

인천지방법원 부천지원 2020. 2. 19 선고 2018가단114268 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 중추 담당변호사 김형주

피 고 1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

피고 1, 2 소송대리인 법무법인 태환 담당변호사 이영한

3. 주식회사 D

소송대리인 변호사 이상전, 김윤서, 심보선

변론 종결 2020. 1. 17.

판결 선고 2020. 2. 19.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다), 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라

한다)은 연대하여 원고에게 139,650,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

예비적 청구취지 : 피고 주식회사 D(이하 '피고 D'라고 한다)는 원고에게 주위적 청구취지 기재 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 12. 30. 피고 B, C에게 별지 약정서를 작성해 주고 E 상가 분양대행사인 피고 D에게 5,000,000원을 지급하였다.

나. 1) 원고는 2018. 1. 10. 다음 내용이 포함된 E 상가 공급계약서에 매수인으로서서명 날인하였고, 피고 B, C은 매도인으로서 위 계약서에 날인하였으며, 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)은 위 계약서에 대리사무신탁사로 기재되었는데, 위 계약서에 계약일자는 기재되지 않았다. G는 피고 D를 대표하여 원고에게 교부한 위 계약서 특약사항란에 "20% 입금 전까지는 정식계약으로 인정하지 않는다"라고 기재하고 서명 날인하였는데, 피고 B, C에게는 위 특약사항이 기재되지 않은 계약서를 교부하였다.

물건의 표시 : 부천시 H, I 제1층 J호(이하 '이 사건 상가'라고 한다)제1조 [목적] 피고 B, C은 위 목적물을 건설하여 원고에게 매도하기로 하며원고는 제2조의 규정에 의하여 분양대금을 납부하고 목적물을 매수하기로 한다.

제2조 [분양대금 및 납부방법]

① 원고가 위 피고들에게 납부하여야 할 분양대금은 아래와 같다.

계약금액 : 1,396,500,000원

② 원고는 분양대금을 아래와 같이 납기일 내에 납부하여야 한다.

계약금 20% (2017..) : 279,300,000원

제11조 [계약의 해제]

제12조 [위약금 및 반환금]

2) 피고 D는 2018. 1. 10. 원고에게 다음 내용이 포함된 각서를 작성해 주었다.

1차 10% 2018. 1. 15. 납부예정

2차 10% 2018. 5. 31. 납부예정

본 대행사 피고 D의 대표로서 원고의 상가건물이 계획대로 매매가 되지 않아자금일정에 차질이 생길 경우 법적 조언 및 금전적인 손해가 가지 않도록 시행사와 조율할 것을 약속드림(F에 해지요청서 제출한다).

다. 원고는 2018. 1. 11. F에게 134,650,000원을 지급하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 1, 5, 8, 을가 6, 변론 전체의 취지

2. 피고 B, C에 대한 청구

가. 원고의 주장

1) 원고는 원고 소유의 부천시 K 상가가 매도되지 않을 경우 이 사건 상가의 분양대금을 마련할 수 없는 상황이어서 계약금 20%가 전부 입금되기 전까지는 정식계약으로 인정하지 않기로 하는 특약사항을 계약서에 기재하였다. 원고는 2018. 1. 10. 위 피고들과의 분양계약서에 계약일자도 기재하지 않고 중도금 일정도 명시하지 않은 채 서명·날인을 하였다. 따라서 이 사건 상가에 대한 매매계약은 성립되지 않았다.

2) 피고 D는 피고 B, C를 대리하여 원고와 사이에 원고 소유의 위 상가가 2018년5월말까지 매도되지 않을 것을 해제조건으로 부가하기로 약정하였다. 피고 D가 위 매매계약에 위와 같은 조건을 부가할 권한이 없었다면, 원고로서는 그 수권범위에 대하여 알 수 있는 방법이 없었으므로 위 피고가 피고 B, C으로부터 위와 같은 조건을 부가할 권한을 수여받았다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었다 할 것이어서 표현대리가 성립한다. 피고 B, C이 위와 같은 조건이 없는 매매계약이 체결되는 것으로 알고 있었다면 이러한 점에서 원고와 위 피고들의 의사의 합치가 없어 역시 매매계약이 성립되었다고 할 수 없다. 이러한 점에 대한 의사의 합치가 있어 매매계약이 성립되었다면원고 소유의 위 상가가 매도가 되지 않아 해제조건이 성취되었으므로 이 사건 상가 매매계약은 무효가 되었다.

