

울산지방법원 2021. 2. 10 선고 2020가합14327 판결 [계약금등 반환청구]

재판경과

부산고등법원 2021. 9. 30 선고 2021나52245 판결

울산지방법원 2021. 2. 10 선고 2020가합14327 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 여한수

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 김김법률사무소 담당변호사 김창모

변 론 종 결 2021. 1. 14.

판 결 선 고 2021. 2. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 929,476,626원과 그 중 226,592,500원에 대하여는 2020. 5. 12.부터 이 사건

청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%, 668,414,500원에 대하여는 2020. 9. 7.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 10.5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 울산 남구 C 대 512.1㎡에 지하 2층, 지상 20층의 근린생활시설인 D(이하 ‘이 사건 상가’라 한다)를 신축하는 사업의 시행자이고, E 주식회사(이하 ‘E’이라 한다)는 위탁자인 피고와의 관리형 토지신탁계약에 따라 수탁자 및 매도인으로서 이 사건 상가를 분양한 자이며, F 주식회사(이하 ‘F’이라 한다)는 이 사건 상가 신축공사의 시공사이다.

나. 원고는 2018. 5. 29. 피고, E, F과 사이에 이 사건 상가 G호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 대금 1,671,036,250원에 매수하기로 하는 상가공급계약을 체결하고, 계약 체결시 계약금 196,592,500원을, 2019. 4. 23. 합자회사 H(이하 ‘H은행’이라 한다)의 대출금으로 중도금 668,414,500원을 E에 지급하였다.

다. 원고는 2020. 2. 5. 피고에게 이 사건 부동산의 전매를 위임하는 내용의 위임장을 작성하여 주었는데 위 위임장에는 ‘위임장은 계약금과 중도금을 상환하는 날까지 유효하다’라고 기재되어 있으며 원고의 H은행에 대한 중도금 대출만기일은 2020. 4. 23.이었다. 위 위임장 작성 당시 이 사건 분양계약을 해제하는 내용의 분양계약 해제합의서도 작성되었다.

라. 원고는 2020. 4. 17. 피고에게 이 사건 부동산의 전매를 위임하는 내용의 위임장(이하 ‘이 사건 위임장’이라 한다)을 다시 작성하여 제공하였는데, 이 사건 위임장에는 ‘위임기간은 5월 10일까지로 한다’라고 기재되어 있다. 이 사건 위임장 작성 당시에도 이 사건 분양계약을 해제하는 내용의 분양계약 해제합의서(이하 ‘이 사건 해제합의서’라 한다)가 작성되었다.

마. 2020. 2. 5.자 위임장과 함께 작성된 해제합의서와 이 사건 해제합의서 모두 아래와 같이 해제의

효력발생일이 공란으로 되어 있고, 해제합의서 체결일도 공란으로 되어 있으며, 날인난에는 원고와 피고의 날인만 있고 수탁자 겸 매도인 E와 시공사 F의 날인은 되어 있지 않다.

2. 피고와 원고는 분양계약서 제2조(계약의 해제)에도 불구하고 2020년 월 일자로 상기 1항의 매매계약을 해제하기로 하고, 아래 [표1] 정산표에 따라 정산하는 것으로 상호 합의한다.

3. 원고는 2020년 월 일자로 분양계약 해제 합의서의 효력이 발생함을 인지하며 피고가 본 매매계약 해제호실에 대하여 신규계약 체결하는 것에 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.

바. 이 사건 위임장의 위임기간인 2020. 5. 10.까지 이 사건 부동산의 전매는 이루어지지 않았다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제6 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고와 피고는 이 사건 해제합의서를 작성하면서 이 사건 분양계약을 합의해제하였다. 따라서 피고는 원고에게 929,476,626원(= 이 사건 해제합의서에서 반환하기로 약정한 계약금 196,592,500원 + 원고가 H은행에 상환할 중도금대출원리금 702,884,126원 + 피고가 이 사건 위임장에서 원고에게 지급하기로 약정한 계약금에 대한 이자 상당 30,000,000원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

원고와 피고는 이 사건 분양계약을 합의해제한 적이 없다. 이 사건 분양계약이 합의해제되었다 하더라도 계약금 및 중도금을 반환할 의무는 피고가 아니라 이 사건 분양계약의 매도인인 E이 부담한다.

