

서울중앙지방법원 2022. 8. 26 선고 2022나7326 판결 [계약금 배액상환 청구의 소]

재판경과

대법원 2023. 1. 12 선고 2022다276291 판결

서울중앙지방법원 2022. 8. 26 선고 2022나7326 판결

전문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 유로

담당변호사 김화철, 박상철, 원의림

피고, 항소인 1. B 주식회사

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 참본

담당변호사 이정도, 홍나경

변론종결 2022. 7. 22.

판결선고 2022. 8. 26.

제1심판결 서울중앙지방법원 2022. 1. 19. 선고 2021가단5085880 판결

주문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 취소

부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각한다. 피고들은 공동하여 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2021. 4. 1.부터 2022. 8. 26.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고들의 나머지 항소를 기각한다.

3. 원고와 피고들 사이의 소송 총비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 공동하여 원고에게 100,000,000원 및 그 중 50,000,000원에 대하여는 2021. 3. 29.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 50,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.1).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고들은 부동산 매매 및 임대업 등을 목적으로 하는 회사이다.

나. 원고는 2021. 3. 29. 피고들과 사이에 서울 서초구 D건물 E호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 매매대금 515,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 계약금 50,000,000원을 당일 지급하였으며, 중도금 250,000,000원은 2021. 4. 2., 잔금 215,000,000원은 2021. 4. 9. 각 지급하기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다). 이 사건 매매계약 당시 채무불이행에 대한 손해배상의 예정으로 계약금을 손해배상의 기준으로 삼기로 약정하였다(계약서 제6조 후문).

다. 서울 서초구 D건물 건물은 전체 23세대로 구성된 집합건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)인데, 지하주차장은 12자리였고, 이에 원고와 피고들은 이 사건 매매계약을 체결하면서 다음과 같은 내용의 특약을 하였다.

[특약사항(이하 ‘이 사건 특약사항’이라 한다)]

- E호의 경우 지하주차장에 대한 지정주차를 영구히 보장하기로 한다.
- 지하주차장 12자리를 초과하여 분양되는 세대에게는 지하주차장 사용권한이 없음을 명시하여 분양한다.
- 특약사항들은 향후 매매시에도 효력을 유지하기로 한다.

라. 피고들은 이 사건 매매계약을 체결한 다음날인 2021. 3. 30. 원고에게 연락하여 이 사건 특약사항에 관하여 법적으로 보장해 줄 수 없어 그 이행을 할 수 없다는 의사를 표시하였다.

마. 원고는 2021. 3. 31. 21:00경 피고들의 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하는 의사표시를 하였고, 계약금의 배액 상환을 청구하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 10호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약은 피고 측의 이행거절 등 귀책사유로 적법하게 해제되었으므로, 피고들은 공동하여 원고에게 원상회복으로 원고가 지급한 계약금 50,000,000원, 손해배상으로 50,000,000원 합계 100,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

이 사건 특약사항은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 등 강행규정에 위배되어 무효이거나, 그 실체적 내용이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되어 무효이다.

이 사건 특약사항은 법률상 제한 및 사실상 이행의 실현을 기대할 수 없는 채무로서, 이 사건 매매계약 당시 이미 이행이 불가능한 원시적 불능에 해당하여 이 사건 매매계약은 무효이다.

이 사건 특약사항은 부수적 채무에 불과하고, 설령 주된 채무로 보더라도 피고들의 대리인인 H가 이 사건 특약사항에 관하여 이행이 가능할 것으로 잘못 판단하여 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 특약사항을 정하였는바, 이는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있었다고 할 것이므로 이를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다.

설령 이 사건 매매계약이 유효하다면 이 사건 손해배상 예정액은 부당히 과다하여 감액되어야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 유효 여부

1) 관련 법리

당사자 일방의 채무가 원시적 이행불능이면 계약은 무효이다(대법원 1975. 2. 10. 선고 74다584 판결 등 참조). 만일 그 이행할 수 없는 부담부분이 계약체결 당시부터 원시적으로 불능한 상태에 있었고, 또 그 계약을 체결함에 있어서 피고에게 어떤 계약체결상의 과실이 있다면 원고로서는 그로인한 손해배상청구를 할 수 있음은 별문제로 하고 피고의 귀책사유로 인한 후발적 이행불능을 이유로 그 손해배상을 청구할 수는 없다(대법원 1978. 2. 14. 선고 77다2088 판결 등 참조). 채무의 이행불능이란 단순히 절대적물리적으로 불능인 경우가 아니라, 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 채무자의 이행 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 2016. 5. 12. 선고 2016다200729 판결 등 참조).

