

수원지방법원 2022. 4. 13 선고 2020나103617 판결 [계약금반환 청구의 소]

---

## 전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 박영수, 김태영, 육이은, 박민규

소송복대리인 변호사 현문경

피고, 항소인 B 주식회사

소송대리인 법무법인 명현

담당변호사 김준혁

변 론 종 결 2022. 3. 16.

판 결 선 고 2022. 4. 13.

제1 심판결 수원지방법원 2020. 11. 27. 선고 2020가단558377 판결

## 주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2013. 9. 4.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로

계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 청구취지를 감축하였다).

## 2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 소송비용은 원고가 부담한다.

# 이 유

## 1. 기초사실

가. 원고는 2013. 9. 4. 피고로부터 화성시 E(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다) 중 654㎡를 매매대금 196,200,000원, 계약금 100,000,000원, 잔금 96,200,000원으로 정하여 매수하기로 하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다).

나. 이 사건 매매계약 당시 작성된 매매계약서에는 ‘계약금 1억 원’ 기재 옆에 ‘계약 당시 지불’이라고 기재되어 있다.

다. 이 사건 부동산은 이 사건 계약 당시 F의 소유였는데, 이 사건 계약 이후 2013. 12. 30. G에게 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이후 이 사건 부동산은 2017. 11. 22.자 매매를 원인으로 2018. 1. 19. H에게 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 2020. 8. 26. 기준으로 가압류 1건 및 지상권설정등기 1건과 근저당권설정등기가 4건 마쳐져 있다.

라. 원고는, 피고가 원고에게 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마쳐주는 것이 불능해졌다는 이유로 민법 제546조에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다고 주장하면서 이 사건 소를 제기하여, 위 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2020. 10. 8. 피고에게 도달하였다.

마. 한편, 원고의 부 C는 2008. 9. 11. 피고 대표이사 D의 계좌로 100,000,000원을 이체하였다. 피고는 2013. 9. 9. ‘이 사건 매매계약은 피고 대표이사 D이 원고의 부 C에게 2008. 9. 11. 차용한 100,000,000원에 대한 담보로 추후 차용금 상환시 무효로 하며, 토지로 상환을 요구할 시 잔금은 상호 협의하여 결정하기로 함을 확인함’이라는 내용의 확인서를 작성하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 원고의 청구에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 부동산에 관하여 2013. 12. 30. G에게 소유권이전등기가 마쳐짐으로써 피고의 소유권이전등기 이행의무가 이행불능이 되었다고 할 것이고, 원고의 해제 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 도달함으로써 이 사건 매매계약은 민법 제547조에 의하여 적법하게 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 매매계약의 계약금 100,000,000원 및 이에 대하여 원고가 피고에게 계약금을 지급한 2013. 9. 4.부터 2020. 10. 8.까지는 상법이 정한 연 6%의 비율로 계산한 법정이자(피고가 상인이므로 상사법정이율을 적용한다), 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금<sup>1)</sup>을 지급할 의무가 있다.

### 3. 피고의 주장에 대한 판단

#### 가. 계약 무효 주장에 대한 판단

##### 1) 피고의 주장

피고는 2013. 9. 4. 원고의 부 C와 사이에 임의경매를 통하여 이 사건 토지를 취득하는 것을 조건으로 C의 D에 대한 1억 원 상당의 채권을 이 사건 매매계약의 매매대금에 충당하고 나머지 96,200,000원을 지급받는 것과 상환으로 원고에게 소유권을 이전하기로 하고 형식상 원고와 매매계약을 작성하였는데, 피고가 이 사건 토지를 취득하지 못하여 위 조건이 불성취됨으로써 이 사건 계약은 무효로 되었고, C의 D에 대한 채권이 그대로 존속하게 되었다.

##### 2) 판단

살피건대, 피고가 주장하는 바와 같은 이 사건 매매계약에 대한 정지 조건이 존재한다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

#### 나. 매매계약의 당사자 관련 주장에 대한 판단

##### 1) 피고의 주장

이 사건 매매계약의 실제 당사자는 원고가 아니라 C이므로, 원고는 이 사건 매매계약의 해제권을 행사할 수 없다.

## 2) 판단

살피건대, 처분문서는 진정성립이 인정되는 이상, 달리 그 처분문서의 증명력을 부정할 만한 특별한 사유가 없는 한 그 처분문서의 증명력을 부정하는 것은 허용되지 않는 것인데(대법원 1989. 11. 10. 선고 89다카10484 판결), 이 사건 매매계약서상 매수인은 원고로 기재되어 있고, 피고가 주장하는 바와 같이 이 사건 매매계약의 실제 당사자가 원고가 아닌 C라는 점을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

## 다. 해제권의 제척기간 도과 주장에 대한 판단

### 1) 피고의 주장

이 사건 매매계약은 상행위로서 상법에서 정한 5년의 제척기간이 적용되는데, G이 이 사건 토지를 취득한 2013. 12. 30. 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었는바, 원고는 그로부터 5년이 도과한 2020. 9. 23.에 이 사건 소를 제기하면서 해제권을 행사하였는바, 원고의 해제권은 제척기간의 도과로 소멸하였다.

