

수원지방법원 성남지원 2023. 1. 18 선고 2021가단232538 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2024. 3. 22 선고 2023나55665 판결

수원지방법원 성남지원 2023. 1. 18 선고 2021가단232538 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 로캡

담당변호사 박종훈

피 고 1. B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 변호사 김태경

변론종결 2022. 12. 14.

판결선고 2023. 1. 18.

주문

1. 원고에게,

- 가. 피고 B는 34,100,000원 및 그 중 24,000,000원에 대하여는 2014. 9. 5.부터, 10,100,000원에 대하여는 2016. 10. 13.부터 각 2021. 11. 25.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,
- 나. 피고 주식회사 C은 50,000,000원 및 이에 대하여 2021. 11. 26.부터 2023. 1. 18.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고의 피고 주식회사 C에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B는 34,100,000원 및 그 중 24,000,000원에 대하여는 2014. 9. 5.부터, 10,100,000원에 대하여는 2016. 10. 13.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고 주식회사 C은 50,000,000원 및 이에 대하여 2016. 7. 27.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 지위 및 토지 소유 관계

1) 피고 주식회사 C(이하 ‘피고 C’이라 한다)은 부동산 컨설팅업 등을 목적으로 설립된 법인이다. 피고

B는 피고 C의 사내이사이다.

2) 공유자 D, E, F는 2012. 3. 15. 이천시 G 임야 300㎡(이하 'G 토지'라고 한다), H 임야 363㎡(이하 'H 토지'라고 한다), I 임야 588㎡(이하 'I 토지'라고 한다), J 임야 973㎡(이하 'J 토지'라고 한다)에 관하여 1973. 12. 12. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. G 토지 매매계약

1) 원고는 2013. 11. 16. G 토지의 공유자로부터 매매권한을 위임받은 피고 B와 G 토지에 관하여 매도인 피고 B, 매수인 원고, 매매대금 2억 8,560만 원으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 1 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고와 피고 B는 이 사건 1 매매계약의 특약사항으로 계약금 2,000만 원을 2014. 1. 20.까지 대리인 피고 B에게 지불하고 일이 진행되지 못할 경우 위약금 없이 계약금을 환불하기로 하였다.

3) 원고는 이 사건 1 매매계약의 계약금과 중도금 명목으로 다음과 같이 합계 4,210만 원을 피고 B에게 지급하였다.

순번	일자	금액 (원)	수령인	비고
1	2013. 11. 16.	2,000,000	피고 B	계약금
2	2014. 1. 16.	10,000,000		계약금, 중도금
3	2014. 5. 1.	5,000,000		중도금
4	2014. 5. 19.	5,000,000		
5	2014. 9. 4.	2,000,000		
6	2016. 4. 11.	1,600,000		
7	2016. 6. 7.	2,500,000		
8	2016. 7. 7.	4,000,000		
9	2016. 9. 5.	2,000,000		
10	2016. 9. 30.	5,000,000		
11	2016. 10. 12.	3,000,000		
		42,100,000		

4) 원고는 피고 B의 요청으로 이 사건 1 매매계약의 중도금 명목으로 다음과 같이 합계 5,000만 원을 피고 C에게 지급하였다.

순번	일자	금액 (원)	수령인	비고
1	2016. 6. 24.	10,000,000	피고 C	중도금

2	2016. 7. 20.	15,000,000		
3	2016. 7. 21.	5,000,000		
4	2016. 7. 26.	20,000,000		
합계		50,000,000		

- 5) 이 사건 1 매매계약의 목적물인 G 토지는 2016. 1. 11. 피고 C에게 2014. 4. 15. 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기가 마쳐졌다가 2017. 3. 28. K에게 2017. 3. 28. 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 6) 피고 B는 이 사건 1 매매계약으로 지급받은 돈 중 800만 원을 다음과 같이 원고에게 반환하였다.

순번	일자	금액 (원)	수령인	비고
1	2017. 11. 2.	5,000,000	원고	매매대금 일부 반환
2	2017. 11. 5.	3,000,000		
합계		8,000,000		

다. H, I, J 토지에 관한 매매계약

- 1) 원고는 피고 B로부터 이 사건 1 매매계약의 목적물인 G 토지와 인접한 H, I, J 토지에 관한 매수 제안을 받고 매매 협의를 하면서 위 토지를 담보로 대출이 가능한지 확인하였다.
- 2) J 토지, I 토지, J 토지 중 128㎡에 관하여 2016. 4. 1. 매도인 피고 C, 매수인 'L', 매매목적물 J 토지, I 토지, J 토지 중 128㎡, 매매대금 913,920,000원, 계약금 91,392,000원(2016. 6. 27. 지급), 잔금 922,528,000원(2016. 7. 8. 지급)으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 2 매매계약'이라

한다)이 작성되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 1 매매계약의 목적물인 G 토지가 피고 C을 거쳐 K에게 소유권이 이전되어 이행불능이 되었고, 이에 원고가 이 사건 소장 부분 송달로 이 사건 1 매매계약을 해제하였으므로, 원고에게 피고 B는 이 사건 1 매매계약 해제로 인한 원상회복으로, 피고 C은 부당이득반환으로 지급받은 매매대금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 피고들의 주장

