

수원지방법원 성남지원 2021. 4. 20 선고 2019가단222590 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박선영

피 고 1. B

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 변호사 김태영, 박민주

변론 종결 2021. 3. 16.

판결 선고 2021. 4. 20.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 60,000,000원 및 이에 대하여 2020. 3. 21.부터 2021.4. 20.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 90,000,000원 및 이에 대한 2019. 5. 24.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 3. 9. 피고 C 주식회사(이하 "피고 마트"라 한다)와 사이에 피고마트 운영의 광주시 D 소재 "C" 점포(이하 "이 사건 점포"라 한다)에 대한 임차권을 비롯한 영업상의 권리의무를 총 7억 5,000만 원에 양수하는 내용의 계약을 체결하고 (이하 "이 사건 계약"이라 한다), 같은 날 피고 마트의 대표자인 피고 B에게 계약금 3,000만 원을, 2019. 3. 18. 피고 마트에게 중도금 7,000만 원을 각 지급하였다.

나. 원고와 피고 B은 2019. 3. 19. 위 계약을 파기하기로 합의하면서 "중도금 7,000만 원은 추후 매장 매매와 동시에 상환하여 드릴 것을 상호합의 합니다"는 내용의 합의를 작성하였다(이하 "이 사건 합의해제"라 한다).

다. 피고 마트는 원고에게 2019. 5. 23. 및 2019. 7. 10. 각 500만 원씩 합계 1,000만 원을 반환하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4 내지 7호증, 변론 전체의 취지]2. 합의해제에 따른 대금반환청구에 대한 판단

가. 당사자 주장의 요지

1) 원고는 이 사건 계약이 합의해제 되었음을 이유로 피고들에게 기 지급한 대금 1억 원 중 이미 반환받은 1,000만 원을 뺀 나머지 9,000만 원의 반환을 구한다.

2) 이에 대하여 피고들은 기 지급한 대금 1억 원 중 계약금 3,000만 원은 원고가 그 반환을

포기하기로 합의한 바 있고, 나머지 7,000만 원 중 1,000만 원은 이미 변제하였으며, 남은 6,000만 원은 이 사건 점포의 매매와 동시이행관계에 있으므로 그매매가 완료될 때까지는 반환할 수 없다는 취지로 주장한다.

나. 판단

1) 이 사건 계약이 2019. 3. 19. 합의해제 되었음은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 그에 따른 원상회복의무는 법정해제에 따른 민법 규정이 적용되지 않고 당사자사이의 합의에 따라야 한다. 피고 B이 원고에게 중도금 명목으로 지급된 7,000만 원을 "추후 매장 매매와 동시에" 반환하기로 하였음은 앞서 본 바와 같고, 이에 따라 피고들이 위 반환채무를 연대하여 부담함은 당사자 사이에 다툼이 없다.

2) 그러나 나아가 피고들이 원고에게 계약금 명목으로 지급된 3,000만 원을 반환하기로 합의하였다고 보기는 어렵다. 그 이유는 다음과 같다.

① 이 사건 합의해제는 원고가 이미 중도금까지 지급하여 당사자가 임의로 이 사건 계약을 해제할 수 없는 상태에서 원고의 요구로 이루어졌다. 중도금을 지급하기 전이어도 원고가 임의로 이 사건 계약을 해제하려면 계약금을 포기하였어야만 한다(이 사건 계약서 제4조 제1항).

② 이 사건 합의해제 당시 원고와 피고 B은 중도금 명목으로 지급된 7,000만 원의 반환에 대하여만 합의서를 작성하였을 뿐, 계약금 명목으로 지급된 3,000만원의 반환에 대하여는 합의서에 기재하지 않았다.

③ 원고는 피고들이 실제로는 이 사건 점포의 임차인이 피고 B이고 그 임대차기간이 2021. 12. 31.까지에 불과하였음에도 마치 피고 마트가 이 사건 점포를 2028.12. 31.까지 임차한 것처럼 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하였을 뿐만 아니라, 원고의 책임 없는 사유로 임대인과의 임대차계약이 체결되지 않으면 이 사건 계약은 무효가 되는 것인데(이 사건 계약서 제3조), 원고가 임대인과 이 사건 계약의 내용대로 임대차계약을 체결할 수 있도록 주선하여야 할 의무(이 사건 계약서 제2조)를 피고들이 이행하지 않아서 이 사건 계약을 합의해제 하기에 이른 것이므로 피고들이 원고의 계약금 및 중도금 반환에 응하여야만 하는 상황이었다는 취지로 주장한다. 그러나 원고가

