

의정부지방법원 고양지원 2022. 10. 12 선고 2020가단102894 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 정도성

소송복대리인 변호사 이시현

피 고 1. B

소송대리인 변호사 천대웅

2. C

변 론 종 결 2022. 8. 31.

판 결 선 고 2022. 10. 12.

주 문

1. 원고에게

가. 피고 B은 7,228,200원 및 이에 대하여 2020. 12. 30.부터 2022. 10. 12.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하고,

나. 피고 C는 3,400만 원 및 이에 대하여 2019. 6. 25.부터 2021. 6. 26.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 그 중 9/10는 원고가, 나머지는 위 피고가 각 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담한다.

4. 제1의 각 항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1의 나.항 및

피고 B은 원고에게 6,800만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

[피고 B에 대한 청구 부분]

1. 기초사실

- 원고는 2019. 6.경 'D' 대표 피고 B과 사이에 시흥시 E 소재 근린생활시설인 'F타워' G호를 대금 217,718,000원에 분양받는 계약을 체결하고,1) 그 무렵 계약금조로 3,400만 원을 지급하였다.
- 위 분양계약상 계약금 43,543,600원(20%)은 2019. 6. 22.까지, 잔금 174,174,000원(80%)은 2019. 7. 25.까지 납입하게 되어 있다. 또한 위 분양계약상 원고가 자신의 사정으로 계약을 해제할 수는 있으나, 그 경우 총 대금의 10%는 위약금으로 피고 B에게 귀속되는 것으로 되어 있다.
- 원고는 대출을 받아 잔대금을 지급하려고 하였으나, 대출을 받을 수 없게 됨에 따라 2019. 8.경 피고 B에게 위 계약금 3,400만 원의 반환을 요청하였다. 피고 B은 원고에게 500만 원만 반환하였다.
- 피고 B은 2020. 10. 5.경 J에게 위 G호의 소유권을 이전하여 주었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 5호증, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

위 분양계약 체결 당시 피고 B를 대리한 D의 분양담당자 소외 K, 피고 C는 원고에게 '계약금 3,400만 원만 납입하면 나머지 대금은 대출로 충당할 수 있고, G호의 임대료는 2019. 7.부터 (원고에게) 지급된다'고 하여 원고는 위 분양계약을 체결한 것이다.

그러나 실제로는 대출이 되지 아니하였고, 임대료도 지급되지 아니하였으며, 피고 B은 원고에게 연락도 없이 G호를 J에게 매도하였다.

피고 B의 귀책사유로 G호의 소유권을 원고에게 이전하여 줄 의무가 이행불능이 되었으므로, 피고 B은 원고에게 계약금 반환금 3,400만 원, 위약금 3,400만 원 합계 6,800만 원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

소외 K, 피고 C는 피고 B에게 원고를 소개하였을 뿐, 분양담당자나 대리인이 아니다.

원고는 위 3,400만 원 외의 잔대금은 지급하지 아니하는 채무불이행을 하였다. 피고 B은 원고 주장의 해지사유를 인정한 것은 아니지만, 원고의 형편을 고려하여 500만 원을 지급하였다.

다. 판단

(1) 우선 위약금 주장에 관하여 본다.

갑5 내지 7호증의 각 기재만으로는 소외 K, 피고 C에게 피고 B을 대리하여 잔대금 대출 보장약정 및 임대료 보장약정을 할 권한이 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 원고 주장과 같은 잔대금 대출 보장이나 임대료 보장이 위 분양계약의 내용에 편입되었다거나 분양계약 체결의 조건이 되었음을 인정할 증거가 없다.

또한 앞서 본 바와 같이 피고 B이 G호를 J에게 이전하여 주기는 하였으나, 그 이전에 원고가 잔대금 대출을 받을 수 없다는 이유로 피고 B에게 계약금 반환을 요청하였는바, 이는 계약 이행의사가 없음을 표시하였다고 볼 수 있다. 즉 위 분양계약상의 임의해제권을 행사한 것으로 볼 수 있다. 따라서 그 후에 피고가 G호를 타에 처분하였다고 하여 이것이 원고에 대한 의무위반이 된다고 보기 어렵다.

