요

8) 2019. 6. 3. J 지인 ↔ B(을 제11호증 ; 9쪽)(을 제15호증 ; 33~39쪽)

B : ... 더 맞춰보세요, 맞춰보시고 맞춰지시면 연락주세요 ... 아버지가 매물 싹 거둬들이고 당분간 안 판다고 싹 다 거둬들일 거라 그랬거든요 ... 저는 이제 사장님하고 여태까지 만나온 게 있으니까 다음에 사장님이 혹시 준비가 되시면 저한테 먼저 말씀을 해주시면 제가 이거저거 다 참고해서 할게요

9) 2019. 6. 4. J, N ↔ B(을 제11호증 ; 10~13쪽)

J : 본사에서 못 매기니까 돈을 주되 공증을 서 달라 그러더라고, 안 나오면 되받는 걸로 하고 ... 1억 2천 돈을 주고, 드리는데 저희 입장에서는 양도세 전혀 안 나오기 때문에

N : ... 그 당시에 사모님이 만약에 이게 다 안 나오고 그 이하로 나온다 그러면 다시 돌려준다고 이야기를 했잖아요 ... 지난주에는 9천으로 알고 있었는데 지금은 뭐 1억 2천도 얘기를 하시니까 ... 사모님에 얘기하실 때 이게 만약에 그만큼이 안 나오고 차액이 있으면 다시 돌려주겠다고 얘기를 하셨잖아요 ... 이 부분은 공증을 서 달라는 ... 잔금과 양도세 부분 다 준비해 뒀으니까 잔금하고 양도세 부분의 공증을 서 주세요, 그러면 계약을 하겠습니다

B : ... 더 이상은 저도 이제 안 되겠다고 말씀드렸다고요 ... 저는 지금 J 사장님을 배려해 가지고 여태까지 얘기를 해왔거든요 ... 안 판다고 다 매물 거둬들였다고 제가 J 사장님한테도 그런