

서울중앙지방법원 2024. 9. 10 선고 2023가단5135444 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 법여울

담당변호사 이철우

피 고 1. 주식회사 B

2. C

피고 1, 2의 소송대리인 변호사 이성호

3. D

변 론 종 결 2024. 5. 21.

판 결 선 고 2024. 9. 10.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2022. 11. 11.부터 2023. 10. 16.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 주식회사 B에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분 중 2/5는 원고가, 나머지는 피고 주식회사 B이 각 부담하고, 원고와 피고 C, D 사이에 생긴 부분은 피고 C, D이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2022. 11. 11.부터 이 사건 소장 부분 최종 송달일)까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 회사’라 한다)은 원고에게 69,500,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 회사는 제주시 E빌리지(이하 ‘이 사건 빌리지’라 한다)의 공급자이고, 피고 C은 피고 회사의 대표이사이며, 피고 D은 피고 회사의 분양 담당 직원이었던 사람이다.

나. 원고는 2022. 11. 9.경 피고 회사와 사이에 이 사건 빌리지 F동을 분양대금 695,000,000원에 분양받되, 계약금 1억 5,500만 원은 계약시, 잔금 5억 4,000만 원은 준공시에 지급하고, 매수인은 원고 및 피고 D으로 하는 분양계약서를 작성하면서 특약사항으로 “단, 잔금금액은 대출금액 차액에 따른 변동 있을 예정. 동업자(피고 D, 원고) 간의 협의 불일치시 계약 무효화한다(계약금 환불, 이하 ‘이 사건 특약사항’이라 한다).”라는 내용을 기재하였다(이하 ‘이 사건 제1계약’이라 한다). 당시 원고는 피고 D과 사이에 이 사건 빌리지 F동을 공동으로 분양받기로 합의하면서 원고가 이 사건 제1계약에 따른 계약금 중 1억 원, 피고 D이 5,500만 원을 지급하기로 하는 협약을 작성하였다.

다. 이후 원고는 2022. 11. 16.경 피고 회사와 사이에 이 사건 빌리지 G동에 관하여 분양대금, 매수인 등은 이 사건 제1계약과 동일하되, 특약사항이 기재되지 아니한 분양계약서를 작성하였다(이하 ‘이 사건 제2계약’이라 한다).

라. 한편, 원고는 피고 회사에 2022. 10. 26. 500만 원, 2022. 11. 9. 4,000만 원, 2022. 11. 10. 4,000만 원, 2022. 11. 11. 1,500만 원 합계 1억 원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제 3, 4, 5호증, 을가 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 이 사건 빌리지 분양계약에 따른 손해배상 내지 부당이득반환 청구(피고 회사에 대하여 주위적 청구)

이 사건 제2계약서는 분양대상 건물을 변경하기 위하여 작성된 것일 뿐, 이 사건 특약사항이 기재된 이 사건 제1계약이 유효한 계약인바, 피고 회사는 이 사건 제2계약서 작성 당시 원고에게 피고 D이 납부하기로 한 5,500만 원이 납부되었다고 거짓말하였음에도 피고 D의 계약금 미납을 이유로 이 사건 제1계약의 해제를 통지하였을 뿐만 아니라, 이 사건 빌리지의 토지를 제3자에게 매도하고 근저당권을 설정하였는바, 피고 회사는 이 사건 제1계약 위반에 따라 계약금 1억 원 및 이 사건 제1계약 제3조 제1항 제6호에 따른 위약금 6,950만 원 합계 1억 6,950만 원 상당의 손해를 배상할 책임이 있다.

가사, 이 사건 제1계약이 아닌 이 사건 제2계약이 유효한 계약이라 하더라도, 피고들은 이 사건 제2계약 체결 당시 피고 D이 납부하기로 한 5,500만 원이 납부되었다고 원고를 기망하였으므로, 원고는 위와 같은 기망을 이유로 이 사건 제2계약을 취소한다. 따라서 피고 회사는 원고에게 취소에 따른 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 불법행위에 따른 손해배상청구(피고 C, D에 대하여, 피고 회사에 대하여는 예비적 청구)

