

수원지방법원 평택지원 2023. 8. 10 선고 2022가단1997 판결 [매매계약금 반환등 청구의 소]

재판경과

수원고등법원 2024. 4. 25 선고 2023나22121 판결

수원지방법원 평택지원 2023. 8. 10 선고 2022가단1997 판결

전문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 서화

담당변호사 임제혁, 홍여정

피 고 C

소송대리인 법무법인(유한) 서울센트럴

담당변호사 김호룡

변론종결 2023. 6. 15.

판결선고 2023. 8. 10.

주문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 140,000,000원, 원고 B에게 140,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2022. 4. 8.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. 기초사실

가. 피고는 2006. 10. 26. 평택시 D리(이하 ‘D리’라고만 한다) E 대 354㎡, F 대 32㎡, G 전 196㎡(이하 ‘이 사건 각 토지’라 한다) 에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 E 및 F 각 토지상 경량철골구조 기타지붕 단층 제1종근린생활시설(소매점) 122.4㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

나. H, I는 수원지방법원 평택지원 2021카단11363호로 이 사건 각 토지 및 건물에 대한 부동산처분금지가처분을 신청하여 2021. 9. 2. 위 법원으로부터 가처분 결정을 받았고, 2021. 9. 3. 위 가처분 결정의 기입등기가 마쳐졌다. 그 후 H, I는 수원지방법원 평택지원 2022카단10342호로 이 사건 각 토지 및 건물에 대한 부동산가압류를 신청하여 2022. 3. 11. 위 법원으로부터 가압류결정을 받았고, 같은 날 위 가압류 결정의 기입등기가 마쳐졌다.

다. 원고들과 피고는 2022. 1. 12.경 K의 소개로 이 사건 각 토지 및 건물을 매매대금 1,400,000,000원에 매매하기로 합의하였다. 이에 따라 원고들은 2022. 1. 28. 피고에게 계약금으로 140,000,000원을 지급하였다.

라. 그 후 H, I는 2022. 3. 10. 피고를 상대로 수원지방법원 평택지원 2022가합10721호로 H, I와 피고 사이에 이 사건 각 토지 및 건물에 관하여 체결된 매매계약이 피고의 채무불이행으로 인하여

해제되었음을 전제로 위 매매계약에 따라 H, I가 피고에게 이미 지급한 계약금 140,000,000원, 중도금 300,000,000원의 반환 및 위 계약금 상당 손해 140,000,000원의 배상을 구하는 매매대금반환 청구의 소(청구금액 합계 580,000,000원)를 제기하였다.

라. 한편, 원고들과 피고는 2022. 3. 15. 이 사건 각 토지 및 건물을 매매대금 1,400,000,000원에 매매하기로 하는 내용의 부동산매매계약서를 작성하였다(이하 위 부동산매매계약서에 따른 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라 한다). 위 부동산매매계약서의 주요 내용은 아래와 같다(‘매도인’ 또는 ‘매도자’는 피고를 지칭하고, ‘매수인’ 또는 ‘매수자’는 원고들을 지칭한다).

○ 매매대금 1,400,000,000원

- 계약금 140,000,000원은 계약시에 지불
- 중도금 580,000,000원은 2022. 4. 29. 지불
- 잔금 680,000,000원은 2022. 6. 29. 지불

제2조 (소유권 이전 등) 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 2022. 6. 29.로 한다.

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

제6조 (채무불이행과 손해배상) 매도자 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해보상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

특약사항

5. 매도인이 가처분 및 가압류(채권자 : H, I) 해제 서류가 완료되면 매수인은 중도금을 지급한다.

6. 위 5번 사항 불가 시 기 지불한 계약금(₩ 140,000,000)은 즉시 반환기로 한다.

7. 매도인은 압류(수원국토관리사무소) 해제 및 근저당권(J은행) 말소를 잔금과 동시에 완료한다.

