

서울중앙지방법원 2022. 6. 16 선고 2020가합2446 판결 [매매계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B중중

원고들 소송대리인 변호사 박태언

피 고 1. C

2. D

3. E

4. F

소송대리인 법무법인 호남종합법률사무소

담당변호사 진태호

소송복대리인 변호사 이지은

변 론 종 결 2022. 4. 7.

판 결 선 고 2022. 6. 16.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고 A에게 22,000,000원, 원고 B종중에게 198,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2019. 10. 30.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인변경서 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고 A, 원고 B종중(이하 ‘원고 종중’이라 한다)은 서울 서초구 G아파트 H호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)를 1/10, 9/10의 각 비율로 공유하고 있었다.
- 2) 피고 C은 서울 서초구 G상가에 위치한 I공인중개사사무소를 운영하는 공인중개사이고, 피고 D는 위 I공인중개사사무소의 중개보조원이다. 피고 E은 위 G상가에 위치한 J공인중개사사무소를 운영하는 공인중개사다.
- 3) 피고 F은 원고들과 이 사건 아파트에 관한 매매계약을 체결하였던 자이고, K은 피고 F의 남편이다.

나. 이 사건 아파트에 관한 매매계약 체결

- 1) 원고 A과 피고 F은 2019. 10. 18. I공인중개사사무소에서 이 사건 아파트에 관한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 때 원고 종중의 대표 L은 참석하지 않았는데 원고 A이 원고 종중 또는 그 대표인 L의 위임장 등을 제시함 없이 이 사건 매매계약서에 L의 인장을 날인하였다. 위 매매계약 체결 과정에서 피고 C과 M공인중개사사무소를 운영하는 공인중개사 N이 매도인인 원고들 측을, 피고 E이 매수인인 피고 F 측을 중개하였다.
- 2) 이 사건 매매계약은 매매대금 2,210,000,000원 중 계약금 220,000,000원을 계약시에 지불하는

것으로 정하였고, 그 특약사항에는 “본 매매물건은 종중과 개인의 공동소유로서 종도금입금일 전까지 종중(단체)등록증 사본 1부, 종중 정관(규약) 사본 1부, 종중회원 명부 사본(원본대조필 확인 날인 후) 1부, 종중 이사회(총회) 아파트 매각 결의서 1부를 부동산에 제출한다.”라고 기재되어 있었다.

3) 피고 F은 이 사건 매매계약의 체결일인 2019. 10. 18. 이 사건 매매계약에 따른 계약금 220,000,000원(이하 ‘이 사건 계약금’이라 한다)을 이 사건 아파트에 관한 지분 비율에 따라 원고 A에게 22,000,000원, 원고 종중에게 198,000,000원으로 각 나누어 지급하였다.

다. 이 사건 아파트에 관한 매매계약 취소와 이 사건 계약금의 반환

1) K은 2019. 10. 22. 피고 E에게 전화를 걸어 ① 이 사건 매매계약이 체결될 당시 원고 종중 대표자의 인감증명서 및 위임장, 종중 관련 서류(회원명부, 정관, 회의록, 매각결의서 등)가 제시된 바 없는 점, ② 원고 A이 이 사건 매매계약 체결일 하루 전에 이 사건 아파트 주소로 전입신고를 한 점, ③ 이 사건 아파트의 주소로 법인사업자 등록이 되어 있는 점, ④ 이 사건 아파트가 주택이 아닌 사무실로 사용되고 있는 점 등의 문제가 있으므로 이 사건 매매계약을 취소하겠다는 의사를 밝혔다. 피고 E은 K과 통화를 하는 중간에 원고 A에게 전화를 걸어 매수인 측이 위와 같은 이유로 이 사건 매매계약을 취소하길 원한다는 점을 전달했는데, 이에 원고 A은 합의 취소를 할 생각이 없다는 취지로 답변하였다.

