

서울고등법원 2016. 12. 8 선고 2015나2075382 판결 [계약금 등 반환 청구]

재판경과

서울고등법원 2016. 12. 8 선고 2015나2075382 판결

서울중앙지방법원 2015. 12. 10 선고 2014가합519240 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. B

3. C

피고, 피항소인 D

변론 종결 2016. 10. 27.

판결 선고 2016. 12. 8.

제1심판결 서울중앙지방법원 2015. 12. 10. 선고 2014가합519240 판결

주문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고들 패소부분을 취소한다.

피고는 원고 A에게 250,000,000원, 원고 B, C에게 각 50,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2011.

7. 28.부터 2016. 12. 8.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로

계산한 돈을 지급하라.

2. 원고들의 각 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송총비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항 중 금원지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고 A에게 250,000,000원, 원고 B, C에게 각 50,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2011. 7. 28.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고들은 당심에서 원고별로 청구금액을 특정하는 방법으로 청구취지를 변경함과 동시에 지연손해금 청구 부분을 일부 감축하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A과 그의 남편 망 E은 2011. 7. 25. 피고와 사이에, 서귀포시 F 대 1,385.1㎡와 그 지상 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 1,800,000,000원에 매수하되, 계약금 250,000,000원은 계약시에 지급하고, 1차 중도금 500,000,000원은 2011. 12. 20.에, 2차 중도금 500,000,000원은 2012. 6. 30.에, 잔금 550,000,000원은 2012. 12. 20.에 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 한편 원고 A, 망 E, 피고는 이 사건 매매계약의 특약사항으로 다음과 같이 정하였다.

- 매도인은 잔금 지급시까지 현 등기부등본 상태를 유지하기로 한다.
- 매수인 명의로는 잔금 전까지 1인 또는 2인(공동명의)을 결정 변경기로 함에 매도인은 협조하기로 한다.
- 1차 중도금 500,000,000원 중 100,000,000원은 2011. 7. 28. 지급하기로 한다.

나. 원고 A과 망 E은 피고에게 2011. 7. 25. 계약금 250,000,000원, 2011. 7. 28. 1차 중도금 중

100,000,000원을 각 지급하였다.

다. 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 근저당권 등이 설정되어 있지 않았는데, 피고는 2011. 11. 29. 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 주식회사 토마토2저축은행, 채권최고액 1,650,000,000원으로 된 근저당권(이하 '1차 근저당권'이라 한다)을 설정하였고, 2013. 7. 29. 근저당권자 서귀포수산업협동조합, 채권최고액 1,320,000,000원으로 된 근저당권(이하 '2차 근저당권'이라 한다)을 설정하면서 1차 근저당권을 말소하였다.

라. 망 E은 2013. 11. 14. 사망하였고, 처인 원고 A과 자녀들인 원고 B, C이 망 E의 권리·의무를 각 상속하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 망 E은 2011. 11. 22. 피고와 사실혼관계에 있으면서 이 사건 매매계약 체결을 실질적으로 주도한 G에게, 이 사건 매매계약을 파기하겠다는 의사를 표시하였고, G이 같은 날 망 E에게 승낙의 의사를 표시함으로써 이 사건 매매계약은 합의해제되었다.

나. 피고는 이 사건 매매계약 당시의 등기부등본 상태를 유지하기로 한다는 특약사항을 위반하여 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산에 1차 근저당권을 설정하였으므로, 원고들은 피고의 특약사항 위반을 원인으로 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다.

다. 피고는 이 사건 부동산의 매도인으로서, 매수인인 원고들에게 이 사건 부동산에 관하여 아무런 부담이 없는 완전한 소유권을 이전하여 줄 의무가 있음에도 불구하고, 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산에 관하여 1, 2차 근저당권을 설정하였는바, 이로써 이 사건 매매계약에 따른 피고의 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었다 할 것이므로, 원고들은 이를 이유로 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다.

라. 따라서 피고는 원고들에게, 이 사건 매매계약의 합의해제 내지 법정해제에 따른 원상회복으로, 원고 A에게 250,000,000원{= 원고 A의 1/2 지분 175,000,000원($350,000,000\text{원} \times 1/2$) + 망 E의 1/2 지분 중 원고 A의 3/7 상속분 75,000,000원($350,000,000\text{원} \times 1/2 \times 3/7$)}, 원고 B,

C에게 각 50,000,000원{= 망 E의 1/2 지분 중 원고 B, C의 각 2/7 상속분(350,000,000원 × 1/2 × 2/7)} 및 위 각 돈에 대한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 인정사실

1) 망 E은 평소 잘 알고 지내던 G으로부터 이 사건 부동산을 매수하여 달라는 부탁을 받고, 건강상의 이유로 제주도에서 요양할 계획 하에 이 사건 부동산을 매수하게 되었다.