법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 한다. 그러나 그 무효부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 아니한다(민법 제137조). 쌍무계약에서 계약 체결 후에 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 채무의 이행이 불가능하게 된 경우 채무자는 급부의무를 면함과 더불어 반대급부도 청구하지 못하므로, 쌍방 급부가 없었던 경우에는 계약관계는 소멸하고, 이미 이행한 급부는 법률상 원인 없는 급부가 되어 부당이득의 법리에 따라 반환청구할 수 있다. 한편 계약 당시에 이미 채무의 이행이 불가능했다면 특별한 사정이 없는 한 채권자가 이행을 구하는 것은 허용되지 않고, 이미 이행한 급부는 법률상 원인 없는 급부가 되어 부당이득의 법리에 따라 반환청구할 수 있으며, 나아가 민법 제535조에서 정한 계약체결상의

과실책임을 추궁하는 등으로 권리를 구제받을 수 있다(대법원 2017. 10. 12. 선고 2016다9643 판결 등 참조).

2) 이 사건 특약사항의 원시적 이행 불능 여부에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 특약사항의 내용은, 이 사건 건물 23세대가 공용으로 사용하는 이 사건 주차장 12자리 중 1자리를 원고가 영구히 독점적, 배타적으로 사용하는 것을 보장하고, 앞으로 분양받는 세대에 대하여는 지하주차장 사용권한이 없음을 명시하며, 위 특약사항은 향후 매매시에도 그 효력이 유지되는 것을 보장하는 내용이다.

살피건대, 위 인정사실 및 을 제1 내지 10호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래의 사정을 종합하면, 이 사건 매매계약을 체결할 당시에 이미 이 사건 특약사항의 이행이 원시적으로 불가능하였다고 봄이 타당하므로, 피고들의 무효 주장은 이유 있다.

① 이 사건 주차장은 공용부분으로, 구분소유권의 목적으로 할 수 없다(집합건물법 제3조). 이 사건 특약사항은 집합건물의 공용부분인 이 사건 주차장 일부를 독점적, 배타적으로 사용하게 하는 조항으로, 이는 공용부분을 원고의 구분소유권의 목적으로 하는 내용이다.

② 이 사건 주차장은 이 사건 건물 구분소유자들 전원의 공유에 속하며 이 사건 건물 구분소유자들은 이 사건 주차장을 그 용도에 따라 사용할 권리가 있다(집합건물법 제10조 제1항 본문, 제11조), 이 사건 특약사항은 나머지 세대 구분소유자들에게 지하주차장에 대한 사용수익 권능을 영구적으로 포기하게 하는 내용으로, 민법 제187조 물권법정주의에 반하는 내용으로 볼 수 있다.

③ 공용부분의 관리에 관한 사항을 규약으로써 달리 정함이 없으면 관리단집회의 결의로써 결정할 수 있는데, 그 내용이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다(집합건물법 제16조 4항, 제15조 제2항). 이 사건 특약사항은 다른 구분소유자의 이 사건 주차장 사용을 금지하는 내용으로서 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미치는 경우에 해당하므로, 다른 구분소유자의 승낙이 반드시 필요하다. 이 사건 특약사항은 이러한 절차를 거치지 아니한 채 계약의 내용으로 편입되었다.

④ 이 사건 특약사항에 관하여 향후 있을 관리단집회의 결의를 통하여 승인을 얻거나, 다른 구분소유자의 승낙을 받을 가능성도 거의 없는 것으로 보인다. 규약으로 정할 가능성도 사실상 어려울

것으로 보인다.

⑤ 이 사건 특약사항 중 향후 매매시에도 그 효력이 유지된다는 조항 또한, 각 세대의 소유자들이 변동됨에 따라 관리단집회의 구성원들이 변동되는데, 이 사건 특약사항의 내용이 향후 그대로 유지될 가능성을 상정하기 어렵다. 또한 피고들이 각 구분소유자들에게 이 사건 특약사항의 이행을 법적으로 강제할 수도 없다.

⑥ 이러한 사정들에 비추어 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 원고가 피고들의 이행 실현을 기대할 수 없는 경우에 해당한다고 봄이 상당하다.

3) 소결론

그렇다면 이 사건 매매계약에서 정한 이 사건 특약사항은 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 그 실현이 불가능한 내용이므로, 이 사건 매매계약은 원시적으로 이행이 불가능한 무효인 법률행위라 할 것이다(이 사건 특약사항이 없다면 원고는 이 사건 매매계약을 체결하지 아니하였을 것이므로, 이 사건 매매계약 전부가 무효이다).