결국 원고 주장과 같은 피고 B의 채무불이행을 인정할 수 없으므로, 원고의 위약금 주장은 이유 없다.

(2) 다음 계약금 반환 주장에 관하여 본다.

원고는 분양계약의 임의해제권을 행사한 것으로 볼 수 있다.

피고 B은 원고가 분양대금 지급채무를 불이행하였으므로, 계약금 반환의무가 없다는 취지로 주장하나(반환의무는 없으나 임의로 500만 원을 반환하였다는 취지로 주장하고 있다), 앞서 본 바와 같이 위 분양계약상 원고가 임의해제권을 행사하는 경우 위약금은 총 대금의 10%이므로, 원고가 납입한 계약금 3,400만 원 중 21,771,800원(= 217,718,000원 * 10%)만 위약금으로 피고 B에게 귀속되고, 나머지 12,228,200원(= 3,400만 원 - 21,771,800원)은 반환되어야 하는데, 앞서 본 바와 같이 500만 원은 이미 반환되었으므로, 결국 피고 B은 원고에게 7,228,200원(12,228,200원 - 500만 원)을 반환할 의무가 있다. 계약금 반환에 관한 원고의 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

라. 소결

피고 B은 원고에게 7,228,200원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 송달일인 2020. 12. 30.부터 이 사건 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 위 피고가 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2022. 10. 12.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지는 이유 없어 기각한다.

[피고 C에 대한 청구 부분]

1. 청구의 표시 : 별지 청구원인 중 피고 C에 대한 부분과 같다.

2. 인정근거 : 민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

판사 예혁준

청 구 원 인

1. 당사자들 간의 관계

원고는 서울 양천구에서 학원을 운영하고 있는 사람이고, 피고 1. B은 “F타워 근린생활시설 상가 G호(이하 ‘이 사건 상가’라 합니다)”를 분양한 시행사 “D(이하 ‘D’라 합니다)”의 대표이고, 피고 2. K와 피고 3. C는 ‘D’의 분양담당자로서 원고에게 이 사건 상가의 분양계약을 체결케 한 자들입니다.

2. 피고 1. B에 대한 청구원인

가. 원고와 피고 1.의 매매계약 내용

원고는 피고 1.과 2019. 6. 24.경 ‘이 사건 상가’에 대하여 계약금 3,400만원을 지급하고 매매계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 합니다)을 체결하였습니다(갑 제1호증 분양계약서 참조).

원고가 위와 같이 이 사건 계약을 한 이유는 피고 1.을 대리하여 이 사건 계약을 체결한 피고 2.와 피고 3.이 이 사건 계약을 체결하고 계약금 3,400만원을 피고 1.의 계좌로 송금하면 나머지 매매대금은 대출로 충당할 수 있고, 임대료가 2019. 7.부터 입금된다는 말을 믿었기 때문입니다(갑 제2호증 ‘D’ 광고 사진 참조).

원고는 위와 같은 약정에 따라고, 피고 2. K가 알려 준 피고 1. B의 L은행 계좌로 2019. 6. 20. 700만원, 같은 달 21. 2,700만원, 합계 3,400만원을 이 사건 상가의 계약금조로 지급하였습니다(갑 제3호증의 1 내지 3 각 금융거래내역 참조).

나. 피고 1.의 채무불이행에 의한 계약금반환 및 손해배상금 지급 책임

피고 1.은 이 사건 상가에 대하여 위 가항과 같은 약정을 이행하고, 이 사건 상가의 소유권을 원고에게 이전 할 의무가 있음에도(갑 제1호증 분양계약서, 갑 제2호증 ‘D’ 광고 사진) 아래에서 지적하는 것처럼 이 사건 상가는 대출이 되지 않았고, 2019. 7.부터 입금된다고 약속한 임대료는 입금되지 않았습니다.

또한 이 사건 상가의 매도인인 피고 1. B은 원고에게 아무런 연락 도 없이 이 사건 상가를 소외 ‘J’ 에게 2020. 8. 14. 매매를 원인으로 하여 2020. 10. 5. 소유권을 이전하였습니다(갑 제4호증 부동산 등기부등본 참조).