3. 판단

가. 원고는 원고가 피고에게 이 사건 부동산의 전매를 위임한 적은 있으나 이 사건 부동산의 전매와 이 사건 분양계약의 합의해제는 별개의 것으로 전매 성사 여부와는 무관하게 이 사건 해제합의서를 작성하면서 이 사건 분양계약은 해제되었다고 주장하고, 이에 대하여 피고는 이 사건 부동산이 전매되는 것을 전제로 이 사건 분양계약을 합의해제하기로 하였는데 이 사건 부동산의 전매는 성사되지 않았고 이 사건 분양계약을 합의해제한 적이 없다고 주장하므로, 먼저 이 사건 부동산의 전매가 이루어지는 것을 전제로 이 사건 분양계약을 합의해제하기로 하였는지 여부에 대하여 본다. 앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 부동산의 전매와 이 사건 분양계약의 합의해제는 서로 무관한 것이 아니라 이 사건 부동산이 전매되는 것을 전제로 하여 그 경우에 이 사건 분양계약을 합의해제하기로 하는 것이 당사자들의 의사였다고 봄이 타당하다.

1) 이 사건 위임장에 ‘위임의 내용 : 울산광역시 남구 C에 있는 D건물 G호를 매매해 줄 것을 피고에게 위임을 한다. 만약 매매가 될 시에는 계약금 10%를 원고 통장에 입금시켜 주고 중도금은 피고가 직접 H은행에 상환하고 중도금상환계산서를 원고에게 확인시켜주는 것으로 쌍방으로 합의한다’는 취지로 기재되어 있는바, 위 위임장의 내용은 문언상 이 사건 부동산의 전매가 이루어지면 그 경우에 이 사건 분양계약을 해제하고 기지급된 계약금과 중도금을 반환한다는 내용임이 명백하다.

2) 원고의 주장과 같이 이 사건 부동산의 전매와 무관하게 이 사건 해제합의서의 작성으로 이 사건 분양계약이 합의해제된 것이라면, 피고는 이 사건 부동산을 자유롭게 매매하면 될 뿐, 원고로부터 전매를 위임받을 필요가 없으므로 원고가 2020. 2. 5.자 위임장 및 이 사건 위임장을 피고에게 별도로 작성해 준 이유를 설명하기 어렵다. 또한 원고와 피고 사이에 이 사건 분양계약 해제 문제는 이 사건 부동산 전매 문제와 결부되어 논의되었는데, 피고가 이 사건 부동산의 전매가 성사되지 않음에도 분양계약만을 해제하고 계약금 및 중도금을 반환하기로 했다는 것은 쉽게 납득하기 어렵다.

3) 피고는 ① 원고가 피고에게 이 사건 부동산의 전매를 위임한다는 내용의 위임장을 두 번에 걸쳐 작성하고 각 위임장 작성시마다 해제합의서가 작성된 경위, ② 각 해제합의서 모두 본문의 합의해제 효력발생일란과 말미의 체결일란이 공란이며 날인란에는 원고와 피고의 날인만 있고 매도인 E와 시공사 F 주식회사의 날인이 없는 사유에 관해, 원고는 2020. 2. 5.자 위임장을 통해 위임기간을

원고의 대출만기일인 2020. 4. 23.까지로 하여 피고에게 이 사건 부동산의 전매를 위임하였고 전매가 성사되면 해제합의서에 위 각 날짜를 기입한 후 수탁자 겸 매도인 E와 시공사 F의 날인을 받아 작성을 완료하기로 하고 일단 해제합의서 양식에 원고와 피고의 날인만 해 두었는데, 위 위임기간의 만기가 다가와도 이 사건 부동산의 전매가 성사되지 않자 원고는 다시 2020. 4. 17. 위임기간이 2020. 5. 10.까지인 이 사건 위임장을 피고에게 주었고 이때에도 앞서와 동일하게 해제합의서 양식에 원고와 피고의 날인을 해 둔 것이라는 취지로 설명하고 있는데, 각 위임장 및 해제합의서의 작성 경위, 해제합의서가 미완성된 사유에 관한 피고의 위 설명은 수긍할 만하고 제반 정황에도 부합한다.

나. 다음으로 이 사건 분양계약이 합의해제되었는지 여부에 대하여 보건대, 원고가 피고에게 전매를 위임한 2020. 5. 10.까지 및 그 이후에도 이 사건 부동산의 전매는 이루어지지 않은 점, 이 사건 해제합의서는 나머지 두 당사자의 날인이 없는 미완성 문서에 해당하는 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고는 이 사건 분양계약을 해제하는 것에 대해 협의를 진행하였으나 이 사건 부동산의 전매가 성사되지 않아 이 사건 분양계약의 해제에 관한 최종적인 합의가 이루어지지 못하였다고 봄이 상당하므로, 원고가 제출한 증거들 및 원고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 분양계약이 합의해제되었다는 점을 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 분양계약이 합의해제되었음을 전제로 한 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김주옥, 판사 조현선, 판사 이현일