나. 계약금 50,000,000원 반환청구에 관한 판단

원고는 피고들의 이행거절로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되었다고 주장하면서 그에 따른 원상회복으로 피고들에게 지급한 계약금 50,000,000원의 반환을 구하고 있다. 그런데 위에서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 처음부터 무효이므로 이 사건 매매계약은 해제의 대상이 될 여지가 없다. 그러나 한편, 원고의 위 청구는 이 사건 매매계약이 유효하지 않음을 전제로 피고들에게 지급한 돈의 반환을 구하는 것이므로, 이에에는 이 사건 매매계약이 원시적으로 이행이 불가능하여 무효인 경우 부당이득의 반환으로 위 50,000,000원의 지급을 구하는 취지도 포함되었다고 볼 것이다.

그러므로 이에 대하여 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 원시적으로 이행이 불가능하여 무효인 이상, 원고가 피고들에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금으로 지급한 50,000,000원은 법률상 원인 없이 지급된 것이다. 따라서 피고들은 공동하여 원고에게 부당이득의 반환으로 50,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 채무불이행을 이유로 한 손해배상청구에 관한 판단

이 사건 매매계약이 무효인 이상, 이 사건 매매계약이 정하는 바에 따른 원고의 위약금 청구는 이유 없다.

한편 원고의 청구에는 원시적 이행불능에 따른 계약체결상의 과실 책임을 묻는 취지가 포함되어 있으므로 이에 관하여 살펴본다.

원고는 피고들이 이 사건 특약사항 이행이 불가능하다는 점을 알았거나 예견할 수 있었으므로 민법 제535조 제1항의 책임을 부담한다고 주장한다.

살피건대, 건설업과 분양계약을 주된 영업으로 하는 피고들에게 이 사건 매매계약을 체결하면서 그 이행이 사실상 불가능한 이 사건 특약사항을 정한 것은 일정 부분 계약체결상의 과실이 있다고 볼 여지가 높다. 다만 이 사건 특약사항은 집합건물의 일부 구분소유자에게 일부 공용부분을 영구적배타적으로 사용하는 내용인바, 일반인인 원고의 입장에서 그 이행이 사실상 쉽지 않을 것이라는 점에 대하여 충분히 인식하고 있었을 것으로 보이므로, 원고도 그 불능을 알았거나 알 수 있었을 경우에 해당한다고 봄이 상당하다.

설령 피고들에게 계약체결상의 과실 책임이 인정된다고 하더라도, 이 사건 매매계약이 원시적 불능인 경우 어느 일방이 상대방에 대하여 가지는 손해배상의 내용은 그 일방이 계약의 유효를 믿었음으로 인하여 발생한 손해, 즉 신뢰이익일 뿐, 그 계약이 유효함으로써 생길 이익, 즉 이행이익은 그 대상이 될 수 없다(민법 제535조 제1항).

이 사건에 돌아와 보건대, 이 사건 매매계약이 2021. 3. 29. 오후에 체결된 후 그 다음날인 2021. 3. 30. 곧바로 피고들이 원고에게 이 사건 특약사항의 이행이 불가능함을 고지한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위에서 본 바와 같이 원고가 기지급한 계약금 50,000,000원을 부당이득으로 피고들로부터 반환받을 수 있는바, 이러한 경우 원고에게 별도로 이 사건 매매계약의 유효를 믿었음으로 인하여 재산상 손해가 발생하였다고 보기 어렵다. 원고는 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 손해배상 예정액을 주장하고 있을 뿐, 손해배상과 관련한 신뢰이익에 대하여 별도의 주장을 하고 있지도 아니한다.

결국 원고의 손해배상 주장은 받아들일 수 없다.

라. 소결

따라서 피고들은 공동하여 원고에게 부당이득 반환으로 계약금 50,000,000원 및 이에 대하여 원고가 이 사건 매매계약 해제를 주장하면서 피고들에게 계약금 반환을 청구한 2021. 3. 31. 다음날인 2021. 4. 1.부터2) 피고들이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2022. 8. 26.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것이다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 피고들의 항소를 일부 받아들여 이를 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각하며, 피고들의 나머지 항소는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 주채광, 판사 석준협, 판사 권양희

- 1) 원고는 손해배상 청구에 대한 지연손해금 기산점을 “이 사건 소장 부분 송달 다음날부터” 구하고 있다(당심 제1회 변론조서).
- 2) 부당이득반환의무는 기한의 정함이 없는 채무이므로 그 채무자는 이행청구를 받은 때에 비로소 지체책임을 진다.