원고는 피고 1.과 이 사건 매매계약 체결시 시행자인 “피고 1.의 귀책사유로 인하여 계약이 해제 된 때에는 피고 1.은 원고에게 총 매매대금의10%를 위약금으로 지급한다” 라는 계약금 상당액의 위약금 약정을 하였습니다(갑 제1호증 분양계약서 제4조 참조).

사정이 위와 같다면, 피고 1.은 이 사건 상가의 소유권이전의무가 이행불능이 되게 한 귀책사유로 인해 원고가 지급한 이 사건 상가의 계약금반환금 및 위약금 등으로 6,800만원을 지급할 의무가 있다 할 것입니다(갑 제5호증 내용증명서 참조).

3. 피고 2.와 피고 3.의 불법행위 책임

가. 피고 2.와 피고 3.의 지위

피고 2.와 3.은 이 사건 상가의 매도인 피고 1.의 대리인으로서 이 사건 상가를 원고에게 매도하는 업무를 수행하였습니다.

나. 사건의 경위

- 피고 2. K와 피고 3. C의 투자권유

원고는 2019. 6. 19.경 이 사건 상가를 분양 중인 ‘F타워근린생활시설 상가’를 방문하였다가, 위 상가에서 분양업무를 하고 있던 피고 2. K와 피고 3. C를 만나게 되었습니다. 당시 원고는 위 피고들로부터 이 사건 상가를 매수할 경우에 대한 구체적인 제안을 듣게 되었는데 그 내용은 다음과 같습니다.

- ① 이 사건 상가의 계약금 중 3,400만원만 내면 이 사건 상가를 매수할 수 있는데, 대출이 80%가 되므로 위 3,400만원 이외 추가 부담할 돈은 필요하지 않다.
- ② 이 사건 상가의 매매계약을 체결하면, 5년 동안 병원을 운영할 임차인이 맞춰져 있으므로, 2019. 7. 말부터 월세가 부가세 포함하여 확실히 110만원씩 들어오는 것이 확정이 되어있다.

위와 같은 말을 들은 원고는, 학원 운영도 어려워 안정된 수입원이 필요하던 차에, 피고들의 말을 믿고 이 사건 상가를 매수하겠다고 하였습니다.

- ‘이 사건 상가’에 대해 분양계약서를 작성하고 3천400만원을 교부한 경위

원고는 위와 같은 피고들의 80% 대출과 임대료가 2019. 7.부터 입금된다는 말을 믿고 피고 2. K가 알려 준 피고 1. B의 L은행 계좌로 2019. 6. 20. 700만원, 같은 달 21. 2,700만원, 합계 3,400만원을 이 사건 상가의 계약금으로 입금하였습니다(갑 제3호증의 1 내지 3 각 금융거래내역 참조).

위와 같이 3,400만원이 입금되자 피고 2. K는 2019. 6. 24.경 서울 양천구에 위치한 원고가 운영하는 학원까지 찾아와 이 사건 상가의 분양계약서를 작성하여 원고에게 교부하여 주었습니다(갑 제1호증 분양계약서 참조).

- 원고가 피고들에게 속은 사실을 알게 된 경위

원고는 계약 체결 후 2019. 7. 초순경, 피고들이 말한 80% 대출이 된다고 하여 L은행과 M은행에 대출서류까지 제출하여 대출신청을 하였으나, 이 사건 상가는 대출이 되지 않는다는 것입니다. 또한 피고들이 ‘병원이 2019. 10.경 개원한다’는 광고까지 하면서 “임대료가 2019. 7.부터 입금된다”고 하였음에도 임대료는 입금되지 않았습니다(갑 제2호증 ‘D’ 광고 사진 참조).

원고가 이러한 사실을 피고들에게 문의하니 피고 2. K는 “1금융권이 안되니까 2금융까지 알아보고 있으니 걱정하지 말라”고 하였습니다. 이후에는 “대한민국 어느 은행도 안 돼요”라고 하면서, 이 사건 상가가 실질적으로 대출을 받을 수 없다는 사실을 인정하였습니다(갑 제6호증 녹취록 2019. 8. 8. 대화 참조).

