

서울서부지방법원 2023. 6. 8 선고 2021가합36366 판결 [부동산매매대금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 세림

담당변호사 박지민, 오치원, 서동주

피 고 1. C

2. D

3. E

피고들 소송대리인 변호사 김종환

변 론 종 결 2023. 3. 23.

판 결 선 고 2023. 6. 8.

주 문

1. 피고 C, E는, 원고 A에게 각 70,000,000원, 원고 B에게 각 56,000,000원 및 이에 대하여 피고 C는 2021. 7. 8.부터, 피고 E는 2021. 7. 6.부터 각 2023. 6. 8.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고들의 피고 C, E에 대한 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구, 피고 D에 대한 주위적, 예비적

청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고들과 피고 C, E 사이에 생긴 부분의 1/10은 원고들이, 나머지는 위 피고들이 각 부담하고, 원고들과 피고 D 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고 A에게 155,000,000원 및 그중 140,000,000원에 대하여 2020. 4. 16.부터 다 갚는 날까지 월 1%의 비율로 계산한 돈을, 원고 B에게 127,000,000원 및 그중 112,000,000원에 대하여 2020. 4. 16.부터 다 갚는 날까지 월 1%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 C, E는 서울 강서구 F 지상 도시형생활주택 및 근린생활시설인 G건물 H동을 신축하여 분양한 자들이고, 피고 D은 피고 C의 배우자이며, 피고 E의 사돈이다.

나. 피고 C, E는 2009. 1. 30. 위 건물 중 I, J, K, L, M, N, O, P, Q호(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)의 각 1/2 지분에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 피고 C, E는 2018. 11. 4. 원고 A으로부터 140,000,000원을, 원고 B으로부터 112,000,000원을 각 지급받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 피고 C, E에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고들 주장의 요지

주위적으로 원고들은 피고 C, E와 소비대차계약을 체결한다는 의사만 있었을 뿐, 피고 C, E와 분양계약을 체결한다는 의사가 없었고, 피고들이 제출한 분양계약서(을 제1호증)는 원고들이 날인하지 않았으므로, 원고들과 피고 C, E 사이에 분양계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)은 불성립하였고, 피고들은 원고들에게 지급받은 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 예비적으로 이 사건 분양계약이 성립하였다고 하더라도 원고들과 피고 C, E는 위 분양계약을 해제하기로 합의하였으므로, 피고들은 원고들에게 계약금을 반환할 의무가 있다.

따라서 피고들은 공동하여 원고 A에게 계약금 140,000,000원 및 이에 대하여 피고들이 지급하기로 합의한 2018. 11. 4.부터 2020. 4. 15.까지의 이자 15,000,000원 합계 155,000,000원을, 원고 B에게 112,000,000원 및 이에 대하여 2018. 11. 4.부터 2020. 4. 15.까지의 이자 15,000,000원 합계 155,000,000원과 이에 대한 이자 또는 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 주위적 청구원인에 관한 판단

갑 제3, 4, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하여 보면, 원고들이 피고 C, E와 직접 분양계약서를 작성하지는 않았더라도 적어도 분양계약 체결의 의사 합치는 있었다고 할 것이다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

① 원고 A은 2018. 11. 4. 140,000,000원을, 원고 B은 같은 날 112,000,000원을 피고 C에게 송금하였다. 이에 대해 피고 C, E는 원고 A에게 ‘이 사건 건물 중 J, L, N, Q, P호 5세대 분양 계약금’ 150,000,000원을 수령하였다는 영수증을 작성하였고, 원고 B에게 ‘이 사건 건물 중 O, M, K, I호 분양 대금 260,000,000원 중 전세금 230,000,000원을 제외한 4세대 계약금’ 120,000,000원을 수령하였다는 취지의 영수증을 작성하였다.

위 영수증들은 ‘분양 계약금’, ‘분양 대금’이라는 용어를 사용하였고, 분양의 대상이 되는 개별 세대를 기재하여 분양계약에 따른 계약금을 지급받았음을 명확히 하였는데, 원고들이 분양계약 체결의 의사 없이 위와 같은 영수증을 받았을 특별한 사정이 발견되지 않는다. 또한 위 내용은 이 사건 건물의 개별 세대 분양대금을 260,000,000원으로 정하되 이 중 230,000,000원은 임대차 보증금으로

충당하기로 하고 30,000,000원을 계약금으로 정하였다는 피고들의 주장에도 부합한다(다만 피고들은 각 세대 당 계약금 2,000,000원을 할인하여 준 것으로 보인다).

②피고 C, E는 원고 A에게 이 사건 건물 중 I호, K호, M호, O호를 분양한다는 내용의 분양계약서를, 원고 B에게 이 사건 건물 중 J호, L호, N호, P호, Q호를 분양한다는 내용의 분양계약서를 작성하였다. 한편 원고들은 공인중개사사무소의 사무원 R에게 원고들의 인적사항을 알려주었고, R은 위 계약서에 원고들의 주민등록번호, 주소, 휴대폰 전화번호를 기재하고 날인하였다. 원고들이 분양계약 체결의 의사가 없었다면 R에게 인적사항을 알려줄 이유가 없었을 것으로 보인다.

