

춘천지방법원 강릉지원 2021. 2. 9 선고 2020가합30463 판결 [계약금등 반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이경민

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 전용희

변 론 종 결 2020. 12. 15.

판 결 선 고 2021. 2. 9.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 265,480,000원 및 이에 대하여 2020. 2. 21.부터 2020. 5. 8.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 토지매매계약의 체결

- 1) 피고 C은 2016. 9. 9. 원고에게 충북 단양군 D, E 외 30필지 단지 내 토지 일반면적 500평(전용면적 약 30필지)를 대금 2억 4,000만 원에 매도하는 계약을 체결하였다.
- 2) 피고 B은 2016. 9. 18. 원고에게 충북 단양군 F 중 138평에 관하여 매매대금 300만 원에 매도하는 계약, 충북 단양군 G 중 296평을 대금 2,368만 원에 매도하는 계약을 각 체결하였다.
- 3) 피고 H은 2016. 9. 19. 원고에게 충북 단양군 D, E 외 30필지 단지 내 토지 일반면적 340평(전용면적 238평)을 대금 1억 6,320만 원에 매도하는 계약을 체결하였다.
- 4) 피고 C은 2016. 9. 22. I에게 충북 단양군 J 외 3필지 중 일반면적 570평(전용면적 485평)을 대금 38,760,000원에 매도하는 계약을 체결하였다.
- 5) 피고 C은 2016. 12. 14. I에게 충북 단양군 D, E 외 30필지 단지 내 토지 일반면적 600평(전용면적 420평)을 대금 2억 8,800만 원에 매도하는 계약을 체결하였다(이하 ‘위 다섯 건의 매매계약을 총칭하여 ’이 사건 각 계약‘이라 한다).
- 6) 원고와 I은 2016. 9. 2.부터 2016. 10. 25.까지 이 사건 각 계약에 따른 매매대금으로 합계 265,480,000원을 피고들에게 지급하였다.

나. 매매계약의 추가체결 경과 및 확인서 교부 경과

- 1) 피고 C은 2017. 1. 30. I, 원고에게 충북 단양군 K, E 외 30필지의 단지 내 필지 중 토지 일반면적 1,600평(전용면적 1,120평)을 매매대금 7억 6,800만 원에 매도하는 계약을 체결하였다
- 2) 피고 C은 2017. 6. 27. 원고와 I에게 다음과 같은 확인서를 작성하여 교부하였다.

I, 원고, 피고 C은 부동산 매매(매도인 : 피고 C) 및 용역계약 등의 거래가 있었으나 I, 원고의 사정으로 제반 계약이 이행되지 않아 전부 해약되었으므로 다음과 같이 합의합니다(원고와 I이 총 지불한 금액 2억 5,000만 원).

다음

피고 C은 I, 원고에게 충북 단양군 K, E 외 약 30필지에 위치한 L 단지 내의 토지 중 일반면적 658평(전용면적 461평)을 분할하여 2017. 10. 30.까지 명의 이전해 주기로 한다. 토지 위에 설정된 근저당권은 피고 C이 해제한다.

차후 원고가 지불한 금액을 확인하여 변동이 있을 경우 평당 38만 원씩 계산하여 토지 등기면적을 가감하기로 한다.

제반조건은 I, 피고 C이 체결한 2017. 1. 30.자 약정에 의하기로 한다. 이외 I, 피고 C 간의 부동산매매, 용역 및 기타 금전 등의 거래는 일체 없으며, 금일 이전에 상호 작성한 계약서, 영수증 등은 모두 무효임을 확인한다. 상호 구두 및 별도의 약속은 없다.

3) 피고 C은 2018. 9. 17. I, 원고에게 단양군 M 임야 2048㎡, N 임야 264㎡를 매매대금 380,000,000원(계약시 일시불로 지급)에 매도하는 매매계약을 체결하였다.

4) 피고들은 2018. 9. 16. “I, 원고에게 등기해주는 토지(단양군 M, N)에 설정되어 있는 융자금에 대하여 2019. 2. 20.까지 본 토지에 근저당을 해제하여 줄 것을 확인하는 바이며, 만약 이를 불이행할 경우 I, 원고가 요구하는 피해에 대하여 전액 변상할 것을 확인 각서하는 바입니다” 라는 내용으로 확인서를 작성하여 교부하였다.

5) 피고들은 2018. 11. 30. I과 원고에게 “I, 원고가 매입한 O 토지의 등기이전은 매수인의 요청으로 하지 않고 현금으로 매도인이 매수인에게 지급하기로 한다(금액, 일정은 차후 협의하기로 하되 2019. 6. 30.을 초과하지 않기로 한다). 토지(P)의 도로평탄 및 잡목제거는 2019. 2. 20.까지 완료한다1) . 불이행될 경우 I이 청구하는 손해금액을 변상한다(도로는 컨테이너 및 화물차량에 지장 없는 수준)” 라는 확인서(이하 ‘이 사건 확인서’라 한다)에 피고들의 인영을 날인하여 교부하였다.

