

수원지방법원 2021. 6. 24 선고 2018가합19821 판결 [계약금반환 및 손해배상 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 마당

담당변호사 박승득

피 고 B

소송대리인 법무법인 명문

담당변호사 이효선

변 론 종 결 2021. 3. 18.

판 결 선 고 2021. 6. 24.

주 문

1. 피고는 원고에게 130,000,000원 및 그 중 65,000,000원에 대하여는 2016. 7. 8.부터, 65,000,000원에 대하여는 2018. 11. 22.부터 각 2021. 6. 24.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 260,000,000원 및 그 중 130,000,000원에 대하여는 2016. 7. 8.부터 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 2019. 6. 1.부터 갚는 날까지는 연 12%, 130,000,000원에 대하여는 2018. 11. 22.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 매매계약의 체결

- 1) 원고와 C(이하 원고와 C을 통틀어 ‘원고 등’이라 한다)은 D의 입회 하에, 2016. 7. 8. 피고와 사이에 용인시 처인구 E 임야 10,962㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 13억 5,000만 원에 매수하는 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하면서, 계약금 1억 3,000만 원은 계약시, 잔금 12억 2,000만 원은 2016. 8. 17.에 지급하기로 약정하였다.
- 2) 이 사건 매매계약 당시 “계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다(제6조).”라고 약정하였다.

나. 원고 등의 잔금 미지급 및 C의 이 사건 제1, 2차 각서 작성

- 1) 원고 등은 2016. 7. 8. 피고에게 계약금 1억 3,000만 원을 지급하였으나, 2016. 8. 17.까지 잔금은 지급하지 못하였다.
- 2) C은 2016. 8. 18. 피고에게 “이 사건 매매계약상 잔금을 2016. 9. 9.까지 지급할 것을 각서하며, 만일 위 기일까지 이를 이행하지 못할 경우 이 사건 매매계약을 포기하고, 이미 지급한 계약금의

반환청구권 또한 포기한다”는 각서(이하 ‘이 사건 제1차 각서’라 한다)를 작성해 주었다.

3) 원고에게 이 사건 부동산을 소개한 공인중개사 F은 2016년 9월 경 원고의 허락 없이 “본인은 이 사건 부동산 계약건에 관하여 모든 권리 일체를 공동계약자인 C에게 위임함. 계약의 포기를 포함한다”는 원고 명의의 위임장(이하 ‘이 사건 위임장’이라 한다)을 위조하면서, 원고의 이름 옆에 자신의 무인을 날인하여 C에게 전달해 주었다.

4) C은 2016. 9. 8. D의 입회 하에, 피고에게 이 사건 매매계약과 관련하여 다음과 같은 내용의 각서(이하 ‘이 사건 제2차 각서’라 한다)를 작성해 주면서 본인 및 원고의 위임인의 지위에서 무인을 날인하였고, 위와 같이 F이 위조한 원고 명의의 위임장을 첨부하였다.

1. 매수인은 2016. 9. 9.까지 잔금을 매도인에게 지급한다.
2. 계약체결일로부터 현재까지 이 사건 부동산에 대해 발생한 모든 법적인 문제는 매수인이 책임진다.
3. 2016. 9. 9.까지 매매잔금을 지급하지 못할 시 매수인은 계약금 반환청구권 포기 및 민형사상 모든 책임을 진다.
4. 매도인이 지급한 인허가권리포기 및 양도양수각서 및 인감증명서(B 3부, G 2부) 2016. 9. 8. 날인 즉시 반환하며 그에 따른 민형사상 모든 법적인 책임을 진다.