또한 이 사건 상가에 대한 임대료는 원고가 아닌 'D'의 대표이자 이 사건 상가의 매도인이라 할 수 있는 피고 1. B이 매월 110만원씩 지급받은 사실이 있는 것으로 알고 있으며, 원고에게는 전혀 입금된 사실이 없습니다.

원고는 최근 2020. 10.경 이 사건 상가에 대한 부동산등기부등본을 열람하였는데, 이 사건 상가는 피고 1. B이 'J'에게 2020. 8. 14. 매매를 원인으로 하여 2020. 10. 5. 소유권을 이전한 사실을 알게 되었습니다(갑 제4호증 부동산등기부등본 참조).

원고는 위와 같은 사실을 통해 피고들에게 속은 사실을 알고 매매대금을 환불해 줄 것을 요구하였는데, 피고들은 이런 저런 핑계를 대면서 환불을 거부하다 최근에는 연락도 받지 않고 있습니다.

다. 피고 2.와 피고 3.의 불법행위

- 원고가 '이 사건 상가'가 대출이 안 되는 사실을 알았다면 계약 체결을 할 이유가 없음에도, 피고들이 80% 대출이 가능하다고 거짓말하여 매매대금을 편취한 사실에 대하여

피고들은, 원고가 이 사건 상가의 계약금 3,400만원을 N장기카드대출금 700만원(연이율 14.86%), O장기카드대출금 1,400만원(연이율 13.58%), P장기카드대출금 1240만원(연이율 15.6%)를 통해 피고소인 1. B에게 지급한다는 사실을 계약금 지급 전부터 아래와 같이 알렸기 때문에 이를 잘 알고 있었습니다(갑 제6호증 녹취록 2019.

6. 20. 대화 참조).

- 아 래 -

- A : 내가 걱정하게끔 안 만들어 준다는 거죠?

- K : 안 만들어 드리겠다고, 그래서 아예 생각하지 마시라고, 그 부분은

- A : 그래요?

- K : 네, 그래서 말씀 드리는 거예요. 그냥 80% 생각하시라는 거
예요.

중 략

- A : 더 이상 돈 나오는 거는 어떻게 한다고요?

- C : 아, 제가 낼게요.

- A : 과장님이 다 내요, 나는 3,400만 내면 나는 끝이야

- C : 네, 알겠습니다.

- A : 내가 내는 건 3,400이야.

- C : 네. 네.

위와 같이 피고 2. K와 피고 3. C는 원고에게 이 사건 상가의 매수를 유도할 당시
매매대금 중 3,400만원 이외에 나머지 매매대금은 대출금으로 충당하는 것이 확실
한 것처럼 거짓말하여 매매대금을 원고로부터 편취한 것입니다.

- 12 -

- 피고들은 ‘이 사건 상가’의 임대료를 원고에게 지급케 할 의사나 가능성이 없음을 알면서도 이를 기망하여 매매대금을 편취하였습니다.

피고들은, 원고가 이 사건 상가의 계약금 3,400만원을 지급하는 것은, 피고소들이 계약금 3,400만원만 입금하면 2019. 7.말경부터 매월 월세가 110만원씩 입금된다고 알렸기 때문이라는 사실을 아래와 같이 잘 알고 있었습니다(갑 제6호증 녹취록 2019. 6. 20. 대화 참조).

- 아 래 -

- A : 네, 네, 그러면 그거 7월 달부터 월세는 언제부터 들어와요?
- K : 음... 7월 아마 중, 말 정도 될 거예요.
- A : 중간이나 말 정도에?
- K : 중, 말, 네, 네. 왜냐면 그게 결제가 말일 결제로 되어 있기 때문에 아마 말일이 될 것 같아요.

중 략

- A : 근데 저기, 월세는,
- K : 선불이잖아요, 선불.
- A : 아, 받는 거예요? 미리? 7월 말부터?
- K : 네, 선불이잖아요, 선불.
- A : 아, 후불 아니예요?
- K : 선불이죠.
- A : 아, 미리 지금 계약을 했기 때문에?

- 13 -

- K : 네, 선불이죠.

- A : 음- 그럼 7월 말일부터 월세는 들어오는 거로 다 이렇게 확정
정이 된 거예요?

- K : 네.

