

창원지방법원 진주지원 2024. 3. 8 선고 2023가단31118 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 류기정

피고 1. C

2. 주식회사 D

3. E

피고들 소송대리인 법무법인 이겸

담당변호사 박건우

피고들 소송복대리인 변호사 이현정

변론 종결 2024. 2. 2.

판결 선고 2024. 3. 8.

주 문

1. 피고 C은 원고들에게 각 6,000만 원 및 이에 대한 2023. 3. 16.부터 2024. 3. 8.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 주식회사 D, E는 피고 C과 공동하여,

가. 원고 A에게 위 6,000만 원 중 3,500만 원 및 이에 대한 2020. 7. 1.부터 2023. 4. 19.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

나. 원고 B에게 위 6,000만 원 중 3,500만 원 및 이에 대한 2020. 3. 1.부터 2023. 4. 19.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을

각 지급하라.

3. 원고들의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 1/4은 원고들이, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고 C은 원고들에게 각 9,000만 원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 주식회사 D, E는 피고 C과 공동하여, 원고 A에게 위 9,000만 원 중 3,500만 원 및 이에 대한 2020. 7. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 원고 B에게 위 9,000만 원 중 3,500만 원 및 이에 대한 2020. 3. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 회사의 이 사건 사업 시행 및 원고들과 피고 C 사이의 이 사건 각 매매계약

피고 주식회사 D(이하 '피고 회사'라 한다)은 피고 C 소유의 사천시 F리(이하 'F리'라고만 한다) G 임야 19,686m²(2018. 8. 초순경 총 21필지로 분할되고 그 지목도 대지로 변경되었는바, 이하 '이 사건 사업부지'라 한다)를 전원주택단지로 개발하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 시행자이고, 피고 E는 피고 회사의 대표이사이다.

원고 A는 2017. 2. 1. 피고 C으로부터 이 사건 사업부지 중 분할 후 H 임야 586m²(이하 '제1 토지'라 한다)를 대금 1억 2,030만 원에 매수하고, 피고 C에게 계약금 명목으로 3,000만 원을

지급하였다. 원고 B는 같은 날 피고 C으로부터 이 사건 사업부지 중 분할 후 I 임야 625㎡(이하 '제2 토지'라 한다)를 대금 1억 2,850만 원에 매수하고, 피고 C에게 계약금 명목으로 3,000만 원을 지급하였다(이하 원고들과 피고 C 사이의 위 각 매매계약을 '이 사건 각 매매계약'이라 한다). 이 사건 각 매매계약서에는 아래와 같은 내용이 포함되어 있고, '시행사'로 기재된 피고 회사의 인감이 날인되어 있다.

제5조 매수인이 중도금(중도금 약정이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 배상하고 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제6조 매도인 또는 매수인은 본 계약에 따른 채무불이행이 있을 경우 채무를 불이행한 상대방에 대하여 서면으로 이행을 최고하고, 이를 이행하지 않을 경우 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 매도인과 매수인은 상대방에 대하여 손해배상을 청구할 수 있고, 손해배상에 대하여 별도 약정이 없는 한 제5조의 기준에 따른다.

특약사항 거래 토지는 대지조성사업 진행 중인 전원주택형 토지로, 토목 준공 완료 후 잔금을 지급하기로 한다.

한편, 원고들의 지인인 J도 2017. 1. 31. 피고 C으로부터 이 사건 사업부지 중 분할 후 K 임야 818㎡를 대금 1억 6,790만 원에 매수하고, 피고 C에게 계약금 명목으로 3,000만 원을 지급하였는바, J과 피고 C 사이의 매매계약서에도 위와 같은 내용이 기재되어 있다.

피고 C은 2018. 7. 12. 피고 회사 앞으로 제1, 2 토지를 포함한 이 사건 사업부지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 이 사건 사업부지에 관하여는 2018. 7. 31.경 대지조성사업 사용검사가 완료됨으로써 이른바 '토목 준공'이 완료되었다. 그런데 피고 회사는 2018. 11. 19. 제1 토지에 관하여 제3자(L)에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 2019. 4. 25. 제2 토지에 관하여 제3자(M)에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 피고 회사, E의 이 사건 각서 작성

피고 회사, E는 이 사건 사업부지 지상에서 주택공사를 시작한 무렵인 2019. 12. 20. 법무사 N이 입회한 상태에서 아래와 같은 내용의 각서(이하 '이 사건 각서'라 한다)를 작성하여 원고들 및 J(이하 원고들과 J을 통칭할 경우 '원고들 등'이라 한다)에게 교부하였다.

각서

채무자 피고 회사와 연대보증인 피고 E는 이 사건 사업부지 매수인인 원고들 등으로부터 이미 지급받은 계약금 각 3,000만 원에 관하여, 원고 B에게는 2020. 2. 28.까지, 원고 A 및 J에게는 각 2020. 6. 30.까지 계약금 반환으로 각 3,500만 원(위약금 및 이자 포함)을 변제한다. 만일 이를 어길 경우에는 어떠한 법적 조치를 당하여도 하등의 이의를 제기하지 않는다.