다. 피고의 계약해제 통보 및 이 사건 부동산 매도

- 1) 피고는 2016. 9. 12. 원고 등에게 잔금 미지급을 이유로 계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 발송하였고(이하 ‘이 사건 해제통보’라 한다), 위 내용증명은 2016. 9. 20. C에게는 도달하였으나, 원고에게는 도달하지 아니하였다.
- 2) 피고는 2016. 9. 20. 원고에게 재차 동일한 내용의 내용증명을 보냈으나 위 내용증명 역시 원고에게 도달하지 아니하였다.
- 3) 피고는 2016. 12. 16. H에게 이 사건 부동산을 매도하였고, 2016. 12. 29. 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. C의 채권양도 및 계약해제의 의사표시

1) C은 이 사건 소송 계속 진행 중이던 2018. 11. 15. 원고에게, 이 사건 매매계약의 해제에 따라 C이 보유하고 있는 피고에 대한 계약금반환청구권 및 손해배상청구권을 양도하였다.

2) C은 2018. 11. 15. 피고에게 위 양도의 의사표시와 이 사건 매매계약상 피고의 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었으므로 계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 판단

당사자의 일방이 수인인 경우에 계약의 해제는 그 전원으로부터 또는 전원에 대하여 하여야 한다(민법 제547조 제1항). 따라서 매도인인 피고는 공동매수인인 원고와 C 사이에 민법 제547조의 적용을 배제하기로 하였다는 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고와 C 모두에 대하여 그 해제의 의사표시를 하여야 그 효력이 발생한다 할 것이다.

위 인정사실에 의하면, 피고가 이 사건 부동산을 H에게 매도하면서 피고의 원고에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었으므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 피고의 위와 같은 채무불이행을 이유로 이를 해제한다는 의사표시가 담긴 원고의 이 사건 소장과 C의 계약해제 및 채권양도통지서가 모두 피고에게 송달됨으로써 적법하게 해제되었다 할 것이다.

나. 피고의 항변 등에 관한 판단

1) 이 사건 매매계약이 원고 등의 해제 의사표시 전에 이미 해제되었다는 주장에 관한 판단

가) 피고의 주장

이 사건 제1, 2차 각서는 원고 등이 일정한 기간 내에 잔금 지급을 불이행할 경우 이 사건 매매계약이 자동적으로 해제된다는 정지조건부 해제의 의사표시이므로, 원고 등이 2016. 9. 9. 잔금을 미지급함으로써 이 사건 해제통보가 적법한지 여부와 관계없이 이 사건 매매계약은 원고 등의 해제

의사표시 전에 적법하게 해제되었다.

나) 관련 법리

하나의 부동산을 수인이 공유하는 경우 각 공유자는 각 그 소유의 지분을 자유로이 처분할 수 있으므로, 공유자 전원이 공유물에 대한 각 그 소유지분 전부를 형식상 하나의 매매계약에 의하여 동일한 매수인에게 매도하는 경우라도 당사자들의 의사표시에 의하여 각 지분에 관한 소유권이전의무, 대금지급의무를 불가분으로 하는 특별한 사정이 없는 한 실질상 각 공유지분별로 별개의 매매계약이 성립되었다고 할 것이고, 일부 공유자가 매수인의 매매대금지급의무불이행을 원인으로 한 그 공유지분에 대한 매매계약을 해제하는 것은 가능하다고 할 것이고(대법원 1995. 3. 28. 선고 94다59745 판결), 마찬가지로 이 사건과 같이 하나의 부동산을 수인이 그 지분을 나누어 매수하면서 형식상 하나의 매매계약에 의하여 동일한 매도인으로부터 매수하는 경우에도 특별한 사정이 없는 한 각 공유지분별로 별개의 매매계약이 성립되었다고 보아야 한다.

다) 판단

(1) 이 사건 제1, 2차 각서에서 “이 사건 매매계약상 잔금을 2016. 9. 9.까지 지급할 것을 각서하며, 만일 위 기일까지 이를 이행하지 못할 경우 이 사건 매매계약을 포기하고, 이미 지급한 계약금의 반환청구권 또한 포기한다”고 규정한 사실은 앞서 살펴본 바와 같고, 을 제1, 5, 7, 13 내지 15호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

(가) 피고는 최초 잔금지급기일인 2016. 8. 17.에 잔금이 미지급되자, 입회자인 D에게 전화하여 “대출이 나오지 않는 것은 본인 사정이다, 잔금 지급일을 일주일로 연기해 줄 수 없다.”는 취지로 항의하였다.