라. I의 원고에 대한 채권양도

I은 2020. 4. 17. 이 사건 각 계약과 이 사건 확인서 등에 따른 자신의 권리 일체를 원고에게 양도하고, 같은 날 내용증명우편으로 피고들에게 채권양도통지를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

원고와 I은 피고들과 이 사건 각 계약을 체결하고 대금으로 총 265,480,000원을 지급하였고, 피고들은 2018. 11. 30. 이 사건 확인서를 교부하여 원고, I에게 원고로부터 지급받은 매매대금으로 최소 380,000,000원 이상을 2019. 6. 30.까지 현금으로 반환하기로 약속하였다. 피고들은 2018. 11. 30.자 확인서에 따라 원고에게 265,480,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 살피건대, 피고들이 2018. 11. 30. I과 원고에게 “I, 원고가 매입한 O 토지의 등기이전은 매수인의 요청으로 하지 않고 현금으로 매도인이 매수인에게 지급하기로 한다(금액, 일정은 차후 협의하기로 하되 2019. 6. 30.을 초과하지 않기로 한다)” 라는 내용이 포함된 이 사건 확인서를 작성하여 교부한 사실은 위 인정사실에서 본 바와 같고, 갑 제13호증의 기재에 의하면, 피고 B은 이 사건 합의서에 따른 채무에 관하여 원고들과 협의하는 과정에서 ‘2019. 6.까지 (대금을) 지급하기에는 (자금조달일정이) 뽁뽁하다. 지급할 금액은 이전에 이야기한 3억 8천 플러스 알파이다. 이를 7, 8, 9, 10월 4개월에 걸쳐 나누어 지급하겠다’라는 취지로 제안하고, 이와 같은 제안을 원고와 I이 승낙한 사실이 각 인정된다.

2) 위 인정사실에 의하면, 피고들은 이 사건 확인서 및 2019. 2. 22. 협의를 통해 원고 및 I에게 최소 380,000,000원을 반환하기로 약정하였다고 할 것이므로, 피고들은 연대하여 위 380,000,000원의 범위 내에서 원고가 구하는 265,480,000원 및 이에 대하여 약정지급기일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2020. 2. 21.부터 2020. 5. 7.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고들에게 송달된

2020. 5. 8.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 이 사건 각 계약이 원고와 I의 귀책사유로 해제되었다는 주장

1) 이에 대하여 피고들은, 이 사건 각 계약과 이후 추가계약이 모두 원고 및 I의 귀책사유로 합의해제되었으므로, 원고와 I이 계약금 등으로 지급한 금원은 물취되어야 할 금액이어서 이러한 금원을 반환할 의무가 없다고 주장한다.

2) 살피건대, 을 제4호증의 기재에 의하면, 원고와 I이 2017. 3. 16. 2017. 1. 30.자 계약서에 ‘본 계약은 매수인의 사정으로 해약되었으므로 차후 매수인의 동의없는 매도인의 일처리에 일체 이의가 없음을 확인함’이라는 내용을 기재하고 원고, I이 서명, 날인한 사실, I이 2018. 9. 17. 피고 B에게 ‘계약 잔금진행이 취소되었다. 피고 B에게 지급할 금원을 마련할 길이 막혔다. 사업자금 유통을 위하여서는 돈 회전이 된다면 내려놓고, 땅은 피고 B의 뜻에 따르겠다’라는 취지의 문자메세지를 보낸 사실이 각 인정된다.

그러나 피고들의 주장과 같이 이 사건 각 계약이나 추가 계약이 원고 및 I의 귀책사유로 인하여 합의해제된 것이라고 하더라도, 앞서 본 바와 같이 피고들이 금액 및 지급 일정에 관한 협의를 거쳐 원고와 I으로부터 지급받은 매매대금을 늦어도 2019. 6.까지 현금으로 반환하기로 약정하는 내용의 이 사건 확인서를 교부하고, 이후 2019. 2. 22. 이 사건 확인서에 따라 최소 380,000,000원 이상의 현금을 3회 이상에 나누어 2019. 10.까지 임의로 지급하기로 하는 협정이 성립한 사실이 인정되는 이상, 피고들은 과거 체결된 매매계약이 해제된 귀책사유의 소재 여부와 무관하게 이 사건 확인서에서 약속한 바에 따라 원고에게 매매대금을 반환할 의무가 있다고 할 것이므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 확인서가 조건부 지급약정이라는 주장

피고들은 이 사건 각 계약 및 추가계약의 합의해제 건에 대하여 추후 법적판단을 받아 돌려줄 금액이

만약 있다면 금액이나 일정에 대하여 협의를 하여 돌려주겠다는 취지에서 이 사건 확인서를 작성한 것으로서 조건부 지급약정이라는 취지로 주장하나, 이 사건 확인서에 피고들의 주장과 같은 조건이 부가되어 있다고 볼 만한 아무런 증거가 없으므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다(오히려 앞서 본 바와 같은 2019. 2. 22. 원고, I과 피고 B의 대화내용을 고려하면, 피고들은 매매대금을 확정적으로 반환하기로 약정한 것으로 보인다).

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로, 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 류경진, 판사 한동석, 판사 홍유정

- 1) 피고들은 2016. 8. 19. I에게 충북 단양군 P 전 909㎡를 I에게 6,000,000원에 매도하고 2016. 8. 26. 소유권이전등기를 마쳐준 바 있었다(소유권이전등기는 전소유자 Q이 I에게 직접 마쳐주었다).