2) 그런데 망 E은 이 사건 매매계약 체결 이후, 제주도에서 요양을 할 수 없을 정도로 건강이 악화되었고, 이에 2011. 11. 22. G에게 다음과 같은 내용의 이메일을 발송하였다.

G, 오늘은 미안한 말씀을 드려야겠습니다.

지난 여름에 계약했던 H건은 당시 G께서 워낙 강력하게 구입을 강요하셔서

1) 사실 그 집에 대해 욕심도 있었고

2) 내 건강상의 이유로 그런 집이 필요하기도 했고

3) 또 G가 얼마나 급했으면 나에게 강요하다시피 집을 사 달라고 요청했을까

4) 내가 도움을 드릴 수 있으면 도와드려야지 하는 단순한 좋은 뜻으로 열거에 승낙을 하여 계약 체결까지 가게 되었는데

5) 다시 잘 생각해 보니 나에게는 역시 무리였습니다. 그래서 계약을 파기했으면 하는데 너그러이 이해해 주십시오.

6) G께서 사정이 급하실 것으로 미루어 짐작할 수 있는데, 이럴 때 도움이 되지 못하는 제 자신이 못난이 같아 미안합니다.

7) 어려운 부탁이지만 저도 계약금 회수를 해야 하겠기에 H를 3억 5,000만원에 근저당 설정해 놓으면 저도 다소 안심될 듯 합니다.

8) 그렇게 될 수 있도록 협조 양망합니다.

9) 죄송합니다. 거듭 죄송합니다만 이해 부탁드립니다.

3) 그러자 G은 같은 날 다음과 같은 답신 이메일을 망 E에게 발송하였다.

사장님.. 잘 보았습니다.

전혀 걱정하지 않으셔도 되겠습니다.

무슨 일이 있어도 다음달 중으로는 반드시 정리해 드리겠습니다.

사장님과의 인연을 소중히 여기는 제가 실수하겠습니까?

감사합니다.

4) 한편 피고는 망 E과 G이 위와 같은 이메일을 주고받은 때로부터 일주일 뒤인 2011. 11. 29. 이 사건 부동산에 관하여 1차 근저당권을 설정하고 주식회사 토마토2저축은행으로부터 1,100,000,000원을 대출받았다.

5) 망 E은 2011. 12. 25.경 뇌출혈로 쓰러져 입원하였고, 이후 무의식인 망 E을 대신하여 그 아들인 원고 B이 G에게 매매대금의 반환을 요구하였던바, G은 그 반환을 약속하였다. 망 E은 2013. 11. 14. 사망하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 6 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 위 인정사실에다가 위에서 든 각 증거 및 갑 제10 내지 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 모두 보태어 보면, 망 E이, 2011. 11. 22. 이 사건 부동산의 사실상 권리자로서 이 사건 매매계약의 체결 및 해제 권한을 포함한 이 사건 부동산의 처분 권한을 가지고 있었던 G과 사이에, 이 사건 매매계약을 해제하기로 합의하였다고 봄이 상당하고, 을 제1, 2호증의 각 기재만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하며, 달리 반증이 없다.

1) 피고는 이 사건 부동산을 2007. 8. 20. 및 같은 해 10. 12. 각 취득하였는바, 그 당시 피고는 G과 사실혼관계에 있었다.

2) 이 사건 부동산은 통상의 주거용 부동산이 아니라, 고가의 휴양 내지 별장용 부동산인데, 피고는 이 사건 부동산 취득 무렵은 물론, G과 사실혼관계를 유지하는 동안 G으로부터 생활비를 지급받는 외에 별다른 소득이 없었다. 한편 그 당시 G은 제주도에서도 사업을 구상 내지 시행하고 있었다.

3) 망 E은 평소 알고 지내던 G의 부탁에 따라 이 사건 부동산을 구입하게 되었던 것으로, 피고와 친분이 있었던 것은 아니었는데, 이 사건 매매계약은 중개업자의 개입 없이 쌍방합의로 체결되었다.