위와 같이 피고 2. K는 원고에게 이 사건 상가를 계약만 하면 2019. 7. 말부터는 임대료 110만원이 원고에게 입금되는 것이 확실한 것처럼 수차례 거짓말하여 매매대금을 원고로부터 편취한 것입니다.

라. 피고들이 공모하여 범행을 한 점

피고들은 원고가 편취한 돈을 환불하여 달라고 하자, 이래와 같이 공모하여 원고의 매매대금을 나눠 가진 사실을 인정하면서도, 또 다시 원고를 기망하면서 편취한 돈은 환불이 불가능하다고 하고 있습니다(갑 제6호증 녹취록 2019. 10. 8. 대화 참조).

- 아 래 -

- K : 자, 방법은 두 가지예요 두 가지. 첫 번째, 안 좋은 거를 말씀드리면, 사모님 아예 돈 못 받아.

- A : 네.

- K : 두 번째, 이거는 그나마 사모님이 돈 받을 수 있는 거야. 사모님 3,400 중에서 800만원을 다시 내고, 800만원 제외한 금액, 3,400에서, 800만원을 제외한 금액

을 돌려받는 거예요.

- A : 2,600이요?

- K : 그렇지, 2,600이죠.

마. 피고들이 이 사건 상가를 매도하고 연락을 두절한 사실에 대하여

위와 같이 피고들은 원고를 기망하여 ‘이 사건 상가’에 대한 매매계약을 체결하여 매매대금을 편취하였음에도 반환을 거부하거나, 감액을 하여 환불을 하겠다고 하여, 원고는 피고들에게 이의를 제기하자 피고들은 아래와 같이 원고의 전화조차 받지 않기 시작하였습니다.

① 피고 3. C는, 원고가 “원고를 기망하여 매매대금을 편취하여 피고소인 2. K 등과 분양수수료 명목으로 나눠가진 사실로 고소를 한다”는 문자메세지를 발송하였음에도 지금까지 아무런 답변을 하지 않고 있습니다(갑 제7호증 C과장 문자메세지 참조).

② 피고 2. K는 자신의 휴대 전화가 해킹을 당하여 사용이 불가하다고 하여서, 아예 연락조차 할 수 없습니다.

③ 피고 1. B은 이 사건 상가의 시행자 겸 매도인이자, 매매대금을 자신의 계좌로 송금 받은 자임에도, 원고에게 아무런 연락도 하지 않은 채, 이 사건 상가를 2020. 8. 14. J에게 매도하고 2020. 10. 5.경 소유권이전등기절차까지 마치 이중매매까지 한 것입니다(갑 제4호증 부동산등기부등본 참조).

사정이 위와 같다면 피고들은 공모하여 원고의 돈을 편취한 후 각자의 맡은 역할에 따라 원고의 돈을 배분한 후 연락을 두절한 것이라 할 수 있습니다.

바. 소결

피고들은 공모하여, 2019. 6. 19.경 ‘F타워 근린생활시설 상가’에서 사실은 이 사건 상가를 원고가 매수하더라도 분양대금의 80% 대출을 받을 수 없고, 임대료 110만원을 받게 해 줄 의사가 없었음에도, “이 사건 상가의 계약금 중 3,400만원만 내면 이 사건 상가를 매수할 수 있는데, 대출이 80%가 되므로 위 3,400만원 이외 추가 부담할 돈은 필요하지 않다. 이 사건 상가의 매매계약을 체결하면, 5년 동안 병원을 운영할 임차인이 맞춰져 있으므로, 2019. 7. 말부터 월세가 부가세 포함되어 확실히 110만원씩 들어오는 것이 확정이 되어있다.”고 거짓말하여, 이에 속은 원고로부터 3천400만원을 편취한 것입니다.

따라서 피고 2.와 3.은 피고 1.의 대리인 자격으로 원고를 기망하여 3,400만원 상당의 손해를 입게 한 것입니다. 그렇다면 피고 2.와 3.은 피고 1.과 연대하여 원고에게 위 금원 상당의 손해배상금을 지급할 의무가 있는 것입니다.

1) 시행수탁자인 (주)H, 시공사 I(주)도 계약 당사자에 포함되어 있으나, 편의상 피고 B와 구별하지 아니한다.