

의정부지방법원 2021. 11. 26 선고 2020가단108882 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 황병각

피 고 주식회사 C

소송대리인 변호사 한송희

변 론 종 결 2021. 10. 15.

판 결 선 고 2021. 11. 26.

주 문

1. 원고들의 이 사건 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 73,551,800원 및 이에 대하여 2018. 10. 30.부터 이 사건 소장부분
송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재에 의하여 이를 인정할 수 있다.

가. 피고는 부동산개발 및 분양업을 사업목적으로 하여 설립된 회사이고, 원고들은 부부이다.

나. 피고는 2017년경 세종특별자치시 D 외 1필지 E빌딩을 건축 중이었는데, 이를 알게 된 원고들은 2017. 10. 29. 피고와 사이에 위 E빌딩 2층 F호(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)에 관하여 매매대금을 367,759,000원으로 정한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다.

다. 원고들은 2017. 12. 29. 1차 계약금으로 36,775,900원을, 2018. 1. 30. 2차 계약금으로 36,775,900원을 각 지급하였고, 중도금으로 금융기관 대출을 받아 1억 4,000만 원을 지급하였다.

라. 피고는 2018. 9. 20. 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

마. 원고 A과 피고는 2018. 10. 29. 이 사건 매매계약을 해제하기로 합의하였다. 당일 작성한 ‘부동산 매매계약 합의 해제 증서’(이하 ‘이 사건 해제증서’라고 한다)에는 다음과 같이 기재되어 있다.

C

2. 당사자의 주장

가. 원고들

이 사건 매매계약을 합의해제하면서 피고가 지급받은 계약금을 원고들에게 반환하기로 하였으므로, 그 반환을 구한다.

나. 피고

원고들과 피고는 이 사건 매매계약을 합의해제하면서 계약금은 몰취하기로 하였는데, 피고의 직원인 G가 실수로 양식을 잘못 출력하여 이 사건 해제증서와 같이 잘못된 내용으로 작성되었다. 따라서 이 사건 해제증서는 권한 없이 작성된 것으로 무효이거나, 비진의 의사표시 또는 착오에 의한 것이므로 2020. 8. 25.자 준비서면의 송달로써 이를 취소한다.

3. 판단

가. 원고 B의 청구에 관한 판단

앞서 살펴본 바와 같이 원고들은 공동으로 이 사건 건물을 매수하기로 하고 이 사건 매매계약을 체결하였으나, 을 제2호증의 기재에 의하면 2018. 10. 24. 원고 B이 이 사건 건물에 관한 자신의 권리(1/2 지분)를 원고 A에게 증여한 사실을 인정할 수 있고 이에 따라 이 사건 해제증서도 원고 A만이 당사자가 되어 작성한 것으로 보인다.

따라서 원고 B은 더 이상 이 사건 매매계약에 관한 권리가 없다고 할 것이므로, 원고 B의 청구는 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 원고 A의 청구에 관한 판단

1) 처분문서의 진정성립이 인정되는 이상 법원은 반증이 없는 한 그 문서의 기재 내용에 따른 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고, 합리적인 이유 설시도 없이 이를 배척하여서는 아니되나, 처분문서라 할지라도 그 기재 내용과 다른 명시적, 묵시적 약정이 있는 사실이 인정될 경우에는 그 기재 내용과 다른 사실을 인정할 수 있고, 작성자의 법률행위를 해석함에 있어서도 경험법칙과 논리법칙에 어긋나지 않는 범위 내에서 자유로운 심증으로 판단할 수 있다(대법원 2007. 11. 29. 선고 2006다2490, 2506 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건을 살펴본다. 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 해제증서에는 피고가 계약금을 돌려주기로 한다는 내용이 기재되어 있다. 그러나 앞서 든 증거들과 갑 제7 내지 9호증, 을 제1, 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, H조합에 대한 금융거래정보제출명령 회신 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약의 해제 시 계약금의

처리 방법에 관하여 이 사건 해제증서와 다른 내용의 약정, 즉 "계약금은 피고가 몰취한다."는 약정이 있었다고 봄이 상당하다.

① 이 사건 매매계약의 해제 사유에 관하여, 원고들은 피고의 허위과장광고, 약정내용 불이행 때문이었다고 주장한다. 그러나 갑 제7 내지 9호증의 각 기재만으로는 이 사건 건물에 관한 피고의 광고 내용이 허위과장광고라고 인정하기에 부족하고(법원검찰청 부지는 실제로 지금도 청사 설치가 추진되고 있는 것으로 보인다), '대출금 무이자' 부분은 '대출 자체가 무이자로 실행되는 것'을 의미하는 것이 아니라 '대출금에 대한 이자를 매수인이 부담하지 않는다'는 의미로 보이고, 이는 일반적으로 분양계약에서 '이자후불제'와 대립되는 개념으로 사용되고 있어 피고가 원고를 기망한 것이라고 볼 수 없다.