③피고 C, E가 작성한 영수증의 대상 세대와 분양계약서의 대상 세대가 반대로 기재되어 있어 분양계약서에 따르면 원고 B이 5세대에 관한 계약금 150,000,000원, 원고 A이 4세대에 관한 120,000,000원을 지급하기로 되어 있다. 그러나 원고들이 분양받기로 한 9세대는 면적이 같고 분양대금도 같아 개별 세대에 관한 개성이 중요하지 않고, 원고들은 함께 분양계약을 체결하면서 분양받기로 한 총 세대만을 고려하였던 것으로 보이므로, 원고들과 피고들 사이에 분양계약 목적물에 관한 의사의 합치가 없었다고 볼 수 없다.

④원고들은 2022. 11. 23.자 청구원인변경 신청서에서 분양계약에 관한 구두의 의사 합치가 없었다고 주장을 변경하였다. 그러나 위 청구원인변경 신청서에서도 ‘R이 금액을 지급하면 각 세대를 책임지고 매도한 후 원금과 이자를 지급하여 주겠다고 하였기 때문에 돈을 지급하였다. 다만 전세자금이니 등기는 할 수 없다고 입장을 명백히 밝혔다(5면).’, ‘원고들은 피고 D, R으로부터 1세대 당 2,000,000원을 할인하여 세대당 28,000,000원을 입금하였다(6면).’라고 주장하여, 이 사건 건물의 세대를 기준으로 대금을 책정하고, 미등기 전매를 전제로 계약을 체결하였음을 인정하고 있다.

⑤원고들은 피고들에게 대여를 한 것이라 주장하나, 피고들과 차용증을 작성하거나 이자를 지급받는 등 소비대차의 실질이 보이는 사정은 발견되지 않는다.

다. 예비적 청구원인에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

계약이 합의해제되기 위하여는 일반적으로 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 계약의 청약과

승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 그 요건으로 하는 것이지만, 계약의 합의해제는 명시적인 경우뿐만 아니라 묵시적으로도 이루어질 수 있는 것이므로 계약 후 당사자 쌍방의 계약 실현 의사의 결여 또는 포기가 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용에 의하여 객관적으로 일치하는 경우에는, 그 계약은 계약을 실현하지 아니할 당사자 쌍방의 의사가 일치됨으로써 묵시적으로 해제되었다고 해석함이 상당하다(대법원 1998. 1. 20. 선고 97다43499 판결 참조).

가) 2020. 10. 15. 계약 해제 여부

원고들은 2020. 10. 15. 이 사건 분양계약을 해제하는 합의가 있었다고 주장하나, 원고들이 제출한 갑 제6호증의 기재만으로는 2020. 10. 15. 해제의 의사 합치가 있었음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) 2021. 5. 31. 계약 해제 여부1) 앞서 든 증거, 갑 제5, 6, 8, 11, 12, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고들과 피고 C, E 사이에 늦어도 2021. 5. 31.경에는 이 사건 분양계약을 해제하기로 하는 의사의 합치가 있었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 C, E는 원고들에게 이 사건 분양계약 해제에 따른 원상회복으로 계약금을 반환할 의무가 있다.

①원고들은 2020년경부터 지속적으로 피고들과 R에게 이 사건 분양계약을 해제하고 계약금을 반환할 것을 요구하였다.

②피고 C, E도 2021. 5. 31. 매매계약합의해제약정서(갑 제5호증의 1)를 작성하여 원고들에게 제시하였는데, 위 약정서에는 이 사건 분양계약을 해제하고 계약금을 반환하기로 정하고 있다.

③피고 C, E는 2019. 6.경 원고들에게 분양하기로 한 이 사건 건물 중 O, P호를 S에게 매도하였고, 2021. 4. 9. 이 사건 건물 중 I호, M호를 T에게 매도하여, 이 사건 분양계약의 대상인 총 9세대 중 4세대를 매도한 후 매매대금을 수취하였음에도 현재까지 원고들에게 위 매매대금을 지급하지 않고 있다. 위 피고들이 이 사건 분양계약을 유지할 의사였다면 분양계약의 목적물을 제3자에게 매각한 후 매매 대금을 원고들에게 지급하였을 것이나, 피고들도 계약 실현 의사가 결여되어 원고들에게 전매대금을 지급하지 않은 것으로 보인다.

2) 피고 C, E의 주장에 관한 판단

피고 C, E는, 피고들이 합의해제 이전인 2020. 10. 15. 원고들에게 이 사건 분양계약에 따른 소유권이전등기를 인수하지 않음을 이유로 계약 해제를 통지하여 위 분양계약이 해제되었고, 이 사건 분양계약에서 정한 위약금 약정에 따라 계약금을 물취하였으므로, 피고들에게 분양대금 반환의무는 존재하지 않는다고 주장한다.

