

서울고등법원

제 8 민 사 부

판 결

사 건 2020나2009785(본소) 계약금 반환 청구의 소
2020나2009792(반소) 잔금 등

원고(반소피고), 피항소인 겸 항소인

A

소송대리인 법무법인 갑을

담당변호사 옥민석, 정형표

소송복대리인 변호사 박성훈

피고(반소원고), 항소인 겸 피항소인

1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

피고들 소송대리인 법무법인 민서

담당변호사 김정덕

제 1 심 판 결 서울중앙지방법원 2020. 1. 30. 선고 2019가합524803(본소), 2019
가합524810(반소) 판결

변 론 종 결 2020. 6. 18.

판 결 선 고 2020. 7. 23.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소에 대한 항소와 피고(반소원고)들의 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 본소와 반소 모두 각자 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 본소 청구취지 및 항소취지

제1심판결 중 본소에 대한 부분을 취소한다. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) C은 120,000,000원, 피고 B, D, E, F은 각 20,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2018. 12. 26.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소 청구취지 및 항소취지

제1심판결 중 반소에 대한 부분을 취소한다. 원고는, 피고 B, D, E, F에게 각 184,000,000원 및 그중 각 87,500,000원에 대하여 2019. 1. 26.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 각 96,500,000원에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부

본 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하고, 피고 C에게 1,104,000,000원 및 그중 525,000,000원에 대하여 2019. 1. 26.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 579,000,000원에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 원고와 피고들이 이 법원에서 강조하거나 추가하는 주장에 관하여 아래 제2항과 같이 추가로 판단하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 판단

가. 원고의 주장에 대한 판단

원고는, 일반적으로 임대차보증금 반환 채무의 인수를 수반하는 부동산 거래에서의 관례, 이 사건 상가 매매대금과 임대차보증금 액수 등에 비추어 보면, 적어도 이 사건 매매계약 체결 이후 상당한 기간 동안 임대차계약이 지속될 것이라는 점이 이 사건 매매계약의 내용에 포함되었거나 매매계약의 기초가 되었다고 할 것인데, 이 사건 매매계약 체결 후 며칠 되지 않아 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통고가 있었으므로, 이 사건 매매계약은 사정변경 또는 착오를 이유로 해제 또는 취소되어야 한다고 주장한다.

그러나 원고가 주장하는 사정들만으로는 매매계약 체결 이후 상당한 기간 동안 이 사건 임대차계약이 지속될 것이라는 점이 이 사건 매매계약의 내용에 포함되었다거나 그러한 사정이 매매계약의 기초가 되었다고 인정하기 어렵고, 달리 일반 거래 관행상 그러한 관례가 있다고 인정할 만한 증거도 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다(그 밖의 원고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 그 주장과 증거들을 다시 검토하여 보더라도, 제1심판결의 사실인정과 판단은 모두 정당하다).

나. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 피고들은, 이 사건 매매계약이 계약 제5조에서 정한 해제권 행사에 따라 해제되었다고 인정되기 위해서는 원고가 계약금을 포기하고 해제한다는 의사를 표시했어야 하는데, 원고는 여러 차례에 걸쳐 피고들에게 계약금 반환을 요구하였으므로 원고가 이 사건 매매계약 제5조에서 정한 해제권을 행사한 것으로 볼 수 없다고 주장한다.

2) 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 사용된 문언에만 구애받는 것은 아니지만, 어디까지나 당사자의 내심의 의사가 어쩔지 관계없이 그 문언의 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하는 것이고, 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 형식과 내용, 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다90095, 90101 판결 등 참조).