2) 원고 A과 피고 F은 2019. 10. 30. O매장에서 피고 C, N, K 등이 참석한 가운데 매매계약 취소 확인서를 작성하였다. 위 확인서에는 “원고들, 피고는 2019년 10월 18.일 체결된 이 사건 매매계약과 관련하여 2019년 10월 30.일부로 상호 원만히 합의하며 매매계약을 취소하였습니다. 향후 본건과 관련하여 원고들과 피고 F은 상호간 민형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것임을 확인합니다.”라고 기재되어 있다(이하 ‘이 사건 합의’라 한다).

3) 2019. 10. 30. 원고 A이 100,000,000원, 원고 종중이 120,000,000원을 피고 F의 계좌로 이체하면서 이 사건 계약금은 모두 피고 F에게 반환되었다.

라. 이 사건 아파트에 관한 소유권 이전

원고들은 2019. 10. 31. 이 사건 아파트를 P, Q에게 매매대금 2,250,000,000원에 매도하였고, 2019. 12. 31. 이 사건 아파트에 관하여 P, Q 앞으로 위 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 6, 37 내지 39, 74 내지 76호증, 을가 제3, 4호증, 을라 제21호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다) 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고들의 주장

1) 이 사건 매매계약 취소에 관한 원고 중중의 총회결의가 없었기 때문에 이 사건 합의 중 원고 중중에 대한 부분은 무효이다. 피고 F은 대출로 매수자금 마련이 어렵게 되자 이 사건 매매계약을 취소하려고 하였는데 피고들은 위와 같은 사정을 원고들에게 숨겼고, 구체적으로 피고 E은 ‘이 사건 아파트의 가격이 오르고 있으니 계약을 해제하고 계약금을 반환해주면 더 높은 가격에 매도가 가능한데, 그렇지 않으면 법적분쟁에 휘말려 매매 지연으로 더 많은 손해를 볼 수 있다’는 취지로 원고들을 적극적으로 설득하였으며, 피고 C, D는 이에 동조하였다. 원고들은 피고들의 위 기망행위에 속아 이 사건 매매계약에 정당한 취소사유가 없음에도 불구하고 이 사건 합의를 하게 되었으므로 민법 제110조에 따라 위 의사표시를 취소한다.

이 사건 합의는 무효이거나 취소로 그 효력을 상실하였으므로 피고 F은 이 사건 합의를 원인으로 지급받은 이 사건 계약금을 원고에게 부당이득으로 반환하여야 한다.

2) 원고들은 피고 F으로부터 이 사건 계약금을 몰취할 수 있었음에도 불구하고 앞서 본 피고들의 기망행위로 이 사건 매매계약의 취소에 합의하고 이 사건 계약금을 피고 F에 반환해줌으로써 동액 상당의 손해를 입었으므로, 피고들은 공동불법행위자로서 원고들이 입은 손해를 배상하여야 한다.

나. 피고 F에 대한 부당이득반환청구에 관한 판단

1) 이 사건 합의의 무효 주장에 관하여

앞서 든 증거와 사실에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고 중중이 이 사건 합의에 관한 별도의

총회결의를 하지 않은 사실이 인정되기는 한다. 그러나 갑 제22호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고 중중이 2019. 10. 12. 이 사건 아파트를 매도할 것과 그 매도와 관련된 제반 권한을 원고 A에게 위임할 것을 결의하고, 당시 원고 중중의 대표자였던 L이 위 결의에 따라 2019. 10. 12. 이 사건 아파트의 매매계약 조건 결정, 계약서 작성 등 매매계약과 관련된 일체의 권한을 원고 A에게 위임한다는 내용의 위임장을 작성한 사실이 각 인정되는바, 위 사실에 비추어 보면 원고 A은 이 사건 아파트에 관한 원고 중중의 지분에 대하여 매매계약의 체결은 물론이고 그 취소 합의 등에 관한 권한도 위임받았다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 합의에 관한 별도의 총회결의가 없었다는 점만으로는 이 사건 합의를 무효로 볼 수 없는바, 이와 다른 전제에 서 있는 원고 중중의 주장은 받아들이지 않는다.

