

서울중앙지방법원 2024. 9. 24 선고 2023가합78710 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 강동현

피고B

소송대리인 법무법인 수도

담당변호사 소동기, 박밀알

변론 종결2024. 8. 13.

판결 선고2024. 9. 24.

주 문

1. 피고는 원고에게 600,000,000원 및 그중 200,000,000원에 대하여는 2017. 4. 26.부터, 150,000,000원에 대하여는 2017. 7. 24.부터, 150,000,000원에 대하여는 2017. 12. 29.부터, 100,000,000원에 대하여는 2018. 5. 10.부터 각 2023. 8. 18.까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2017. 4. 25. 피고와 사이에 피고 소유의 서울 강남구 C 대 219.3m², D 대 221.7m² 및 위 각 토지 지상 건물(이하 위 각 토지와 그 지상 건물을 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)을 6,000,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 하고, 이 사건 매매계약에 따라 작성된 계약서를 '이 사건 매매계약서'라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

2. 계약내용

제1조 위 부동산의 매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금	육십억(6,000,000,000)	
계약금	이억(200,000,000)	원정은 계약시에 지불하고 영수함
잔금	오십팔억(5,800,000,000)	원정은 2018년 10월 30.일에 지불한다

제5조 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지는 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제6조 매도인 또는 매수인이 본 계약의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 한다.

[특약사항]

본 계약은 현 상태의 계약임

융자금 31.4억(E은행 채권최고액 38.4억)은 승계하는 조건임

보증금 87,500만 원 임대료 1,742만 원 임대차계약서 사본 별도 첨부함

잔금 지급 시 매매 대금에서 임차보증금 차감하고 지급함

계약금은 온라인 송금하기로 함{E은행(계좌번호 생략) 예금주: B}

나. 원고는 2017. 4. 25. 피고와 '이 사건 매매계약과 관련하여 2018. 10. 30. 이전에 계약 당사자 중 일방이 계약의 해지를 요구할 경우 통보일로부터 15일 이내에 위약금 없이 계약을 해지하기로 쌍방 합의하며 부동산 계약의 해지와 관련하여 어떠한 법적 책임 및 손해배상을 요구하지 않기로 하고, 다만 계약금 200,000,000원의 반환시 이에 대하여 연 5%의 이자를 가산하여 지급'하기로 하는 내용의 특약합의서를 작성하였다(이하 '이 사건 특약합의'라 하고, 이 사건 특약합의에 따라 작성된 합의서를 '이 사건 특약합의서'라 한다).

다. 원고는 2017. 4. 26. 피고에게 이 사건 매매계약에 따라 계약금 명목으로 200,000,000원을 지급하였고, 피고의 요구에 따라 이 사건 매매계약에서 정하지 않은 중도금 명목으로 합계 400,000,000원을 다음 표 기재와 같이 지급하였다.

2017. 7. 24.	150,000,000
2017. 12. 20.	50,000,000
2017. 12. 27.	50,000,000
2017. 12. 29.	33,000,000
2017. 12. 29.	17,000,000
2018. 5. 10.	90,000,000
2018. 5. 10.	10,000,000
합계	400,000,000

라. 피고는 2018. 10.경 피고의 동생을 통해 원고에게 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 의사표시를 하였다.

마. 피고는 2018. 11. 30. F에게 이 사건 부동산에 관하여 2018. 10. 31.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2-1~3, 3, 4-1~4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

피고는 2018. 10.경 이 사건 특약합의에 따라 이 사건 매매계약을 해제하였다. 따라서 피고는 계약해제에 따른 원상회복으로 원고에게 원고로부터 수령한 계약금과 중도금 합계 600,000,000원(= 계약금 200,000,000원 + 중도금 400,000,000원) 및 위 각 돈을 지급받은 날로부터 이 사건 특약합의 또는 민법 제548조 제2항에 따라 계산한 이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

피고는 2016. 3. 25. 원고의 동생인 G의 소개로 매매대금 4,600,000,000원에 이 사건 부동산을 매수하였다. G는 피고에게 이 사건 부동산에 설정된 근저당권에 관한 피담보채무를 인수한 뒤 이 사건 부동산을 리모델링 하여 제3자에게 매도하면 상당한 이익을 얻을 수 있다고 하였으나, 이 사건 부동산의 매수 이후 1년이 경과하도록 매수인을 구해주지 못하였다. 이에 피고는 G에게 이자 부담 등을 이유로 이 사건 부동산의 신속한 매도를 요구하였고, G의 소개로 공인중개사인 원고를 알게 되었다. 원고는 피고에게 이 사건 부동산의 매수인을 구해주거나 자신이 이 사건 부동산을 매수할 의사가 있다면서 매매중개대상물을 확보하는 차원에서 이 사건 부동산에 관한 형식적인 매매계약을 체결하자는 제안을 하여 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다.