마. 그 후 K은 2022. 4. 15. 원고 A에게 전화하여 “H, I가 피고에게 위 가치분 및 가압류 해제를 위한 서류를 제공해 주지 않아 소송이 진행될 것 같다.”고 하며 이 사건 매매계약의 포기를 요청하였고, 원고들은 아래와 같은 내용이 기재된 ‘부동산 매매계약 포기각서’(이하 ‘이 사건 포기각서’라 한다)를 작성한 후 위 포기각서를 촬영한 사진을 K의 휴대전화로 전송하였다.

부동산 매매계약 포기각서

1. 계약 대상 물건

지번 : E, F, G, 건물(단층 122.4㎡)

1. 상기 부동산에 대하여 2022. 3. 15. 매도자와 매수자 간 쌍방 합의 하에 L 법무

사사무실에서 매매계약을 체결하고 계약금으로 일억사천만 원을 지불하였는바,

2. 2022. 4. 15. 매도자의 계약 해제 요청에 따라 매수인은 아래와 같이 본 매매계약을

포기하며 이후 어떠한 민형사상 이의를 제기치 않을 것을 각서합니다.

아래

1. 계약 해제 조건

1) 매도자는 2022. 4. 19.(화)까지 기지급한 계약금 일억사천만원과 위로금 조로 이천만원 등 총 일억육천만원을 매수자가 지정하는 계좌로 입금한다.

2) 위 금액(일억육천만원)이 상기 약속 기일까지 입금이 안 될 시 본 포기각서는 무효로 한다.

3) 입금계좌 : M조합(A) (계좌번호 1 생략)

끝.

2022년 4월 15일

포기 각서인(2인)

A

B

바. 피고는 같은 날 K을 통하여 이 사건 포기각서가 작성된 사실을 확인한 후 N와 이 사건 각 토지 및

건물을 매매대금 1,400,000,000원에 매매하되, 위 매매대금 중 계약금 740,000,000원은 계약 당일(2022. 4. 15.) 지급하고, 잔금 610,000,000원은 2022. 5. 2. 소유권이전등기에 필요한 서류와 상환으로 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다. 피고는 위 매매계약에 따라 N로부터 계약금 740,000,000원을 지급받아 H, I에게 580,000,000원을 지급하였고, 같은 날 H, I는 수원지방법원 평택지원 2022가합10721호 매매대금반환 청구의 소와 수원지방법원 평택지원 2021카단11363호 부동산처분금지가처분 신청, 같은 법원 2022카단10342호 부동산가압류 신청을 모두 취하하였다.

사. 원고들은 2022. 4. 16. “이 사건 매매계약에 대하여 매수인인 원고들은 2022. 4. 15. 이 사건 포기각서를 제출하였는데, 착오에 의한 제출로서 무효임을 통보 드리니 참조 바랍니다.”는 내용이 기재된 ‘부동산 매매계약 포기각서 무효 통보’라는 문서를 작성한 후 위 통보서를 촬영한 사진을 K의 휴대전화로 전송하였다.

아. 피고는 2022. 4. 18. 원고 A 명의의 M조합 계좌로 160,000,000원을 송금하였다. 원고들은 피고가 송금한 위 160,000,000원을 다시 피고의 계좌로 반환한 후 2022. 4. 29. “이 사건 매매계약에 따라 매수인인 원고들이 피고에게 중도금 580,000,000원을 지급하기 위해 현실제공하였으나 만날 수 없으므로 중도금 전액을 변제공탁한다.”는 것을 공탁원인사실로 하여 피고를 피공탁자로 하여 수원지방법원 안산지원 2022년 금 제2317호로 580,000,000원을 변제공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 10, 11호증(가지번호 포함), 을 제7, 8호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고들

1) 이 사건 매매계약에 의하면 중도금 580,000,000원은 H, I의 이 사건 각 토지 및 건물에 대한 처분금지가처분 및 가압류의 해제에 필요한 서류의 구비를 조건으로 하는 것이었으므로 피고로서는 H, I에게 580,000,000원의 반환이 가능함을 알린 후 원고들로부터 중도금을 지급받음과 동시에 H,