4) 망 E과 원고 A은 이 사건 매매계약에서 정한 바에 따라 2011. 7. 25. 계약금 250,000,000원을 피고 명의의 제일은행 계좌로 입금하였는데, 위 돈의 대부분이 G이 사실상 사용한 것으로 보이는 I,

J의 예금계좌 또는 위 계좌를 거쳐 G이 사실상 운용하는 회사인 주식회사 유아아이앤씨, 주식회사 파라마운트컨설팅으로 유입되었고, 2011. 7. 28. 1차 중도금 중 100,000,000원을 G에게 자기앞수표로 지급하였는데, 위 수표도 피고 명의의 위 제일은행 계좌에 입금되었다가 그 대부분이 계약금과 마찬가지로 G 또는 G이 사실상 운용하는 회사로 유입되었다.

5) 망 E의 이메일에는 계약파기의 의사가 비교적 명확하게 표시되어 있는바, 이에 대한 G의 답신 이메일 역시 '전혀 걱정하지 말아라, 무슨 일이 있어도 .. 반드시 정리하겠다'는 표현에 비추어 볼 때 망 E의 요청을 전부 수용한다는 의사가 명확히 드러난다.

6) 망 E과 G이 위와 같은 이메일을 주고받은 이후 얼마 지나지 않아 피고는 이 사건 매매계약의 특약사항에 반하여 이 사건 부동산에 1차 근저당권을 설정하였고, 1차 근저당권을 설정한 이후 얼마 뒤에 1차 중도금 잔금의 지급기일이 도래하였음에도 원고 A 및 망 E에게 1차 중도금 잔금의 지급을 독촉하지 않았으며, 그 이후로도 2차 중도금, 잔금 지급기일이 도래하였음에도 원고 A 또는 망 E에게 매매대금의 지급을 독촉한 바 없다. 뿐만 아니라 이 사건 소 제기 전까지, G이 망 E에게 위와 같은 이메일 답신을 한 것을 피고가 문제삼은 바도 없는 것으로 보인다.

7) 나아가 1차 근저당권을 설정하고 대출받은 돈 중 일부분(3억 원)도 이 사건 매매계약에 따른 대금과 마찬가지로 G 또는 G이 사실상 운용하는 회사로 유입된 것으로 보인다.

8) 이 사건 매매계약의 체결 및 대금 지급, 이 사건 부동산을 담보로 한 대출이 실행된 2011년은 피고가 G과의 사실혼관계를 청산하였다고 주장하는 2009. 10. 21.로부터 2년여가 지난 시점인바, 위에서 본 바와 같은 이 사건 매매계약 체결 등 일련의 과정에 비추어 보건대, 이 사건 부동산에 관하여 사실상의 처분 권한을 G이 가지고 있었던 것으로 보인다(위에서 본 바와 같이 G은 제3자 명의의 예금계좌를 사실상 사용하여 온 것으로 보일 뿐만 아니라, 피고 주장에 의하더라도, G은 피고 이외의 내연녀 명의로 전세권설정등기를 경료하여 주었다가, 자신이 그 권리자임을 주장하면서 서울중앙지방법원 2009가합24106 전세권이전등기절차이행 등 청구의 소를 제기하기도 하였다). 다. 그렇다면 이 사건 매매계약은 당사자들의 합의에 따라 해제되었으므로, 피고는 그 원상회복으로서, 기지급받은 매매계약금 및 중도금 일부 합계 350,000,000원 중 원고 A에게 250,000,000원 [원고 A의 1/2 지분(350,000,000원 × 1/2) + 망 E의 1/2 지분 중 원고 A의 3/7

상속분(350,000,000원 $\times$ 1/2 $\times$ 3/7)의 합], 원고 B, C에게 각 50,000,000원[망 E의 1/2 지분 중 원고 B, C의 각 2/7 상속분(350,000,000원 $\times$ 1/2 $\times$ 2/7)] 및 위 각 돈에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 1차 중도금 중 일부인 100,000,000원을 지급한 날인 2011. 7. 28.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 당심 판결 선고일인 2016. 12. 8.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

따라서 원고들의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 제1심 판결 중 위에서 지급을 명한 부분에 해당하는 원고들 패소부분을 취소하고, 피고로 하여금 원고들에게 위 돈을 지급할 것을 명하며, 원고들의 각 나머지 항소는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사민유숙

판사장윤선

판사장한홍