원고와 피고들이 2016. 4.경 2013. 11. 16.자 이 사건 1 매매계약의 목적물인 G 토지가 건물을 신축하기에 족다는 이유로 H 토지, I 토지, J 토지 중 128㎡를 매수하는 2016. 4. 1.자 이 사건 2 매매계약으로 변경하기로 합의하여 이 사건 1 매매계약이 철회되었거나 이 사건 1 매매계약이 이 사건 2 매매계약으로 경개되어 이 사건 1 매매계약에 기한 기존 채무가 소멸하였다. 이 사건 1 매매계약 철회나 이 사건 2 매매계약으로의 경개로 이 사건 1 매매계약의 목적물인 G 토지의 소유권이 이전되었다 하더라도 피고들의 귀책사유로 인한 이행불능이 아니다. 원고가 이 사건 2 매매계약의 잔금을 지급하지 않고 명시적인 이행거절의 의사를 표시하여 이 사건 2 매매계약은 해제되었고, 원고가 지급한 92,100,000원 중 이 사건 2 매매계약의 계약금 91,392,000원은 원고의 귀책사유로 물취되었고 피고 B가 이미 8,000,000원을 원고에게 지급하였으므로 피고들이 원고에게 반환할 돈이 없다.

2) 판단

살피건대, 앞서 든 증거들, 을 제4호증의 기재, 증인 M, N의 각 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정되는 다음의 사정에 의하면 피고가 제출한 증거만으로 원고와 피고들 사이에 이 사건 1

매매계약을 철회하고 이 사건 2 매매계약을 체결하기로 하였다거나 이 사건 2 매매계약으로 경개되었다고 인정하기 부족하고 달리 인정할 증거가 없다. 피고의 주장은 이유 없다.

○ 피고들이 이 사건 1 매매계약을 철회하고 이 사건 2 매매계약으로 경개되었다고 주장하는 이 사건 2 매매계약서(을 제3호증)는 원고가 아닌 ‘L’의 이름과 막도장이 날인되어 있어 진정성립을 인정할 자료가 없다(원고의 아들의 이름은 ‘M’이다). 피고들이 제출한 증거만으로 원고의 아들 M이 원고를 대리하여 이 사건 2 매매계약을 체결한 대리권이 있다거나 피고들에게 원고나 원고의 아들 M을 대리하여 이 사건 2 매매계약서를 ‘L’ 명의로 작성할 대리권이 있음을 인정하기 부족하고 달리 대리권을 인정할 증거가 없다.

○ 이 사건 2 매매계약의 당사자는 피고 B가 아닌 피고 C인데 원고는 2016. 4. 1. 이 사건 2 매매계약을 작성한 이후에도 피고 C이 아닌 피고 B에게 매매대금 명목으로 돈을 지급하였다. 원고는 이 사건 1 매매계약의 목적물인 G 토지에 관하여 2016. 1. 11. 피고 C이 자신 명의로 2014. 4. 15.자 매매를 원인으로 소유권을 이전받은 이후에도 피고 B에게 매매대금 명목으로 돈을 지급하였다. 이 사건 2 매매계약의 계약금과 잔금, 지급기일과 방법이 어떻게 협의되었는지 명확하지 않고(원고가 대출을 알아보는 등 원고의 자력으로 매매대금을 지급할 여건이 되지 않은 것으로 보인다), 원고가 이 사건 1 매매계약에 기하여 지급한 매매대금과도 일치하지 않는다.

○ 피고 B는 원고가 반복적으로 계약금 반환을 요구하여 도의적으로 800만 원을 원고에게 지급하였다고 주장하나, 이 사건 1 매매계약의 목적물인 G 토지에 관하여 2016. 1. 11. 피고 C에게 소유권이 이전되고 2017. 3. 28. K에게 다시 소유권이 이전된 이후에, 피고 C이 2017. 1. 12. 이 사건 2 매매계약에 기한 잔금 지급이 되지 않으면 계약금을 몰취하겠다고 통보(을 제4호증)한 이후에 피고 B가 2017. 11. 2. 500만 원과 2017. 11. 5. 300만 원을 원고에게 지급하였다. 피고 B가 이 사건 1 매매계약의 목적물인 G 토지를 K에게 이전하고 이 사건 2 매매계약의 잔금 미지급을 이유로 계약금 몰취를 통보한 이후에 원고에게 매매대금의 일부를 반환한 것을 단순히 도의적 이유로 치부할 수는 없다.

다. 소결

따라서 원고에게, 피고 B는 이 사건 1 매매계약 해제에 기한 원상회복으로 이 사건 1 매매계약에 기하여 지급받은 매매대금 3,410만 원(= 원고가 피고 B에게 지급한 매매대금 4,210만 원 - 원고가 피고 B로부터 지급받은 매매대금 800만 원) 및 그 중 2,400만 원(2013. 11. 16.부터 2014. 9. 4.까지 지급된 매매대금)에 대하여는 원고가 구하는 최종 지급일 다음 날인 2014. 9. 5.부터, 1,010만 원(2016. 4. 11.부터 2016. 10. 12.까지 지급된 매매대금)에 대하여는 원고가 구하는 최종 지급일 다음 날인 2016. 10. 13.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일인 2021. 11. 25.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 피고 C은 부당이득반환으로 5,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2021. 11. 26.부터 피고 C이 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2023. 1. 18.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다(원고는 피고 C에 대하여 최종 지급일 다음 날인 2016. 7. 27.부터 지연손해금을 구하나, 피고 C의 부당이득반환채권은 기한의 정함이 없는 채무로서 원고가 이행최고를 하였음을 인정할 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다).

3. 결론

그렇다면 원고의 피고 B의 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 최육진