피고들은 원고에게, 피고 D이 납부하기로 한 5,500만 원이 납부되었다고 기망하는 등 원고로부터 1억 원을 편취하였으므로, 피고 D, C은 공동불법행위자로서, 피고 회사는 피고들의 사용자로서 원고가 지급한 1억 원을 손해배상으로 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 제1계약의 성립 여부

1) 관련 법리

계약이 성립하기 위하여는 당사자의 서로 대립하는 수개의 의사표시의 객관적 합치가 필요하고, 객관적 합치가 있다고 하기 위하여는 당사자의 의사표시에 나타나 있는 사항에 관하여는 모두 일치하고 있어야 하는 한편, 계약 내용의 '중요한 점' 및 계약의 객관적 요소는 아니더라도 특히 당사자가 그것에 중대한 의의를 두고 계약성립의 요건으로 할 의사를 표시한 때에는 이에 관하여

합치가 있어야 계약이 적법·유효하게 성립한다(대법원 2003. 4. 11. 선고 2001다53059 판결 등 참조). 물론 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니지만 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 하고, 그러한 정도의 의사의 합치나 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약은 성립하지 아니한 것으로 보는 것이 타당하다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2017다242867 판결 등 참조).

한편, 민법 제534조는 “승낙자가 청약에 대하여 조건을 붙이거나 변경을 가하여 승낙한 때에는 그 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 본다.”고 규정하고 있고, 민법 제529조는 “승낙의 기간을 정하지 아니한 계약의 청약은 청약자가 상당한 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 그 효력을 잃는다.”고 규정하고 있다.

2) 구체적 판단

살피건대, 앞서 든 증거 및 증인 H의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 계약은 당사자인 원고와 피고 회사 사이에 계약의 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여 의사의 합치가 이루어지지 않아 성립되지 않았다고 봄이 타당하다.

가) 피고 회사의 분양담당 직원인 I와 피고 D은 이 사건 제1계약 체결 당시 피고 회사의 인영이 날인되어 있던 이 사건 제1계약서를 원고에게 제시하였으므로, 이는 피고 회사가 원고에 대하여 한 청약의 의사표시라고 볼 수 있을 것이다.

나) 그런데, 원고는 이 사건 제1계약서에 대하여 이 사건 특약사항을 기재하였는바, 이 사건 특약사항은 잔금의 추후 변동 가능성이 있다는 내용과 피고 회사와 상관없이 원고와 피고 D 사이의 동업관계에 따라 이 사건 제1계약을 무효화할 수 있다는 내용으로서 이는 계약의 본질적 사항이나 중요 사항에 대하여 변경을 가한 것이라고 보아야 하므로, 원고가 이 사건 특약사항을 기재하여 서명, 날인한 것을 피고 회사의 청약의 의사표시에 대한 승낙의 의사표시라고 보기는 어렵고 이는 민법 제534조가 정하고 있는 변경을 가한 승낙으로서 피고 회사의 위와 같은 청약을 거절함과 동시에 원고가 피고 회사에 새로 청약한 것으로 보는 것이 타당하다.

다) 피고 회사는 이 사건 특약사항을 승인하지 아니하였고, 이에 따라 원고와 피고 회사는 2022. 11.

16.경 이 사건 특약사항이 기재되지 아니한 이 사건 제2계약을 새로이 체결하였으므로, 결국 민법 제529조에 따라 원고의 위 청약의 의사표시는 소멸하고 이 사건 제1계약은 당사자인 원고와 피고 회사 사이에 의사의 합치가 이루어지지 않아 성립되지 않았다고 봄이 타당하다.

나. 이 사건 빌리지 분양계약에 따른 손해배상 내지 부당이득반환 청구에 관한 판단1) 계약 책임에 기한 손해배상청구에 대한 판단

살피건대, 이 사건 제1계약이 불성립하였음은 위에서 살핀 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다(가사, 이 사건 제1계약이 유효하게 성립하였다 하더라도 원고의 이 부분 주장은 이 사건 제1계약이 피고 회사의 귀책사유로 해제되었음을 전제로 하는바, 이 사건 제1계약의 해제에 관한 주장입증이 없는 이상, 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다).