(나) 그 뒤 피고는 C와 사이에 이 사건 제1, 2차 각서를 작성하게 되었고, 그 과정에서 D에게, C이 연기된 잔금지급기일을 2016. 8. 26.로 정하였음에도 불구하고 자신이 그 기일을 2016. 9. 9.로 정하여 넉넉하게 연기해 주었으니, 위 잔금지급일은 반드시 엄수해 줄 것을 요구하였다.

(다) 피고는 2016. 9. 9. 자신의 채무를 이행하기 위하여 매도인용 인감증명서, 주민등록초본 등 소유권이전등기절차에 필요한 서류를 준비하고 있었다.

(라) 피고는 2016년 9월 하순경, 잔금을 지급하지 못하였지만 자신의 사정을 한 번만 봐 달라는

C에게 “본인은 C에게 기회를 많이 주었다, 본인 또한 이 사건 매매계약으로 인하여 손해를 크게 입고 있는 상황이므로 더 이상 기회를 드릴 수 없다.”는 취지로 통화하였다.

(2) 위와 같은 인정사실에 앞서 거시한 증거에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, 이 사건 제1차 각서는 C 명의로만 작성되었고, 원고 등 명의로 작성된 이 사건 제2차 각서에 첨부되어 있는 원고 명의의 위임장이 F에 의하여 위조된 사실은 앞서 살펴본 바와 같으므로, 이 사건 제1, 2차 각서는 C에 대해서만 효력이 있는 점, 이 사건 제1, 2차 각서는 피고가 이 사건 매매계약에서 최초로 정한 잔금지급기일에 잔금을 지급하지 못한 C에게 잔금지급기일을 연기해 주는 과정에서 작성된 점, 피고는 C이 2016. 9. 9.까지도 잔금을 지급하지 못하자, 그로부터 3일 뒤인 2016. 9. 12. 이 사건 해제통보를 즉각적으로 한 점 등을 종합하면, 피고와 C은 이 사건 제1, 2차 각서의 작성으로 2016. 9. 9.까지 잔금을 지급하지 못할 경우 C 지분에 관하여 매매계약을 해제할 수 있는 별도의 약정해제 합의를 한 것이라고 보는 것이 타당하다.

그런데 C이 이 사건 제1, 2차 각서에서 정한 2016. 9. 9.까지 잔금을 지급하지 못한 사실, 위와 같은 잔금 미지급을 이유로 계약을 해제한다는 내용이 포함된 피고의 이 사건 해제통보가 2016. 9. 20. C에게 도달한 사실은 앞서 살펴본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약 중 C 부분은 이 사건 매매계약이 이행불능에 이르기 이전 피고의 약정해제권 행사로 이미 해제되었다 할 것이다(설령 이 사건 매매계약이 불가분에 해당하여 이 사건 매매계약 중 C 지분만 분리하여 해제하는 것이 불가능하다고 하더라도, 위 인정사실에 의하면, 적어도 C은 이 사건 제1, 2차 각서를 작성하면서 2016. 9. 9.까지 잔금을 지급하지 못할 경우 자신이 피고에 대하여 보유한 계약금반환청구권 및 손해배상청구권 등 이 사건 매매계약에 기한 일체의 청구권을 포기하였다고 봄이 타당하다).

(3) 따라서 C으로부터 이 사건 매매계약 중 C 부분의 해제에 기한 계약금 및 위약금 반환청구권을 양수한 원고는 피고에 대하여 위와 같이 양수한 채권을 행사할 수 없다 할 것이므로, 피고의 이 부분 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

2) 이 사건 제2차 각서가 원고에 대하여도 효력이 있다는 주장에 관한 판단

가) 피고의 주장

원고와 C은 이 사건 부동산을 매수한 뒤 이를 개발하여 그로부터 얻은 수익을 나누기로

합의하였으므로, 원고와 C 사이에는 동업약정을 체결한 것이다. 따라서 원고와 조합관계에 있는 C은 대외적인 관계에서 이 사건 매매계약의 체결에 관하여 업무집행대리권이 있는 것으로 추정된다. 설령 그렇지 않더라도 C에게는 이 사건 매매계약에 관하여 원고를 대리할 기본대리권 내지 F으로부터 위임받은 복대리권이 있었고, 피고로서는 C에게 원고를 대리할 대리권이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있으므로 민법 제126조에 따라 표현대리가 성립한다.