I로부터 처분금지가처분 및 가압류의 해제에 필요한 서류가 제출되도록 하는 방식으로 이 사건 매매계약을 유지할 수 있었다. 그러나 피고는 원고들이 아닌 N에게 이 사건 각 토지 및 건물을 매도할 목적으로 N와 이미 매매계약을 체결한 사실을 숨긴 채 K를 통하여 마치 H, I이 피고를 상대로 제기한 수원지방법원 평택지원 2022가합10721호 소송으로 인하여 위 처분금지가처분과 가압류 해제가 불가능하게 된 것처럼 원고들을 기망하여 이에 속은 원고들로 하여금 이 사건 포기각서를 작성함으로써 이 사건 매매계약을 포기하게 하였다. 그렇다면 원고들의 이 사건 매매계약 포기는 사기에 의한 의사표시에 해당하고, 원고들이 다음날인 2022. 4. 16. 피고에게 ‘부동산 매매계약 포기각서 무효 통보’라는 문서를 발송하는 방법으로 위 매매계약 포기 의사표시를 취소하였으므로 위 매매계약 포기는 무효이다.

2) 따라서 피고는 이 사건 매매계약에 따라 피고의 원고들에게 이 사건 각 토지 및 건물에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다 할 것인데, 피고가 원고들에게 2022. 4. 18. 계약금을 반환함으로써 위 의무의 이행거절의 의사를 명백히 표시하였거나, 피고가 2022. 4. 28. N에게 이 사건 각 토지 및 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳐 줌으로써 피고의 원고들에 대한 위 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었다 할 것이므로 이 사건 매매계약은 피고의 귀책사유로 사실상 해제되었다.

3) 그렇다면 피고는 원고들에게 이 사건 매매계약 제5조와 제6조에 따라 원고들로부터 지급받은 계약금 140,000,000원을 반환하고, 손해배상으로 위 계약금 상당액을 지급할 의무가 있다. 원고들은 피고에 대하여 위 계약금과 손해배상액 합계 280,000,000원의 1/2에 해당하는 각 140,000,000원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 피고

원고들은 피고의 기망에 의하여 이 사건 포기각서를 작성한 것이 아니고, 피고는 위 포기각서에 기재된 기한(2022. 4. 19.) 이전인 2022. 4. 18. 원고 A 명의의 계좌로 송금하는 방법으로 원고들에게 계약금 140,000,000원에 위로금 20,000,000원을 합한 160,000,000원을 지급하였으므로 원고들의 이 사건 매매계약 포기는 유효하다. 따라서 피고는 원고들의 이 사건 청구에

응할 의무가 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

기망행위는 널리 재산상의 거래관계에서 서로 지켜야 할 신의와 성실의 의무를 저버리는 모든 적극적 또는 소극적 행위를 말하는 것으로서, 반드시 법률행위의 중요부분에 관한 것일 필요는 없고, 상대방을 착오에 빠지게 하여 행위자가 희망하는 재산적 처분행위를 하도록 하기 위한 판단의 기초 사실에 관한 것이면 충분하며, 어떤 행위가 다른 사람을 착오에 빠지게 한 기망행위에 해당하는지의 여부는 거래의 상황, 상대방의 지식, 경험, 직업 등 행위 당시의 구체적 사정을 고려하여 일반적 · 객관적으로 판단해야 한다(대법원 2011. 10. 13. 선고 2011도8829 판결, 대법원 2015. 1. 29. 선고 2014도12699 판결 등 참조).

나. 이 사건에 관한 판단

1) 갑 제4, 5, 6, 8, 11, 12호증(가지번호 포함), 을 제8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2022. 4. 15. K을 통하여 원고 A에게 이 사건 매매계약의 포기를 요청하기 이전에 이미 N와 이 사건 각 토지 및 건물의 매매에 관하여 대체적인 합의를 하였고, 같은 날 K이 원고 A에게 이 사건 매매계약의 포기를 요청하면서 피고와 N 사이의 매매계약의 내용이나 H, I가 피고를 상대로 제기한 수원지방법원 평택지원 2022가합10721호 소송이 소유권이전등기청구 사건이 아니라 매매대금반환청구 사건이라는 점 등을 고지하지 않았던 것으로 보이기는 한다.