② 법원검찰청 설치 사업의 진행 경과를 매수인도 얼마든지 알아볼 수 있는 공개된 정보이고, 대출 이자가 발생하는 사실은 적어도 2018. 5. 25. 원고 A이 H조합과 대출계약을 체결할 때에는 알았을 것이다(대출계약서에는 '연 5.8%의 이자율'이 명시되어 있고 위 계약서에는 원고 A 본인이 서명날인한 것으로 보인다). 그런데 이를 이유로 원고들이 피고에게 이의를 제기하였다고 볼 만한 아무런 자료가 없고, 오히려 원고들은 피고가 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마치고 이 사건 매매계약에 따라 입점해야 할 시기(계약상 입정예정일은 2018. 10.로 기재되어 있다), 즉 잔금을 지급해야 할 시기가 되자 해제를 요구해 온 것이다.

③ 피고는 합의해제 약정에 따라 2018. 11. 21. 원고 A이 H조합에서 대출받은 대출금 전액을 상환 완료 하였다. 또한 원고들이 이 사건 매매계약을 위하여 사업자등록을 하고 피고에게 부가가치세를 포함한 계약금을 지급한 후 세무서에 부가세환급신청을 하여 부가가치세를 환급받았다가 이 사건 매매계약이 해제됨으로써 세무서에 다시 환입조치 하여야 하는 부가가치세에 관하여, 2019. 1. 18. 원고 A이 고지서 사진을 보내자 같은 날 해당 금액 15,468,350원을 계좌로 송금하여 주었다. 이와 같이 피고가 약정에 따라 충실히 이행을 하는 과정에서 원고들이 계약금 반환을 독촉하였다는 자료는 찾아볼 수 없다(오히려 위 부가가치세 환입 금액을 송금하자 '감사합니다'라고 인사하였을 뿐이다).

④ 위와 같이 부가가치세 환입 금액을 피고가 부담한다는 내용은 이 사건 해제증서에도 기재되어 있지 않지만 그러한 약정이 있었음은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 이 사건 해제증서 작성 전에 원고 A과

피고 대표이사 사이에 구두약정이 있었음을 보여주는 근거가 된다.

⑤ 이 사건 매매계약은 이미 중도금 지급까지 완료되어 해약금해제는 불가능한 상황이었다. 그런데 이런 상황에서 원고들이 피고의 귀책사유를 주장하면서 계약금 전액 반환 조건의 해제를 요구하였다면, 피고가 이에 순순히 응한다는 것은 납득하기 어렵다(특히 상가 분양에 있어서 이러한 요구에 응할 경우 다른 매수인들까지 같은 요구를 해올 가능성이 높다). 설령 해제에 응하면서 계약금을 돌려주기로 한다고 하더라도 절충적으로 그동안 대납한 중도금 대출이자라든지 부가가치세 환입금액에 대해서는 원고들이 부담하라는 제안을 했어야 할 것이지 이 모든 금액을 피고가 감당하는 조건으로 해제에 응한다는 것은 매우 이례적으로 보인다. 이와 달리 이 사건 매매계약이 원고들의 사정에 의하여 해제된 것이라고 본다면, 계약금을 몰취하는 대신 부가가치세 환입금은 피고가 부담해주시기로 하는 내용의 합의는 합리적이고 적정해 보인다.

⑥ 원고들과 피고 대표이사가 대표이사 사무실에서 이야기를 나눈 후 원고들과 피고의 직원 G가 3층으로 가서, G가 출력한 이 사건 해제증서에 각각 날인하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. G는 이 법정에 증인으로 출석하여 ”계약금을 몰취하는 내용의 해제증서와 돌려주는 내용의 해제증서 두 가지 양식이 있었는데, 피고 대표이사가 몰취하는 내용으로 합의했다고 알려주었음에도 자신이 착오로 돌려주는 내용의 해제증서를 출력하였다.“는 취지로 증언하였는바, 위증죄의 책임을 지고 법정에서 선서 후 증언한 증인의 증언을 함부로 배척하기 어렵다.

⑦ 원고들은 2018. 10. 29. 이 사건 해제증서를 작성하고 2019. 1. 18. 부가가치세 환입 금액을 송금받았음면서도 2020. 3. 13.에야 이 사건 소를 제기하면서 계약금 반환을 구하였는데, 그 사이 1년이 넘는 시간 동안 계약금 지급을 독촉한 자료를 찾아볼 수 없다.

3) 따라서 원고 A와 피고 사이에 이 사건 매매계약 해제에 관해 체결한 약정은 ”계약금은 피고가 몰취한다“는 내용이고 이 사건 해제증서는 그 약정을 문서화하는 과정에서 잘못 작성된 것이 불과하므로, 이와 다른 원고 A의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결 론

원고들의 이 사건 청구는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 정서현