

서울중앙지방법원 2023. 4. 4 선고 2022나39347 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2023. 4. 4 선고 2022나39347 판결

서울중앙지방법원 2022. 6. 23 선고 2021가소2216207 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인 명경 담당변호사 홍예진

피고, 항소인B 주식회사

소송대리인 법무법인 조율 담당변호사 전용범

변론 종결2023. 3. 7.

판결 선고2023. 4. 4.

제1심판결서울중앙지방법원 2022. 6. 23. 선고 2021가소2216207 판결

주문

1. 제1심 판결을 취소한다.

원고의 청구를 기각한다.

2. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2021. 9. 16.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

[인정증거] 갑 제1 내지 6,8호증, 을 제3, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

가. 원고는 2021. 9. 9. 피고로부터 부산 수영구 C건물 D호(이하 '이 사건 상가'라 한다)를 다음과 같이 매수하는 내용의 계약을 체결하고(이하 '이 사건 계약'이라 한다), 피고에게 계약금 3천만 원을 지급하였다.

계약내용

매매대금 12억 4,300만 원, 계약금 3천만 원, 현임대보증금 5천만 원, 잔금 1,163,000원은 2021. 10. 15.에 지불한다.

제5조(계약의 해제) 매수인이 매도인에게 중도금을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

특약사항

5. 계약시 3천만 원 계약금을 입금한다. 계약금은 계약후 협의하에 10%를 지불한다. (2021년 9월 14.일) (124,300,000원)

6. 매수인은 보증금을 납입하는 날짜에 중도금 2억 원을 지불한다'.

10. 매수인과 매도인은 임대차계약을 포괄양도양수한다. 현 임대차계약(E)이 파기될 경우 계약금은 일주일 내에 매수인에게 반환하고 계약을 파기한다.

11. 매수인은 서류를 확인하고 계약한다.

나. 피고는 2021. 8. 23. 이 사건 상가에 관하여 피고 대표인 F이 사내이사로 등기되어 있는 E 주식회사(이하 '소외 회사'라 한다)에게 보증금 5,000만 원 중 잔금을 영업환경개선공사의 완료일(2021. 10. 15. 예정)에 지급받고 임대한다는 내용의 임대차계약서를 작성하였고, 소외 회사는 2021. 10. 16. 피고에게 보증금 명목으로 5천만 원을 입금하였다.

다. 원고는 2021. 9. 12. 이 사건 계약 당시 피고를 대리하였던 G에게 계약금으로 지급한 3천만 원을 반환할 것을 통지하였고, 2021. 9. 14. 피고에게 소외 회사가 이 사건 상가를 임차 중이라는 설명을 듣고 이 사건 계약을 체결하였는데, 소외 회사는 피고와 처음부터 임대차계약을 체결하지 않았거나 현재 파기한 상황으로 보여 위 특약사항 제10항에 기하여 이 사건 계약을 해제한다는 내용증명을 보냈고, 위 통지는 2021. 9. 15. 피고에게 도달하였다.

2. 주장과 판단

가. 원고의 주장

피고는 소외 회사와 처음부터 임대차계약을 체결하지 않았음에도 원고에게 임대차계약을 체결하였다고 기망하여 이 사건 계약을 체결하였는바, 위 특약사항 제10조에 기하여 이 사건 계약의 해제를 통지한 원고의 내용증명이 2021. 9. 15. 피고에게 도달하여 이 사건 계약은 적법하게 해지되었거나, 선택적으로 원고는 피고의 기망을 이유로 이 사건 계약을 취소하였으므로, 피고는 원고로부터 지급받은 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 한다.

예비적으로 피고는 원고가 이 사건 계약을 해제하여도 특별한 손해를 입지 않았다 할 것이므로, 원고의 해지로 인하여 피고에게 지급하여야 하는 손해배상액은 이 사건 계약금 3천만 원의 70% 정도로 감액되어야 한다.

나. 판단

갑 제5, 7 내지 12호증의 각 기재만으로는 피고가 소외 회사 사이에 이 사건 상가에 관하여 처음부터

임대차계약을 체결하지 않았다거나 임대차계약이 해제 내지 해지되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 피고가 원고에게 위 임대차계약의 경위나 임차인에 관한 정보를 제대로 알려주지 않았다거나 임차인인 소외 회사의 대표가 매도인인 피고의 대표라는 점만으로는 피고가 원고에게 이 사건 상가를 매도하고 소외 회사는 이 사건 상가를 사용하기 위하여 임대차계약을 체결할 수 있는 점 등에 비추어 위 임대차계약이 체결되지 않았다고 단정할 수 없다.

따라서 이 사건 매매계약 특약사항 제10조에 기한 해제사유가 있다거나 피고가 원고를 기망하였다는 점을 인정할 수 없고, 원고가 피고에게 지급하였다가 포기하여야 하는 금액은 총 매매대금의 3%도 안되는 금액으로 손해배상액을 감경할 사유도 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 이와 결론을 달리한 제1심 판결은 부당하므로, 이를 지적하는 피고의 항소는 이유 있어, 제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사송영환

판사지상목

판사이상아