다. 원고들의 피고 C에 대한 이 사건 각 매매계약 해제의 의사표시

원고들 등은 2020. 2. 27. 피고 C에게 이 사건 각 매매계약 해제의 의사표시가 담긴 내용증명우편물을 발송하였으나 반송되었다. 원고들은 피고 C에게 이 사건 소장부분 송달로써 이 사건 각 매매계약 해제의 의사표시를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 3호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 내지 영상, 증인 J의 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 피고 C의 채무불이행으로 인한 이 사건 각 매매계약 해제 여부

앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들에 의하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 각 매매계약에 따른 피고 C의 원고들에 대한 각 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었고, 원고들이 피고 C에게 이를 이유로 이 사건 소장부분 송달로써 이 사건 각 매매계약 해제의 의사표시를 함으로써 이 사건 각 매매계약은 해제되었다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 각 매매계약에 따르면 원고들의 피고 C에 대한 매매잔금지급기일은 불확정기한인 '토목 준공 완료 후'이고, 이 사건 사업부지에 대한 실제 토목 준공 완료일은 이 사건 각 매매계약 체결일로부터 약 1년 6개월이 경과한 후인 2018. 7. 31.경이다. 이 사건 각 매매계약서에 토목 준공 완료 예정일이 기재되어 있지는 않으나, 원고들은 토목 준공 완료 등 이 사건 사업이 예상보다 더디게 진행되는 것과 관련하여 피고들에게 수차례 불안감을 표하거나 항의하였다. 그런데 원고들 등이 이 사건 사업에 직접 관여하거나 이 사건 사업부지에 상주한 것은 아니므로, 마침내 토목 준공이 완료되어 잔금지급기일이 도래하였다면 피고들은 원고들 등에게 토목 준공이 완료된 사실을 알리고

소유권이전등기의무의 이행제공을 하면서 잔금 지급을 요구하는 등 이 사건 각 매매계약 이행을 완결하자고 통보하였어야 할 것이다. 그러나 피고들이 원고들 등에게 토목 준공 완료 사실을 알리는 등 이를 통보하였음을 인정할 아무런 증거가 없다. 오히려 피고들은 토목 준공 완료 후 원고들 등에게는 알리지 아니한 채 제3자들 앞으로 제1, 2 토지 등에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이에 대하여 피고 C은 막연히 '이는 허가 등과 관련한 사업상 필요에 의한 것으로서 원고들이 잔금만 지급하면 원고들에게 제1, 2 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주는 데 아무런 문제가 없었다.'고 주장하나, 그 사업상 필요가 무엇인지 또는 제3자들 앞으로 이미 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주고도 다시 원고들에게 제1, 2 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐줄 수 있다고 주장하는 근거가 무엇인지 등을 구체적으로 주장·증명하지 않고 있다. 결국 이 사건 각 매매계약에 따른 피고 C의 원고들에 대한 각 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었다고 봄이 타당하다.

② 이에 대하여 피고 C은 '원고들은 잔금지급기일 도래 전인 2018. 1.경 계약금을 포기한 채 일방적으로 이 사건 각 매매계약을 해제하였고, 2018. 7. 31. 잔금지급기일이 도래하였음에도 피고 C에게 매매잔금을 지급하지 아니한 채 계약금 반환만 요구하였으므로, 이 사건 각 매매계약 해제 이후 피고 C이 제3자들에게 제1, 2 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다고 하더라도 이는 채무불이행에 해당하지 않는다.'고 주장한다. 원고들이 잔금지급기일 도래 전 이 사건 사업이 예상보다 더디게 진행되는 것과 관련하여 피고들에게 수차례 불안감을 표하거나 항의하는 과정에서 이 사건 각 매매계약 해제 가능성을 타진한 적이 있음은 원고들도 인정하고 있으나, 원고들이 당시 피고들에게 확정적으로 이 사건 각 매매계약 해제의 의사표시를 하였음을 인정할 아무런 증거가 없고, 이 사건 사업이 예상보다 더디게 진행된다는 이유만으로 원고들이 별다른 실익도 없이 이미 지급한 계약금을 포기하면서까지 이 사건 각 매매계약 해제의 의사표시를 할 이유도 없어 보인다. 만일 원고들이 계약금을 포기하면서 이미 이 사건 각 매매계약을 해제하였다면, 그로부터 약 2년이 경과한 후에 피고 회사와 피고 E가 원고들에게 위약금 및 이자까지 포함하여 계약금을 반환하겠다는 내용의 이 사건 각서를 교부할 이유가 없다.

나. 구체적 판단

1) 원상회복청구 부분 앞서 본 바와 같이 피고 C의 원고들에 대한 각 소유권이전등기의무가 이행불능이 됨으로써 이 사건 각 매매계약은 해제되었으므로, 피고 C은 원고들에게 원상회복으로 각 계약금 3,000만 원을 반환할 의무가 있다.