2019. 3. 9. 이 사건 계약을 체결하고 중도금 지급기일인 2019. 3. 31.이 도래하기 전인 2019. 3. 18.에 중도금을 먼저 지급한 후 그 다음날인 2019. 3. 19. 갑자기 이 사건 계약의 해제를 요구한 점, 여기에는 원고가 이 사건 계약의 체결 당시 기대하였던 것만큼 이 사건 점포의 수익이 나오지 않을 것이라는 예상도 원인이 되었던 것으로 보이는 점(갑 제10호증), 이 사건 점포의 임차인인 피고 B은 피고 마트의 대표자로서 이 사건 합의해제 당시 2021. 12. 31.까지인 임대차기간이 만료되지 않은 상태였으므로, 피고 B이 이 사건 계약의 잔금 지급기일인 2019. 4. 19.까지 약 한 달 사이에 원고가 임대인과 임대차기간을 2028. 12. 31.까지로 정하는 임대차계약을 새로 체결하도록 주선함으로써 이 사건 계약에 따른 피고 마트의 의무를 이행할 여지가 남아있었던 점 등을 고려하면, 원고가 주장하는 사유만으로는 피고들이 아무런 대가 없이 원고의 해제 요구를 받아들일 만한 상황에 있었다고 보기 어렵다.

④ 이 사건 점포 직원인 E은 이 법정에서 이 사건 합의해제 당시 원고가 계약금을 포기하는 조건으로 이 사건 계약을 해제하기로 하는 것을 직접 들었다는 취지로 증언하였다. E은 이 사건 합의해제서를 직접 작성하였다고 증언한 것에 대하여 위증죄로 처벌받았지만, 위 증언 내용은 이 사건의 쟁점과는 무관한데다가, 그 증언의 경위에 비추어 볼 때 E이 질문의 내용을 착오한 것에 기인하였을 가능성을 배제하기 어렵다.

⑤ 피고 B이 앞서 본 바와 같이 중도금 7,000만 원을 "이 사건 점포의 매매"와 동시에 반환하기로 하였음에도 피고 마트가 그 전에 원고에게 1,000만 원을 반환한 것은 피고들의 주장대로 원고의 요청에 따른 것일 가능성이 있으므로, 그것만으로는 피고들이 중도금이 아닌 계약금의 일부를 반환한 것이라 보기 어렵다.

3) 피고들이 원고에게 반환하기로 한 7,000만 원의 지급기한은 늦어도 이 사건 합의해제일부터 1년이 지난 2020. 3. 20.에는 도래하였다고 봄이 타당하다. 피고들이 원고에게 위 7,000만 원을 "추후 매장 매매와 동시에" 반환하기로 한 것은 그 반환의 무의 존재를 전제로 그 지급기일만을 발생 여부가 불확실한 장래의 사실이 발생할 때까지 유예한 것인데, 이 사건 계약이 합의해제 되어 그에 따라 이행된 급부의 정산만남은 마당에 원고가 오로지 피고 B의 의사에 따라 그 실현의 시기가 좌우되는 이 사건 점포 영업권의 양도가 이루어질 때까지 무한정 지급기한을 유예하는 의사를 표시한 것으로 볼

수는 없고, 당사자들이 이 사건 점포의 영업권 양도거래가 실제 이루어지는 통상적인 기간을 전제로 그 기간 내에 위 양도거래가 이루어진 시점을 지급기한으로 정하였다고 해석함이 타당하기 때문이다(대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다205127 판결등 참조). 원고와 피고들은 이 사건 합의해제 당시 이 사건 점포 영업권의 양도거래가 늦어도 1년 이내에는 이루어질 것이라 예상하였다고 봄이 상당하므로, 그 기간 내에 실제로 위 양도거래가 실현되지 않았더라도 그 지급기한은 이 사건 합의해제일부터 1년이 경과한 2020. 3. 20.에는 도래하였다고 보아야 한다.

다. 소결론

따라서 피고들은 연대하여 원고에게 6,000만 원(=중도금 명목으로 지급받은 돈 7,000만 원-기 반환한 돈 1,000만 원) 및 이에 대하여 그 지급기일 다음날인 2020. 3. 21.부터 피고들이 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 4. 20.까지는 원고가 구하는 바에 따라 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 불법행위 손해배상청구 또는 부당이득반환청구에 대한 판단

원고는 앞서 본 바와 같이 피고들이 이 사건 점포의 임차인 명의자와 그 임대차기간을 기망하여 이 사건 계약을 체결하였을 뿐만 아니라, 원고가 임대인과 이 사건 계약의 내용대로 임대차계약을 체결할 수 있도록 주선하여야 할 의무를 이행하지 않았으므로, 피고들은 불법행위 손해배상책임 또는 부당이득 반환책임으로서 원고에게 기 지급받은 돈 전부를 반환할 의무가 있다는 취지로도 주장하나, 원고가 이 사건 계약의 잔금 지급기일까지 약 한 달이 남아있는 상태에서 이 사건 계약의 해제를 요구하였고, 그당시 피고들이 이 사건 계약에 따른 피고 마트의 의무를 이행할 여지가 남아있었던 점등을 고려하면, 원고가 이 사건 점포의 임차인 명의자 및 그 임대차기간을 오인하여 이 사건 계약을 체결하였다거나 이 사건 계약서 제3조에 따라 이 사건 계약이 무효가 되었다고 볼 수 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 위 청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유없으므로 이를

기각한다.

판사 이경호