따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 해제통보가 원고에게 도달하였는지 여부와 관계없이 C에게 도달함으로써 적법하게 해제되었으므로, 이 사건 매매계약이 이행불능에 이르게 된 원인에 피고의 귀책사유가 있다고 볼 수 없다.

나) 판단

(1) C에게 동업약정에 기한 업무집행대리권이 있는지 여부에 관한 판단

(가) 관련 법리

수인이 부동산을 공동으로 매수한 경우, 매수인들 사이의 법률관계는 공유관계로서 단순한 공동매수인에 불과할 수도 있고, 수인을 조합원으로 하는 동업체에서 매수한 것일 수도 있는데, 부동산의 공동매수인들이 전매차익을 얻으려는 ‘공동의 목적 달성’을 위하여 상호 협력한 것에 불과하고 이를 넘어 ‘공동사업을 경영할 목적’이 있었다고 인정되지 않는 경우 이들 사이의 법률관계는 공유관계에 불과할 뿐 민법상 조합관계에 있다고 볼 수 없고(대법원 2012. 8. 30. 선고 2010다39918 판결 등 참조), 채권자나 채무자가 수인인 경우에 특별한 의사표시가 없으면 각 채권자 또는 각 채무자는 균등한 비율로 권리가 있고 의무를 부담한다(민법 제408조).

(나) 원고와 C 사이 동업약정이 있었는지 여부

앞서 거시한 증거, 을 제15호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, ① F은 검찰에서 이 사건 위임장을 위조한 혐의로 조사받을 당시 “이 사건 부동산의 매매계약 체결 이전에는 원고와 C이 서로 모르는 사이였고, 자신이 C의 사업을 위하여 원고를 소개해 주었다”는 취지로 진술한 점, ② 원고와 C은 내부적으로, 원고가 이 사건 매매계약상 계약금 1억 3,000만 원을 모두 부담하고, C이 이 사건 부동산을 담보로 대출받아 잔금을 지급하기로 약정하였던 점, ③ 피고는 이 사건 매매계약 체결 과정에서 C, D과 의사소통하였을 뿐 원고와는 매매계약 체결일 이외에는

만나거나 연락을 취한 사실이 없는 것으로 보이는 점 등, 원고와 C의 관계, 이 사건 매매계약 체결 경위, 당사자들 사이에 정한 매매대금 지급 방법 등을 종합하면, 원고와 C이 '공동 목적 달성'을 위해 상호 협력한 것을 넘어서 '공동사업을 경영할 목적'이 있어서 이 사건 부동산을 매수하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 매매계약에 기한 원고와 C의 관계가 조합관계임을 전제로 C에게 업무집행대리권이 있다는 피고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

(2) 민법 제126조 표현대리 주장에 관한 판단

민법 제126조의 권한을 넘은 표현대리가 성립하려면, 대리인이라 칭하는 자에게 기본대리권이 있어야 하고 상대방에게 그 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있어야 할 것이다(대법원 2007. 8. 23. 선고 2007다23425 판결 등 참조).

먼저, C이 이 사건 매매계약에 관하여 원고를 대리할 기본대리권이 있었는지 여부에 관하여 살피건대, 을 제14호증의 기재 등 피고가 제출한 증거만으로는, 원고가 이 사건 매매계약과 관련한 권한을 C에게 위임해 주었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나아가 민법 제120조는 임의대리인의 복임권에 관하여 '본인의 승낙이 있거나 부득이한 사유가 있는 때가 아니면 복대리인을 선임하지 못한다'고 규정하여, 원칙적으로는 복대리인의 선임을 인정하지 아니하고 다만 예외적으로 본인의 승낙이 있거나 부득이한 사유가 있는 때에 한하여 인정하고 있다. 여기서 본인의 승낙은 본인이 복대리 금지의 의사를 명시하지 아니하는 한 묵시적으로도 가능하다고 할 것이나, 대리의 목적인 법률행위의 성질상 대리인 자신에 의한 처리가 필요한 경우 즉, 사무처리의 주체가 누구인가가 본인에게 중요한 의미가 있는 경우에는 복대리인의 선임에 관하여 묵시적인 승낙이 있다고 인정하기 어렵다고 할 것이다(대법원 2001. 9. 7. 선고 2001다39510 판결 참조).