2) 그러나 앞서 본 기초사실과 갑 제11호증, 을 제1 내지 8호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 이유로, 원고가 든 사정들이나 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고가 원고들을 기망하여 이 사건 포기각서를 작성하게 함으로써 이 사건 매매계약을 포기하도록 하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) 원고들은 K을 통한 피고의 요청으로 이 사건 포기각서를 작성하였고, 위 포기각서의 내용에는 이 사건 매매계약의 해제 및 이에 따른 원상회복과 손해배상의 범위까지 정해져 있으므로 이는 그 실질상

이 사건 매매계약의 해제에 관한 합의(합의해제)에 해당한다.

나) 이 사건 매매계약에는, 중도금 580,000,000원의 지급일을 2022. 4. 29.로 하되, 특약사항 제5항과 제6항에서 피고가 H, I의 이 사건 각 토지 및 건물에 대한 처분금지가처분 및 가압류의 해제에 필요한 서류를 갖추면 원고들이 피고에게 위 중도금을 지급하며, 피고가 위 처분금지가처분 및 가압류의 해제에 필요한 서류를 갖추는 것이 불가능할 경우 피고는 이미 지급된 계약금 140,000,000원을 원고들에게 반환하기로 규정되어 있다. 위 특약사항의 규정 내용을 보면 피고가 위 처분금지가처분 및 가압류의 해제에 필요한 서류를 갖추는 것이 불가능하여 계약금 140,000,000원을 원고들에게 반환하는 경우에는 피고가 원고들에게 손해를 배상하거나 위로금을 지급할 의무는 없는 것으로 해석된다.

다) 그런데 이 사건 포기각서의 기재 내용을 보면, 피고가 위 처분금지가처분 및 가압류의 해제에 필요한 서류를 갖추는 것이 불가능하여 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 내용은 기재되어 있지 아니하고, 피고의 계약 해제 요청에 의하여 원고들이 이 사건 매매계약을 포기하며, 그 조건으로 피고는 2022. 4. 19.까지 이미 지불된 계약금 140,000,000원과 위로금 20,000,000원 합계 160,000,000원을 원고 A 명의의 M조합계좌로 입금하고, 위 160,000,000원이 위 기일까지 입금되지 아니할 경우에는 위 포기각서를 무효로 한다는 내용이 기재되어 있을 뿐이다. 그렇다면 이 사건 포기각서 작성을 통한 원고들의 이 사건 매매계약의 포기는 이 사건 매매계약의 특약사항 제5항이나 제6항과는 무관한 것으로 보아야 한다.

라) 또한 피고가 K을 통하여 원고들에게 이 사건 매매계약의 해제를 요청하였다는 점과 그 계약을 해제하는 조건으로 피고가 원고들에게 위로금으로 20,000,000원을 지급하기로 하였다는 점에 비추어 원고들도 이 사건 매매계약에 미리 정해져 있던 해제사유가 아니라 피고의 사정으로 인하여 위 매매계약이 해제되는 것임을 인식하고 이 사건 포기각서를 작성한 것으로 보아야 한다. 그렇다면 피고 또는 K이 원고들에게 이 사건 매매계약의 해제를 요청하게 된 구체적인 사정이나 경위까지 고지하거나 설명할 의무가 있었다고 보기 어렵다.