3) 피고 B, C은 상행위인 이 사건 상가 매매계약의 불성립 또는 조건 성취에 따른 실효로 인하여 연대하여 원고에게 139,650,000원의 부당이득금을 지급하여야 한다. 또는 피고 D는 피고 B, C을 대리하여 원고에게 원고 소유 건물이 매각되지 않으면 원고가 지급한 금원을 모두 돌려주겠다고 약정하였으므로, 피고 B, C은 원고에게 139,650,000원의 약정금을 지급하여야 한다.

나. 판 단

1) 앞서 본 원고의 별지 약정서 작성사실과 을가 1, 3호증에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 원고는 2017. 12. 30. 피고 B, C과 사이에 이 사건 상가를 원고가 자인하고 있는 1,528,012,500원에 매수하기로 약정한 사실이 인정되고, 이로써 본질적 사항이 나 중요 사항에 관한 의사의 합치가 이루어져 매매계약이 성립되었다 할 것이다. 원고가 신청한 증거들만으로는 2017. 12. 30. 그 주장하는 것과 같은 조건이 부가되어야 한다는 의사를 표시하였음을 증명하기 어렵다.

이에 대하여 원고는 다시, 2018년 1월 초순경 5,000,000원을 포기하고 계약을 하지 않겠다고 하자 피고 D 대표이사 G가 이를 만류하면서 아직 정식 계약금이 안 들어 왔기 때문에 반환해 줄 것이라고 하여 2017. 12. 30.자 매매계약은 철회되었다고 주장한다. 그러나 피고 D가 피고 B, C으로부터 위 매매계약의 효력을 상실시킬 권한을 수여받았다고 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다(원고가 피고B, C에게 피고 D의 권한 범위를 알아보는 등의 조치를 하였다는 점을 인정할 만한 증거가 없으므로 원고가 피고 D에게 위와 같은 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었다고 할 수도 없다).

2) 증인 L의 증언은 그대로 믿기 어렵고, 갑 1, 5, 7호증 그밖에 원고가 신청한 증거들만으로는, 피고 D가 원고와 사이에, 원고 소유의 위 상가가 매도되지 않을 경우 피고 B, C과 조율해 주는 것을 넘어서, 피고 B, C을 대리하여 위와 같은 경우 ① 위매매계약의 효력을 상실시키기로 하는 조건을 부가하기로 약정하였다거나 ② 위와 같은 조건이 성취되면 원고에게 계약금을 반환하기로 약정하였음을 인정할 수 없다. 오히려 을가 3호증에 의하면, 원고는 2017. 12. 30. '분양계약서 조항 외 별도의 개별 약정행위(허약허용 등)는 원천 무효를 인지한다'고 확인한 사실이 인정될 뿐이다.

3) 따라서 원고의 위 주장은 모두 이유 없다.

3. 피고 D에 대한 청구

가. 원고의 주장

분양대행사인 피고 D의 대표이사 G는 피고 B, C으로부터 계약 내용을 변경할 권한을 수여받지 않았음에도 원고 소유 부동산이 매각될 것을 조건으로 하여 분양계약이 체결되는 것으로 원고를 기망해 계약금의 10% 상당액을 납부하도록 하여 피고 B, C이 원고의 채무불이행을 이유로 원고가 납부한 139,650,000원을 위약금으로 몰취하였다. 원고의 피고 B, C에 대한 부당이득반환청구가 받아들여지지 않는다면 원고는 G의 업무집행상의 불법행위로 인해 동액 상당의 손해를 입은 것이므로, 피고 D는 상법 제389조 제3항, 제210조에 따라 원고에게 이를 배상하여야 한다.

나. 판 단

원고가 신청한 증거들만으로는 G가 위 주장과 같이 원고를 기망하였음을 증명하기 어려우므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결 론

따라서 원고의 피고들에 대한 이 사건 각 청구는 모두 이유 없다.

판사 박지원

약 정 서

소재지 : 경기도 부천시 [] []
[] 1층 [] 호

계약자 []는 2017년 12월 30일 계약계좌로 500만원을 입금한다.

1차 계약금 10%는 2018년 1월 15일까지 납부하며, 2차 계약금 10%는 2018년 5월 31일까지 납부한다. 단, 계약자 보유 상가 매매 시, 일정은 당겨질 수 있음.

특이사항

- 본 계약은 정식계약이며, 시행, 시공의 결격사유가 없는 한, 해지 할 수 없으며, 계약금은 일체 반환하지 않음을 고지하였으며, 이행 할 것을 약속함.

시행사 [] []
계약자 [] []

2017년 12월 30일