그런데 피고가 제출한 증거만으로는, 원고가 F에게 이 사건 매매계약과 관련한 권한을 위임하였다고 보기 어렵고, 설령 원고가 F에게 이 사건 매매계약과 관련한 권한을 위임하였다 하더라도, 그 성질상 사무처리의 주체가 공인중개사인지 여부가 원고에게 중요한 의미가 있는 경우에 해당한다고 보아야 할 것이므로, 원고가 F에게 복대리인 선임에 관하여 묵시적인 승낙을 하였다고 인정하였다고 보기 어렵다. 따라서 C이 원고의 복대리인으로 이 사건 매매계약과 관련한 권한을 가지고 있었다고 보기도

어렵다.

한편, 앞서 거시한 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, 이 사건 위임장은 수기로 작성되었고, “공동계약자 A”이라는 기재 옆에 인감도장이 아니라 무인이 날인되어 있는 점, 이 사건 위임장에는 원고의 인감증명서조차 첨부되어 있지 아니하였던 점, 피고는 유선상 연락 등을 통하여 직접 원고에게 이 사건 위임장을 작성해 준 사실이 있는지 여부를 확인한 사실이 없는 점 등을 종합하면, 피고가 C으로부터 이 사건 위임장을 교부받았다고 하더라도 그와 같은 사정만으로 C에게 원고를 대리하여 이 사건 매매계약 체결에 관한 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 사유가 있었다고 보기도 없다.

따라서 이 부분에 관한 피고의 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

3) 추인 주장에 관한 판단

가) 피고의 주장

원고가 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 피고에게 계약금의 일부라도 반환해 줄 것을 요청하여 이 사건 해제통보를 사후적으로 추인하였다.

나) 판단

추인은 묵시적으로도 가능하나, 묵시적 추인을 인정하기 위해서는 본인이 그 행위로 처하게 된 법적 지위를 충분히 이해하고 그럼에도 진의에 기하여 그 행위의 결과가 자기에게 귀속된다는 것을 승인한 것으로 불만한 사정이 있어야 할 것이므로 이를 판단함에 있어서는 관계되는 여러 사정을 종합적으로 검토하여 신중하게 하여야 한다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2012다106607 판결 참조).

을 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약의 입회자인 D이 피고와의 통화 도중 원고가 이 사건 매매계약을 포기하였다고 진술한 사실은 인정되나, 위와 같은 인정사실만으로는, 원고가 이 사건 해제통보를 추인하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 부분에 관한 피고의 주장도 이유 없다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약 중 C에 대한 부분은 원고 등의 해제 의사표시 전에 피고의 약정해제권

행사로 이미 적법하게 해제되었다 할 것이므로, 이 사건 매매계약 중 원고 등의 해제 의사표시로 해제된 부분은 원고에 대한 부분만이라 할 것이므로, 피고는 원고에게 원상회복 및 손해배상으로 이 사건 매매계약 중 원고에 대한 부분에 대한 계약금과 위약금 합계액 1억 3,000만 원(계약금 6,500만 원 + 위약금 6,500만 원) 및 그 중 계약금 6,500만 원에 대해서는 피고가 이를 지급받은 날인 2016. 7. 8.부터, 위약금 6,500만 원에 대하여는 원고가 피고에게 그 이행을 청구한 이후로써 원고가 구하는 2018. 11. 22.부터 피고가 그 이행 의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 6. 24.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이춘근, 판사 김진성, 판사 김민아