2) 이 사건 합의의 사기 취소 주장에 관하여

가) 거래에 있어서 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당하고(대법원 2014. 1. 29. 선고 2011다107627 판결 참조), 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것임이 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2010다86051 판결 참조). 나아가 기망에 의한 손해배상책임이 성립하기 위해서는 거래당사자 중 일방에 의한 고의적인 기망행위가 있고 이로 말미암아 상대방이 착오에 빠져 그러한 기망행위가 없었더라면 사회통념상 하지 않았을 것이라고 인정되는 법률행위를 하여야 한다(대법원 2007. 4. 12. 선고 2004다62641 판결 참조).

나) 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고 F이 매수자금 마련을 위한 대출이 불가능했기 때문에 이 사건 매매계약을 취소하고자 하였는데도 그와 같은 점을 숨겼다거나, 피고 E이 원고에게 이 사건 매매계약의 취소에 합의해주지 않으면 법적분쟁에 휘말려 매매 지연으로 더 많은 손해를 볼 수 있다는 취지로 원고들을 설득하고, 피고 C, D가 이에 동조하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 설령 피고들이 원고들이 주장하는 것과 같은 언동을 하였다고 가정하더라도, 앞서 든 증거와 사실, 갑 제34호증, 을라 제22호증의 각 기재, 피고 C, E에 대한 각 당사자신문결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 더하여 보면, 그와 같은 피고들의 언동이 기망행위에 해당한다거나 위 피고들의 언동과 원고들의 이 사건 합의에 관한 의사표시 사이에 인과관계가 인정된다고 보기 어렵다.

① ‘이 사건 매매계약을 취소해주지 않으면 법적분쟁에 휘말려 매매 지연으로 더 많은 손해를 볼 수 있다’는 것은 이 사건 계약금을 반환할 것인지와 물취할 것인지에 관련된 하나의 주관적인 의견에 불과할 뿐이고, 그 의견의 내용도 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도로 객관적인 사정에 현저히 반하는 것이라고 보기 어렵다.

② ‘매수자금 마련을 위한 대출이 불가능하다’는 점은 이 사건 합의에 관한 내심의 동기에 불과할 뿐, 이 사건 합의의 중요한 사항에 관한 구체적 사실에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 위와 같은 사정이 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 고지되어야 할 성질의 것이라고 보기 어렵다.

③ 피고 E은 원고 A이 이 사건 계약금을 피고 F의 계좌로 이체하기 직전에 “송금하시면 무효 취소가 되는거니까 계약 취소가 되고요. 송금 안 하시면 계약 해지가 됩니다. 그 차이는 어마어마합니다.”라고 이야기함으로써 이 사건 합의의 효력에 관하여 설명하였다.

④ 원고 A이 이 사건 소송에서 ‘이 사건 계약금의 반환과 물취 중에서 물취의견이 절대적으로 다수였지만 원고 A은 분쟁을 원하지 않았다’는 취지로 주장한 점¹⁾ 등에 비추어 보면, 원고 A은 피고 F으로부터 이 사건 계약금을 물취할 가능성이 있다는 점을 인식하고 있었음에도 분쟁을 피하고 새로운 매매계약을 신속히 체결하기 위해 이 사건 합의에 응한 것으로 보일 뿐, 피고들의 언동으로 인한 착오에 빠져 이 사건 합의를 하였다고 보기 어렵다. 실제로 이 사건 합의가 이루어진 다음날에 곧바로 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 매매계약에 따른 매매대금보다 40,000,000원 더 높은 가격으로 새로운 매매계약이 체결되었다.

다. 피고들에 대한 공동불법행위에 따른 손해배상청구에 관한 판단

원고들이 피고들의 기망행위로 이 사건 합의에 이른 것으로 볼 수 없다는 점은 앞서 살펴본 바와

같은으로, 이와 다른 전제에 서 있는 원고들의 이 부분 주장 역시 받아들이지 않는다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 허준서, 판사 김진하, 판사 염정원

1) 원고 A의 2020. 6. 2.자 소장 6쪽