그러나 이 사건 매매계약을 체결한 후 3개월이 지난 시점에 이르기까지 원고는 이 사건 부동산을 제3자에게 매도하지 못하였다. 한편 피고는 이 사건 특약합의의 내용이 자신에게 불리하다고 생각되어 G를 통하여 원고에게 이 사건 매매계약 내용의 변경을 요청하였고, 이에 2017. 7.경 원고와 '이 사건 특약합의서의 내용을 무효로 하고, 원고의 책임 있는 사유로 이 사건 매매계약이 이행되지 않는 경우 피고가 계약금을 몰취하기로 하며, 중도금은 원고의 사정이 허용되는 대로 수시로 지급한다'는 내용의 구두합의를 하였다.

그런데 원고는 잔금지급기일(2018. 10. 30.)이 다가와도 이 사건 매매계약에 따른 잔금 5,400,000,000원을 지급하지 않아, 피고는 그 무렵 이 사건 매매계약을 해제하였다. 따라서 피고는

2017. 7.경 원고와 한 구두합의에 따라 원고로부터 계약금 명목으로 지급받은 200,000,000원을 몰취하였으므로 이를 원고에게 반환할 의무가 없고, 중도금 명목으로 지급받은 400,000,000원만 반환할 의무가 있다. 나아가 이 사건 매매계약으로 인하여 피고가 입은 상당한 재산상 손해를 감안하면 원고에게 반환할 중도금도 상당 정도 감액되어야 한다.

3. 판단

가. 관련 법리

민법 제565조의 해제권은 당사자 간에 다른 약정이 없는 경우에 한하여 인정되는 것이고, 만일 당사자가 위 조항의 해제권을 배제하기로 하는 약정을 하였다면 더이상 그 해제권을 행사할 수 없으며(대법원 2009. 4. 23. 선고 2008다50615 판결 참조), 위 약정의 존재에 대한 입증책임은 이를 주장하는 자가 부담한다.

나. 청구원인에 관한 판단

앞서 기초 사실에서 본 바와 같이 이 사건 특약합의는 '원·피고 중 일방이 2018. 10. 30. 이전에 이 사건 매매계약의 해제1)를 요구할 경우 통보일로부터 15일 이내에 위약금 없이 계약이 해제된다'는 내용으로서 이는 원·피고 사이에 민법 제565조의 해제권을 배제하고 서로에게 아무런 제한 없는 임의해제권을 인정하기로 하는 약정에 해당한다.

나아가 피고가 원고로부터 2017. 4. 26.부터 2018. 5. 10.까지 계약금과 중도금 명목으로 합계 600,000,000원을 지급받은 사실, 피고가 2018. 10. 30. 이전2)에 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 관한 의사표시를 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 아래 다.항에서 보는 바와 같이 피고가 해제 사유를 특정하지 않은 채 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 관한 의사표시를 한 이상 피고는 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고에게 원고로부터 지급받은 계약금 및 중도금과 이에 대하여 피고가 위 각 돈을 원고로부터 지급받은 날로부터 이 사건 특약합의 또는 민법 제548조 제2항3)에

에

따라 계산한 이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고의 주장에 관한 판단

피고는 2017. 7.경 원고와 이 사건 특약합의를 무효로 하는 내용의 합의를 하였으므로 원고에게 이

사건 매매계약에 따라 지급받은 계약금은 반환할 수 없다고 주장하면서 이에 부합하는 증거로 G가 작성한 진술서(을 제2호증의1)를 제출하였다.

그러나 앞서 본 기초 사실, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정에 의하면, 원고와 피고 사이에 2017. 7.경 이 사건 특약합의를 무효로 하는 내용의 합의를 하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 주장은 받아들여지지 않는다.