2) 기망에 따른 취소로 인한 부당이득반환청구에 관한 판단

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 이 사건 제1계약서 작성 당시 피고 D이 위 5,500만 원을 지급할 수 있는 지 여부에 따라 이 사건 제1계약을 무효화하기로 하는 이 사건 특약사항을 요구하였던 만큼 피고 회사는 원고와 피고 D이 이 사건 빌리지 분양계약에 따른 계약금을 공동으로 지급하기로 한 사실을 알고 있었고, 피고 회사로서도 피고 D의 계약금 납부 여부가 이 사건 제2계약에서 중요한 부분을 차지하는 것을 알고 있었던 점, ② 피고 D은 피고 회사로부터 이 사건 빌리지 분양계약에 따른 계약금 중 5,500만 원의 납부 유예를 받아 이 사건 제2계약 체결 당시 위 계약금을 납부하지 않은 상태였음에도 불구하고, I와 피고 D은 원고에게 피고 D의 납입분인 5,500만 원이 납입되었다고 거짓말을 하여 원고가 계약금 1억 원을 지급하였던 점, ③ 당시 I가 피고 회사의 대표이사인 피고 C에게 원고에게 피고 D의 납입분이 들어온 것처럼 이야기 하자고 말한 것으로 보아 피고 C 역시 위와 같은 사정을 알고 있었던 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고 회사가 피고 D의 계약금 납부 유예를 허락하였음에도 이 사건 제2계약 체결 당시 위와 같은 사정을 원고에게 고지하지 아니한 것은 이는 거래의 중요한 사항에 관한 구체적인 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위 고지한 경우에 해당한다고 봄이 타당하다. 그렇다면 이 사건 제2계약은 기망을 이유로 계약을 취소한다는 원고의 의사표시가 담긴 2024. 4.

12.자 준비서면이 2024. 4. 15. 피고 회사에 송달됨으로써 적법하게 취소되었다고 할 것이다. 이에 피고 회사는 원고가 납부한 계약금에 대한 부당이득반환의무가 있다(피고 회사의 기망을 이유로 한 이 사건 제2계약의 취소를 인정하는 이상, 원고의 피고 회사에 대한 예비적 주장에 관하여는 별도로 판단하지 않는다).

다. 피고 C, D의 불법행위에 따른 손해배상청구에 관한 판단

위 인정사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 C은 I로부터 피고 D이 이 사건 분양계약에 따른 계약금 중 5,500만 원을 지급하는 것을 전제로 원고가 이 사건 분양계약을 체결하려고 한다는 사실과 피고 D이 위 5,500만 원을 지급하지 아니한 사실을 알고 있었음에도 이 사건 제2계약 체결 당시 원고에게 위와 같은 사실을 알리지 아니한 점, ② 피고 D은 이 사건 제2계약 체결 당시 원고와 약속한 계약금 5,500만 원을 납부하지 아니하였음에도 원고에게 이를 알리지 아니하였던 점, ③ 원고는 이 사건 제1계약 체결 당시 피고 D이 위 5,500만 원을 지급할 수 있는 지 여부에 따라 계약을 무효화하기로 하는 이 사건 특약사항을 요구하였던 만큼 피고 C, D로서도 피고 D의 계약금 납부 여부가 이 사건 분양계약에서 중요한 부분을 차지하는 것을 알고 있었었던 점 등을 종합하면, 피고 C, D이 원고에게 피고 D의 계약금 납부 유예 및 미납부 사실을 설명 내지 고지하지 않은 것은 결과적으로 원고를 기망한 것으로 평가할 수 있다. 그러므로 피고 C, D은 원고에게 불법행위에 기한 손해배상의무가 있다.

라. 소결

따라서 피고들을 공동하여(피고 회사의 부당이득반환채무와 피고 C, D의 손해배상채무는 서로 동일한 사실관계에 의해 발생한 동일한 경제적 목적을 가지는 채무로서 부진정연대관계에 있다) 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 계약금 최종 납부일인 2022. 11. 11.부터 이 사건 소장 부분 최종 송달일인 2023. 10. 16.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C, D에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하고, 원고의 피고 회사에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사 신정민

1) 청구취지의 ‘이 사건 소장 부분 송달일’은 ‘이 사건 소장 부분 최종 송달일’로 보고 판단한다.