### 2) 판단

계약해제권은 형성권으로 당사자 사이에 그 행사기간에 관한 약정이 있는 때에는 그 기간 내에, 그러한 약정이 없는 때에는 그 권리가 발생한 때부터 10년 내에 행사하여야 하고, 이 기간을 도과한 때에는 해제권은 제척기간의 경과로 인하여 소멸하는 것이며(대법원 2014. 6. 26. 선고 2013다63356 판결 참조), 상사거래에 준하여 법률관계의 신속한 확정이 요구된다고 볼 특별한 사정이 없는 이상 단지 상행위에 해당하는 계약의 해제라는 사유만으로 곧바로 법정해제권의 제척기간이 5년으로 단축되는 것은 아니다.

살피건대, 이행불능에 의한 법정해제권의 발생시기는 계약의 이행불능 사유가 발생한 2013. 12. 30.이라고 할 것이고, 이때로부터 10년이 경과하지 않은 2020. 9. 23. 원고가 이 사건 소를 제기함으로써 해제의사를 통보하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

## 라. 원상회복의 대상 관련 주장에 대한 판단

## 1) 피고의 주장

원고는 피고에게 계약금을 실제로 지급한 바 없고, C의 D에 대한 100,000,000원 상당의 채권도 C의 소유로서 존재하고 있으므로, 원고는 피고에게 위 계약금의 원상회복을 구할 수 없다.

## 2) 판단

살피건대, 앞서 본 사실을 종합하면, 피고의 대표이사 D이 원고의 부 C로부터 차용한 100,000,000원을 변제하지 아니하고 있는 상황에서 위 차용금 상당액의 변제를 확보하기 위하여 이 사건 매매계약이 체결되었고, 이 사건 매매계약서상 계약금 100,000,000원이 이 사건 매매계약 당시 지불된 것으로 기재되어 있는 사실이 인정되는바, 설령 원고가 피고에게 계약금 상당 금원을 실제로 교부하지 아니하였다고 하더라도, 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약서상 계약금 100,000,000원이 교부된 것으로 보기로 하는 합의가 있었다고 봄이 상당하다. 또한 위 확인서에 '이 사건 매매계약은 추후 차용금 상환시 무효로 한다'고 기재되어 있는 것은 앞서 본 바와 같은바, D이 C에게 차용금을 상환하지 아니하지 아니한 이상 이 사건 매매계약은 유효하다고 할 것이어서, 원고는 피고에게 이 사건 매매계약의 해제를 이유로 그 계약금의 반환을 구할 수 있다고 할 것이다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

## 마. 소멸시효 주장에 대한 판단

### 1) 피고의 주장

이 사건 매매계약은 C의 D에 대한 100,000,000원 상당의 채무를 보증하기 위하여 체결한 것인데, 주채무인 위 차용금채무가 소멸시효가 완성되어 소멸하였으므로, 이 사건 매매계약상 채무도 소멸하였다.

### 2) 판단

살피건대, 앞서 본 바와 같은 이 사건 확인서의 기재 내용에 의하면, D이 C에게 차용금 100,000,000원을 상환하면 위 매매계약을 해제된 것으로 보고 피고의 계약금 반환 의무도 소멸한 것으로 보되, 위 차용금이 상환되지 않는 경우 원고가 피고에게 이 사건 부동산의 매매대금에서 위 차용금 상당액인 100,000,000원을 제외한 나머지 금액을 지급하기로 하는 합의가 있었던 것으로

보이므로, C가 이 사건 매매계약을 통하여 원고에게 위 차용금 상당의 경제적 이익을 확보하도록 하는 경제적 효과를 의도한 것으로 보이는 한다. 그러나 이 사건 매매계약상 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 대한 이전등기를 마쳐 줄 채무를 지게 되는 것이어서 이를 피고의 대표이사 D의 C에 대한 차용금 채무에 대하여 부종성을 가지는 보증채무라고 하기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제로 한 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 정재욱, 판사 안좌진, 판사 이혜미

1) 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원상회복의무의 지체책임은 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 발생한다고 할 것이므로, 위 지연손해금에 대하여는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항에 의한 이율이 적용된다(대법원 2003. 7. 22. 선고 2001다76298 판결 참조).