3) 이 사건 각 증거들에 의하여 인정되는 바와 같이 ① 원고가 직접 피고 측에 계

약해제의 의사를 표시한 휴대전화 메시지(을 제4호증)에는 '임대차계약상의 중요사항이 변경되어 정상적인 매매계약을 수행할 수 없게 되어 해지를 통보한다'고 되어있을 뿐 계약금 반환에 관하여는 명확한 의사를 표시하고 있지 않은 점, ② 이 사건 매매계약을 중개한 중개법인의 대표인 L은 '계약금을 일부 포기하는 내용으로 원고와 피고들 사이의 협상을 진행하고자 하였으나 피고들이 타협할 여지가 없어 그 후 원고가 직접 피고 측에 계약을 해제한다는 취지의 문자메시지를 보냈다'고 진술하고 있는 점(갑 제9호증), ③ 이처럼 원고는 해제 의사표시 전까지 계약금의 일부를 포기하고서라도 계약 관계를 해소하고자 하였던 것으로 보이는 점, ④ 비록 이 사건 매매계약을 중개한 중개법인에서 근무하는 N가 2018. 12. 21. 피고 B로부터 계약금을 포기하고 계약을 해지하는 취지인지에 대한 질문을 받고서도 명확한 답변을 하지 않은 사실은 인정되나(을 제13호증), 대화의 전후 내용에 비추어 볼 때 N가 명확한 답변을 회피하였다는 사정만으로 원고에게 계약금 포기의사가 없었다고 단정하기는 어려운 점(당시 N가 원고로부터 계약금 포기에 관한 권한까지 수여받았다고 볼 증거도 없다), ⑤ 당시 위 중개법인에 근무하고 있던 K은 2018. 12. 24. 피고 B에게 계약해제와 관련하여 원고 측과 만나서 대화를 나누자고 하면서 '무조건 계약금을 반환해 달라는 이야기를 하려고 굳이 만나자고 하는 것은 아니다'는 취지로 이야기하기도 하였던 점(을 제13호증), ⑥ 그 무렵 이와 같이 계약금 포기 여부에 관한 의견 충돌이 있었음에도 원고가 그에 대한 명확한 언급 없이 계약을 해제하겠다는 의사를 표시하였다면, 그러한 의사표시에는 묵시적으로나마 계약금 포기를 감수하겠다는 취지가 포함되어 있는 것으로 볼 수 있는 점, ⑦ 원고가 계약해제를 통지한 이후에 피고들에게 내용증명 우편으로 계약금 반환을 요구하기는 하였지만(갑 제6호증, 을 제2호증), 그에 앞서 계약해제의 의사표시를 분명히

한 이상 그 후 추가로 계약금 반환을 요구하였다는 사정만으로 계약금 반환이 인정되지 않는 경우에는 계약을 그대로 유지하겠다는 의사였다고 볼 수는 없는 점, ⑧ 원고 역시 이 사건 소송 계속 중 제출한 준비서면 등을 통하여 계약금을 반환받을 수 있다면 좋겠지만 그것이 불가능하더라도 계약을 유지할 의사는 없으며, 그 경우 계약금을 포기하고서라도 계약을 해제하겠다는 의사를 밝히면서, 2018. 12. 24.자 해제 통지 역시 그러한 취지임을 분명히 하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 원고의 2018. 12. 24.자 해제의사표시에는 이 사건 매매계약 제5조에서 정한 바와 같이 계약금을 포기하고 계약을 해제하겠다는 취지의 의사가 포함된 것으로 볼 수 있으므로, 피고들의 위 주장은 받아들이기 어렵다[피고들이 이 법원에서 원용하는 선례는, 계약 당사자가 해약금 약정이 아닌 매매계약상의 해제특약에 근거하여 매매계약을 해제한다면서 계약금을 반환해 달라는 의사를 명백히 표시한 사안으로서(대법원 2010. 4. 29. 선고 2007다24930 판결 참조), 해제 의사표시 당시 해제의 근거와 계약금 반환 또는 포기에 관하여 명확한 의사를 표시하지 않은 이 사건과는 사안이 다르다].

3. 결론

그렇다면 원고의 본소청구 및 피고들의 반소청구는 모두 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 본소에 대한 항소와 피고들의 반소에 대한 항소는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김길량

판사 김용민