2) 손해배상청구 부분 원고들은 이 사건 각 매매계약 제6조, 제5조를 근거로 피고 C이 원고들에게 지급하여야 할 손해배상의 예정액이 계약금의 배액인 6,000만 원 상당이라고 주장한다.

이 사건 각 매매계약 제6조에서는 '일방이 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제한 경우 손해배상은 제5조의 기준에 따른다'고 정하고 있고, 제5조는 해약금에 관한 민법 제565조 제1항과 유사한 내용인바, 이 사건 각 매매계약 제6조, 제5조에서 정한 손해배상의 예정액은 계약금 상당액으로 보일 뿐, 제5조에 '매수인의 계약금 포기'에 상응하도록 '매도인의 계약금 배액 배상'이라고 기재된 것을 두고 계약금의 배액으로 손해배상액을 예정하였다고 해석할 수는 없다. 따라서 피고 C은 원고들에게 이 사건 각 매매계약 해제로 인한 손해배상으로 각 계약금 상당액인 3,000만 원을 지급할 의무가 있다.

다. 소결론

피고 C은 원고들에게 이 사건 각 매매계약 해제로 인한 원상회복 및 손해배상으로 각 6,000만 원(= 3,000만 원 + 3,000만 원) 및 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2023. 3. 16.부터 피고 C이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 3. 8.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법(이하 '소송촉진법'이라 한다)이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 원고들의 피고 회사, E에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 인정한 사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고 회사, E는 원고들에게 이 사건 각서에 따른 약정금 각 3,500만 원 및 이에 대한 변제기 다음날 이후의 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 그런데 앞서 본 원고들에 대한 피고 C의 위 각 채무와 피고 회사, E의 위 각 채무는 서로 별개의 원인으로 발생한 독립된 채무이나, 동일한 경제적 목적을 가지고 있고 서로 중첩되는 부분에 관하여 한쪽의

채무가 변제 등으로 소멸하면 다른 쪽의 채무도 소멸하는 관계라고 봄이 타당하므로, 피고 회사, E의 위 각 채무는 앞서 본 피고 C의 위 각 채무와 부진정연대채무 관계이다.

나. 피고 회사, E의 주장에 관한 판단

피고 회사, E는 '원고들이 2018. 1.경 계약금을 포기하고 이 사건 각 매매계약을 해제하였으므로, 자신들은 원고들에게 계약금을 반환하거나 위약금을 지급한다는 내용의 이 사건 각서를 작성할 아무런 이유가 없었음에도 원고들의 강요에 의하여 이 사건 각서를 작성하였고, 자신들이 진의 아님은 원고들도 충분히 알고 있었으므로 이 사건 각서는 무효이다.'라고 주장한다. 그러나 피고 회사는 이 사건 사업의 시행자이고 피고 E는 피고 회사의 대표이사로서, 위 피고들은 이 사건 각 매매계약 체결을 전후로 원고들과 이 사건 각 매매계약을 둘러싼 제반 문제 등을 실제로 논의한 당사자들인 점, 이 사건 각 매매계약 체결 이후 이 사건 각 매매계약의 목적물인 제1, 2 토지에 관하여 피고 회사 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이후 피고 회사가 제1, 2 토지에 관하여 제3자들 앞으로 각 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 이 사건 각 매매계약에 따른 피고 C의 원고들에 대한 각 소유권이전등기의무가 이행불능이 된 점 등을 고려하면, 피고 회사와 피고 E가 원고들에게 이 사건 각서를 작성하여 줄 이유가 없었다고 볼 수는 없고, 피고 회사, E가 원고들의 강요로 인하여 이 사건 각서를 작성하였다거나 진의 아닌 의사로 이 사건 각서를 작성하였음을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 회사, E의 위 주장은 이유 없다.

또한, 피고 E는 자신이 J에게 원고들과 나누어 가지라는 취지로 3,500만 원 이상을 지급하였다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없을뿐더러, 피고 E 주장과 같은 사정만으로 원고들에게 일부라도 변제가 이루어졌다고 인정할 수도 없다. 피고 E의 위 주장도 이유 없다.

다. 소결론

피고 회사, E는 피고 C과 공동하여, 원고 A에게 약정금 3,500만 원 및 이에 대한 변제기 다음날인 2020. 7. 1.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2023. 4. 19.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 원고 B에게 약정금 3,500만 원 및 이에 대한 변제기 다음날인 2020. 3. 1.부터 2023. 4. 19.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

원고들은 위 각 약정금에 대하여 변제기 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 구하나, 원고들과 피고 회사, E 사이에 별도의 지연손해금 약정이 있었음을 인정할 증거가 없고, 소송촉진법이 정한 연 12%의 이율은 그 금전채무의 이행을 구하는 소장이 채무자에게 송달된 날의 다음날부터 적용되는 것이므로, 위 인정범위를 넘어선 지연손해금 청구 부분은 이유 없다.

4. 결론

원고들의 피고들에 대한 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사이경민