살피건대, 을 제7호증의 기재에 따르면 피고들 중 1인이 원고 A의 처인 U에게 2020. 10. 15. '2018. 11. 4. 분양계약 해제를 통보합니다.'라는 문자메세지를 보낸 사실은 인정할 수 있다.

그러나 앞서 든 증거, 갑 제15호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, 피고 C, E는 이 사건 분양계약 체결 후 원고들이 소유권이전등기를 하지 않았음에도 이 사건 건물 중 I, M, O, P호를 제3자에게 매도한 점, 원고들이 피고들에게 계약금을 지급하면서 분양계약의 구체적인 권리, 의무 내용이 담긴 분양계약서는 별도로 작성하지 않고 계약금 지급에 관한 영수증만 수령한 점 및 분양계약 전반의 체결 과정, 계약을 통해 달성하려는 목적 등을 종합하여 볼 때, 원고들과 피고 C, E는 이 사건 건물에 관하여 원고들 앞으로 소유권이전등기를 하지 않고 전매를 할 목적으로 이 사건 분양계약을 체결하였다고 볼 여지가 있으므로, 피고들이 제출한 증거만으로는 원고들에게 소유권이전등기절차를 인수할 의무까지 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 위와 같은 의무의 존재를 전제로 하는 위 피고들의 계약 해제 주장은 이유 없으므로 이 부분 위 피고들의 주장을 받아들이지 않는다.

3) 소결론

가) 원고들은 계약금을 지급한 2018. 11. 4.부터 2020. 4. 15.까지의 이자와 피고들이 금원을 반환하겠다고 한 2020. 4. 16.부터 다 갚는 날까지의 이자 및 지연손해금의 지급을 구한다. 그러나 합의해제의 경우 민법 제548조 제2항의 규정이 적용되지 않는데(대법원 2003. 1. 24. 선고 2000다5336, 5343 판결 참조), 원고들이 제출한 증거만으로는 이자 또는 지연손해금에 관한 합의가 있었다고 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 원상회복청구권은 기한의 정함이 없는 채무라 할 것이다. 한편 이 사건 소장 부분 송달 이전에 원고들의 이행청구가 있었음을 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 소장 부분 송달 이전의 지연손해금 청구는 받아들이지 않는다.

나) 또한 원고들은 월 1%로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 원고들과 피고 C, E가

자연손해금에 관하여 위와 같은 합의를 하였다고 인정할 증거가 없으므로, 민법 및 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 비율을 초과하는 자연손해금 청구는 받아들이지 않는다.

다) 따라서 피고 C, E는 원고 A에게 각 계약금 70,000,000원(= 140,000,000 × 1/2), 원고 B에게 각 56,000,000원(= 112,000,000 × 1/2) 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날로서 피고 C은 2021. 7. 8.부터, 피고 E는 2021. 7. 6.부터 각 피고 C, E가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 6. 8.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 자연손해금을 지급할 의무가 있다(원고들은 피고 C, E에게 공동하여 분양대금의 반환을 구하나, 피고들은 이 사건 건물 중 1/2 지분 소유자로서 원고들에게 각자 공유자로서 이 사건 건물을 분양하였으므로, 피고들이 수령한 계약금은 피고들에게 각 1/2씩 귀속되었고, 이에 따라 피고들의 원상회복의무는 민법 제408조에 따라 분할채무임이 원칙이며, 달리 원고들의 주장과 같이 피고들의 채무가 연대채무 또는 부진정연대채무로 볼 만한 근거가 없으므로 원고들의 주장은 받아들이지 않는다).

3. 피고 D에 대한 주위적, 예비적 청구에 관한 판단

앞서 본 것과 같이 원고들은 피고 C, E와 분양계약을 체결하였다고 할 것이므로, 분양계약 불성립을 이유로 한 원고들의 주위적 주장은 이유 없다.

한편 분양계약의 해제에 따른 반환의무는 분양계약 체결 당사자가 부담하는데, 원고들이 제출한 증거만으로는 피고 D이 분양계약의 당사자라거나 또는 위 분양계약 해제에 따른 원상회복의무를 부담하기로 하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 예비적 주장 또한 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고 C, E에 대한 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 주위적 청구, 나머지 예비적 청구는 이유 없으므로 기각하며, 원고들의 피고 D에 대한 주위적, 예비적 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이진웅, 판사 이유섭, 판사 백송이

1) 원고들은 소장 제3, 4면에서 원고들이 지속적으로 계약 해제에 따른 원상회복을 구하자 피고들이

2021. 5. 31. 분양계약의 해제 및 원상회복 의사를 밝혔다고 주장하고 있으므로, 원고들의 주장에는 이 시점에 분양계약이 해제되었다는 주장도 포함되어 있다고 볼 수 있다.