① 이 사건 매매계약서 및 특약합의서의 진정성립에 관하여는 당사자들 사이에 다툼이 없고, 처분문서의 진정성립이 인정되면 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2014. 7. 10. 선고 2014다20073 판결 등 참조). 이 사건 특약합의는 민법 제565조의 해제권을 규정한 이 사건 매매계약서 제5조의 규정을 배제하면서 동시에 일방의 채무불이행에 따른 이 사건 매매계약의 해제시 계약금을 손해배상의 기준으로 한다는 규정, 즉 손해배상액의 예정에 관한 이 사건 매매계약서 제6조의 규정도 배제하기로 하는 특약에 해당한다.

그런데 처분문서인 이 사건 특약합의를 무효로 하고 재차 이 사건 매매계약서 중 해약권에 관한 규정(제5조)과 손해배상액의 예정에 관한 규정(제6조)의 효력을 부활시키기로 하는 내용의 약정을 하고자 하였다면 그와 관련된 당사자들의 의사를 명확히 하기 위하여 그 내용을 문서로 작성해 둘 필요가 있었다. 그러나 원고와 피고가 이 사건 특약합의를 무효로 하는 약정을 구두로만 합의하고 이에 관하여 합의서를 전혀 작성하지 않았다는 점은 쉽사리 납득하기 어렵다.

② 피고는 이 사건 특약합의를 무효로 하는 약정을 하게 된 경위에 관하여 '원고가 이 사건 매매계약을 체결한 후 3개월이 지난 시점에 이르기까지 이 사건 부동산을 매도하지 못하였기 때문에 원고에게 이 사건 특약합의를 무효로 하는 약정의 체결을 요구하였다'는 취지로 주장하나, 피고의 주장에 의하더라도 피고는 적어도 원고에게 이 사건 매매계약 체결시점으로부터 약 1년 6개월 뒤인 2018. 10. 30.까지 이 사건 부동산을 제3자에게 전매하거나 원고 스스로 매수할 수 있는 기간을 부여한 것임에도 불구하고 3개월가량 지난 시점에서 이 사건 부동산을 제3자에게 전매하지 못한 사정을 탓하며 이 사건 특약합의를 무효로 하는 약정의 체결을 요구하였고 원고가 이를 받아들였다는 것은

선뜻 납득하기 어렵다.

③ 원고가 2017. 7. 24.부터 2018. 5. 10.까지 피고에게 이 사건 매매계약에서 정하지 않은 중도금 명목으로 합계 400,000,000원을 지급한 사실은 앞서 기초 사실에서 본 바와 같으므로, 위 중도금을 지급하기 시작한 2017. 7.경 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약서 및 특약합의서에서 정한 것과는 다른 내용의 합의를 한 사실은 있었던 것으로 보이기는 한다. 그러나 원고가 피고에게 지급한 계약금과 중도금의 합계 600,000,000원은 통상적인 계약금에 해당하는 매매대금의 10%(= 6,000,000,000원 × 10%)에 해당하므로 이를 전형적인 의미의 중도금이라고 보기는 어려운 점, 원고가 피고에게 중도금을 지급한 날짜 및 액수에 일관성이 없는 점 등에 비추어 볼 때 '피고의 간곡한 요청에 따라 이 사건 매매계약에서 정하지 않은 중도금을 지급하게 되었다'는 취지의 원고 주장에 수긍이 가므로 원고가 2017. 7.경부터 피고에게 이 사건 매매계약에서 정하지 않은 중도금을 지급하였다는 사정만으로 원고와 피고 사이에 그 무렵 이 사건 특약합의를 무효로 하는 구두약정을 체결한 사실까지 인정하기는 어렵다.

④ 피고는, 원고가 잔금지급기일인 2018. 10. 30.이 다가와도 잔금 5,400,000,000원(= 매매대금 6,000,000,000원 - 계약금 200,000,000원 - 중도금 400,000,000원)을 지급하지 않아서 이 사건 매매계약을 해제하였다는 취지로 주장하는바, 이는 법정해제사유 중 이행지체 내지 이행거절을 주장하는 것으로 볼 수 있다.