마) 피고는 원고 A이 부동산중개업에 종사하고 있다고 주장하고 있고, 원고들도 이와 같은 피고의 주장에 대하여 다투지 않고 있다. H, I는 당초 이 사건 각 토지 및 건물에 관한 피고와의 매매계약에

기한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 수원지방법원 평택지원 2021카단11363호로 이 사건 각 토지 및 건물에 대한 처분금지가처분을 하였다가 그 후 다시 수원지방법원 평택지원 2022카단10342호로 이 사건 각 토지 및 건물에 대한 청구금액 580,000,000원의 부동산가압류를 하였는데 위 가압류는 위 매매계약의 해제를 전제로 이미 지급된 매매대금의 반환채권과 채무불이행으로 인한 손해배상채권의 보전을 위한 것이다. 원고들은 이와 같이 H, I가 위 매매계약이 유지됨을 전제로 한 보전처분으로 처분금지가처분을 하였다가 그 후에 위 매매계약이 해제되었음을 전제로 한 보전처분인 가압류를 하였다는 점만으로도 H, I가 제기한 본안소송이 소유권이전등기청구소송이 아니라 금전지급청구소송이 될 것임을 충분히 알 수 있었을 것으로 보인다.

바) 원고들은 이 사건 매매계약이 정한 중도금 지급기일(2022. 4. 29.)로부터 2주 전인 2022. 4. 15. 이 사건 포기각서를 작성하였다. 이 사건 매매계약에는 이 사건 각 토지 및 건물에 대한 H, I의 처분금지가처분 및 가압류 해제에 관한 조항이 포함되어 있고, 그 조항에 의하면 피고가 위 처분금지가처분 및 가압류의 해제에 필요한 서류를 갖추기 전에는 원고들도 피고에게 중도금 지급을 거절할 수 있었으며, 또한 원고들이 조속히 이 사건 각 토지 및 건물의 소유권이전을 마쳐야 할 사정도 발견되지 않는다. 따라서 K이 원고들에게 H, I이 피고를 상대로 제기한 수원지방법원 평택지원 2022가합10721호 소송으로 인하여 위 처분금지가처분과 가압류 해제가 불가능하게 되었다는 이유로 이 사건 매매계약의 해제를 요청하였다고 하더라도 원고들이 위 매매계약의 존속을 희망하였다면 시간을 두고 상황을 지켜보거나 사실관계를 확인한 후 해제 여부를 결정할 수 있었다 할 것이나, 원고들은 위 요청을 받은 당일에 이미 지급한 계약금을 반환받고, 거기에 위로금 20,000,000원을 추가로 지급받는 조건으로 이 사건 포기각서를 작성하였다.

사) 앞서 본 것과 같이 K이 원고 A에게 이 사건 매매계약의 포기를 요청하면서 위 1)항에 기재된 사항을 고지하지 않았던 것으로 보이는 하지만, 나아가 K이 원고 A에게 적극적으로 어떠한 허위의 사실을 고지하였음을 인정할 증거가 없다.

다. 소결론

그렇다면 원고들이 2022. 4. 16. 피고에게 ‘부동산 매매계약 포기각서 무효 통보’라는 문서를 발송하는 방법으로 한 이 사건 매매계약 포기 의사표시를 취소한 것은 효력이 없고, 따라서 이 사건 포기각서에 따른 피고와 원고들 사이의 위 매매계약 해제에 관한 합의는 여전히 유효하다 할 것인데, 피고가 위 합의에서 정한 기한 내인 2022. 4. 18. 원고들에게 계약금 및 위로금 합계 160,000,000원을 지급하였으므로 이로써 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다. 따라서 원고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(피고는 원고들이 2022. 4. 18. 피고로부터 160,000,000원을 지급받은 후 이를 피고에게 반환한 것과 관련하여 다시 원고들에게 위 160,000,000원을 지급할 의사가 있음을 표시하였으나, 앞서 본 것과 같이 이 사건 매매계약이 원고들과 피고 사이의 합의에 의하여 해제되었다고 인정되는 이상 원고들이 위 160,000,000원을 반환한 것은 임의로 한 것에 불과하고 이 사건의 청구원인과는 무관하므로 이 사건에서 그 지급의무의 존부에 대하여 판단하지 아니한다).

4. 결론

그러므로 원고들의 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김상호