

부산지방법원 동부지원 2024. 8. 20 선고 2024가단101348 판결 [계약금반환 등 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 동래

담당변호사 이태환

피 고 1. B 주식회사

2. C

피고들 소송대리인 변호사 박선영

변 론 종 결 2024. 7. 9.

판 결 선 고 2024. 8. 20.

주 문

1. 피고 C은 원고에게 35,976,000원과 이에 대하여 2024. 3. 2.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B 주식회사에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 B 주식회사(이하 ‘피고 회사’라 한다)는 피고 C와 각자 원고에게 35,976,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연12%의 비율로 계산한 돈을지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 회사는 진주시 D 건물의 소유자이고, 피고 C은 위 건물의 분양대행사인 주식회사 E의 대표자이다.

나. 원고는 2022. 10.경 피고 C으로부터 위 건물 F호(이하 ‘이 사건 호실’이라 한다)를 피고 C 등과 공동으로 매수하면 약국 등을 운영하여 수익금을 지급하겠다는 말을 듣고, 피고 회사와 사이에 이 사건 호실에 관하여 매매대금을 669,700,000원으로 정하여 매수하는 내용의 구두 매매계약을 체결하고, 계약금으로 2022. 10. 18.부터 2022. 11. 4.까지 합계 55,976,000원을 피고 회사의 계좌로 송금하였다.

다. 이 사건 호실에 관하여 2022. 11. 4. 매도인은 피고 회사, 매수인은 원고와 G, H(피고 C의 처이다), 매매대금은 699,700,000원, 소유권이전 및 인도일은 2022. 12. 10.으로 하고, 특약사항으로 ‘매수인들이 개인사업자를 설립할 경우 본 계약서는 파기하고 개인사업자와 계약서를 재작성하며, 잔금은 대출금 기표일을 잔금일로 확정하고 계약일로부터 1개월 내에 대출실행이 될 수 있도록 상호 협력한다’고 정하여 매매계약이 체결되었다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

라. 원고는 2022. 11. 24. 피고 C에게 전화하여 계약금 반환을 요구하였고, 이후 피고 C은 원고에게 20,000,000원을 반환하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1, 2호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

피고 C은 이 사건 호실을 공동매수하고 약국을 개설, 운영하여 수익금을 지급하겠다고 하였는데 원고는 이러한 내용이 면허대여로 불법임을 이유로 이 사건 매매계약을 해지하였으며, 피고 C은 원고에게 계약금 반환을 약정하였으므로 나머지 계약금을 반환할 책임이 있다. 이 사건 분양계약은 약사법 위반의 위법행위를 목적으로 하는 것으로서 무효이거나 이를 이유로 해지되었으므로, 피고 회사는 원고에게 나머지 계약금을 반환하여야 한다.

나. 피고들

이 사건 매매계약과 원고가 공동매수인들과 사이에 체결한 동업약정은 별개이다. 원고의 대리인으로 이 사건 매매계약을 체결한 원고의 모 I은 피고 회사에게 잔금 지급기일을 연장하여 달라고 요청하였을 뿐 이 사건 매매계약을 해제한 바 없고, 오히려 피고 회사가 원고의 중도금, 잔금 연체를 이유로 2024. 5. 9.자 준비서면의 송달로 이 사건 매매계약의 해제를 통보한다. 피고 C은 분양대행을 담당한 회사의 대표자일 뿐이지 이 사건 계약의 당사자가 아니므로 계약금을 반환할 의무가 없다.

3. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

원고는 이 사건 매매계약이 약사법 위반의 위법행위를 목적으로 하는 것으로서 무효이거나 해지되었다고 주장하므로 살피건대, 계약을 체결한 경제적인 목적이 위법행위에 해당한다는 사정만으로 그 계약이 당연히 무효라고 볼 수 없고, 원고가 주장하는 약사법 위반의 동업약정이 이 사건 매매계약의 내용이 되었다거나 이 사건 매매계약을 해제 또는 해지할 수 있는 사유에 해당한다는 점에 관하여 원고가 제출한 모든 증거를 살펴봐도 이를 인정하기 부족하다. 이와 다른 전제에서 한 원고의 피고 회사에 대한 청구는 이유 없다.

4. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 먼저 원고는 이 사건 매매계약이 무효이거나 해지 또는 해제되었으므로 피고 C이 원고에게 나머지 계약금을 반환할 의무가 있다고 주장하나, 피고 C이 이 사건 매매계약의 당사자라고 볼 수 없고 이 사건 매매계약이 무효이거나 해지 또는 해제되었다고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 주장은

이유 없다.

나. 다음으로 앞서 본 증거 및을 제3, 4호증의 각 기재 및 이에 의하여 인정되는 다음 사실, 즉 피고 C은 실질적으로 이 사건 매매계약의 공동매수인이자 원고와 사이에 이 사건 호실을 공동으로 운영하여 수익을 분배하는 동업약정의 당사자로서 위 매매계약 및 동업약정의 체결을 주도한 사실, 피고 C이 원고와의 2022. 11. 24.자 통화 및 원고의 모 I과의 2023. 10. 18.자 통화에서 나머지 계약금을 반환하겠다는 취지로 말한 사실 및 앞서 본 바와 같이 원고에게 20,000,000원을 반환한 사실을 종합하여 살펴보면, 피고 C이 원고에게 원고가 지급한 계약금을 반환하기로 약정하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고 C은 원고에게 나머지 계약금 35,976,000원과 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2024. 3. 2.부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결 론

원고의 피고 회사에 대한 청구는 이유 없으므로 기각하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 최지경