그러나 피고가 원고의 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제하기 위해서는 상당한 기간을 정하여 이행의 최고를 하였어야 하고(민법 제544조4)), 원고의 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하기 위해서는 원고가 피고에게 잔금지급기일이 도래하기 전 미리 잔금을 지급하지 아니할 의사를 표시하였거나 피고가 이행을 제공하더라도 자신의 채무를 이행하지 아니할 것을 객관적으로 명백히 하였어야 한다{쌍무계약에 있어 상대방이 미리 이행을 하지 아니할 의사를 표시하거나 당사자의 일방이 이행을 제공하더라도 상대방이 그 채무를 이행하지 아니할 것이 객관적으로 명백한 경우는 그 일방이 이행을 제공하지 아니하여도 상대방은 이행지체의 책임을 지고 이를 이유로 계약을 해제할 수 있다고 할 것이고, 당사자의 일방이 이행을 제공하더라도 상대방이 상당한 기간 내에 그 채무를 이행할 수 없음이 객관적으로 명백한 경우에도 그 일방은 자신의 채무의

이행을 제공하지 않더라도 상대방의 이행지체를 이유로 계약을 해제할 수 있다고 보아야 한다(대법원 1993. 8. 24. 선고 93다7204 판결 참조).

그런데 원고가 피고에게 잔금지급기일이 도래하기 전 미리 잔금을 지급하지 아니할 의사를 표시하였거나 피고가 이행을 제공하더라도 잔금을 지급하지 아니할 태도를 객관적으로 명백히 표시하였다고 볼 아무런 증거가 없고, 피고는 2018. 10. 30. 이전에 원고에게 이 사건 매매계약에 관한 해제의 의사표시를 하면서 해제 사유를 특별히 밝히지는 않았던 것으로 보이며, 피고가 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급기일 바로 다음 날인 2018. 10. 31. 이 사건 부동산에 관하여 제3자와 매매계약을 체결한 사실 등을 종합하여 보면, 피고는 2018. 10.경 원고에게 법정해제사유인 이행지체 내지 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약에 관한 해제의 의사표시를 한 것이 아니라 이 사건 특약합의에 따른 임의해제권의 행사로서, 즉 이 사건 특약합의가 여전히 유효함을 전제로 이 사건 매매계약에 관한 해제의 의사표시를 한 것으로 보인다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 계약금 및 중도금 명목으로 받은 돈의 합계 600,000,000원{= 2017. 4. 26. 지급받은 200,000,000원 + 2017. 7. 24. 지급받은 150,000,000원 + 2017. 12. 20. 지급받은 50,000,000원 + 2017. 12. 27. 지급받은 50,000,000원 + 2017. 12. 29. 지급받은 합계 50,000,000원(= 33,000,000원 + 17,000,000원) + 2018. 5. 10. 지급받은 합계 100,000,000원(= 90,000,000원 + 10,000,000원)} 및 그중 200,000,000원에 대하여는 2017. 4. 26.부터, 150,000,000원에 대하여는 2017. 7. 24.부터, 150,000,000원에 대하여는 원고가 구하는 바에 따라 2017. 12. 29.부터5), 100,000,000원에 대하여는 2018. 5. 10.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일인 2023. 8. 18.까지는 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박준민

판사손고는

판사박재남

- 1) 이 사건 특약합의서에 기재된 용어는 '해지'이나 계약금의 반환에 관한 내용이 들어있는 이상 이는 '해제'를 의미하는 것으로 봄이 타당하다.
- 2) 원고와 피고 모두 피고의 원고에 대한 이 사건 매매계약의 해제 통지 일자를 특정하고 있지 아니하나, 피고가 이 사건 부동산에 관하여 2018. 10. 31.자 매매계약을 원인으로 F에게 소유권이전등기를 마친 사실 등에 비추어 볼 때, 그 일자는 2018. 10. 30. 이전일 것으로 보인다.
- 3) 한쪽 당사자가 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있고, 원상회복의무의 이행으로서 수령한 금전을 반환할 때에는 받은 날부터 법정이자를 가산하여 지급하여야 하므로(민법 제548조 제2항), 매매계약이 해제된 경우 매도인은 반환할 매매대금에 대하여 받은 날부터 민법이 정한 연 5%의 법정이율에 의한 이자를 가산하여 지급하여야 한다.
- 4) 당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에는 최고를 요하지 아니한다.
- 5) 원고는 청구취지에서 2017. 12. 20. 지급받은 50,000,000원과 2017. 12. 27. 지급받은 50,000,000원 및 2017. 12. 29. 지급받은 50,000,000원에 관한 법정이자의 기산일을 2017. 12. 29.로 특정하였다.