

창원지방법원 2022. 3. 17 선고 2021가단119448(본소), 2021가단119455(반소) 판결
[대여금 · 부당이득금반환]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 현율

담당변호사 강대웅, 김세윤, 홍광우

소송복대리인 변호사 김경룡

변 론 종 결 2022. 2. 17.

판 결 선 고 2022. 3. 17.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 36,696,164원 및 이 중 26,400,000원에 대하여 2020. 6. 2.부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소 및 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)는 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)에게 57,195,250원 및 이에 대하여 2020. 6. 2.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 부동산중개업을 영위하는 사람으로 원고의 동생이고, C은 피고의 남편이다.

나. D은 천안시 서북구 E(아산 F) G호(이하 이 사건 상가라 한다)를 3억 5,200만 원에 분양받기로 계약(이하 이 사건 분양계약이라 하고, 이 사건 분양계약에 기한 권리를 이 사건 분양권이라 한다)하고, 계약금으로 3,520만 원을 지급하였다.

다. 원고는 2016. 5. 18. 피고에게 1,000만 원을 송금하였고, 피고는 이를 D에게 이 사건 분양권 매수를 위한 계약금 명목으로 송금하였다.

라. C과 D 사이에 2016. 5. 21. 이 사건 분양권을 C이 프리미엄 1,400만 원을 포함하여 합계 3억 6,600만 원에 매수하는 내용의 계약서(이하 이 사건 분양권 매수계약이라 한다)가 작성되었다. 다만, 이 사건 분양권 매수계약서에는 프리미엄이 600만 원으로 기재되어 있고, 그에 따라 분양권 매수대금도 3억 5,800만 원으로 기재되어 있다.

마. 원고는 피고에게 2016. 6. 20. 500만 원을 현금으로 지급하고, 같은 달 23. 3,420만 원을 송금하였다.

바. 이 사건 분양계약에 따른 중도금 3,520만 원이 추가로 납부된 상태에서, 2018. 1. 15. C과 H과의 사이에 이 사건 분양권을 프리미엄 5,500만 원을 포함하여 합계 4억 700만 원(이 사건 분양계약상의 분양대금 3억 5,200만 원 + 프리미엄 5,500만 원)에 H에게 매도하는 계약서(이하 이 사건 분양권 매도계약이라 한다)가 작성되었다. 다만, 이 사건 분양권 매도계약서에는 프리미엄이 2,500만 원으로 기재되어 있고, 그에 따라 분양권 매수대금도 3억 7,700만 원으로 기재되어 있다.

사. 피고는 이 사건 분양권 매도계약을 체결한 날 H으로부터 계약금 명목으로 1,000만 원을 지급받은 후 이를 원고에게 송금하였고, 2018. 1. 16. 원고에게 ‘이 사건 분양권 매도계약에 따른 프리미엄 5,500만 원에서 이 사건 분양권 매수계약에 따른 프리미엄 1,400만 원을 공제하고, 수수료 300만 원과 양도소득세 600만 원을 공제하면 거래에 따른 수익이 3,300만 원이다’는 내용의 문자메세지를 보내었다.

아. 원고는 피고가 H으로부터 추가로 돈을 받고도 이를 보내지 않자, 2018. 2. 27. 피고에게 이 사건 상가 관련 매매서류 전부를 보내어 줄 것을 요구하였고, 이에 피고는 2018. 2. 28. 원고에게 ‘H으로부터 이 사건 분양계약에 따라 납부된 계약금 및 중도금 7,040만 원과 프리미엄 5,500만 원을 합한 1억 2,540만 원을 지급받았고, 원고에게 이미 지급한 1,000만 원을 공제한 나머지 1억 1,540만 원을 다른 부동산을 정리해서 곧바로 지급하겠다’는 내용의 문자메세지를 보내었고, 이후 2018. 4. 2. 원고에게 2,000만 원을 송금하였다.

자. 피고는 2018. 7.경 원고에게 ‘H으로부터 받은 대금 1억 2,040만 원(분양대금 7,040만 원 + 프리미엄 5,000만 원) 중 8,140만 원¹⁾을 2018. 8.말까지 상환하겠다’는 내용의 문자메세지를 보내었다.

차. 원고는 2018. 7. 18. 피고 및 C과의 사이에 다음과 같은 내용의 금전소비대차계약(이하 이 사건 소비대차계약이라 한다)을 체결하였다.

제1조 (계약의 목적)

갑(원고를 말한다, 이하 같다)은 다음과 같은 약정으로 을(피고와 C을 말한다, 이하 같다)에 대하여 상가 매매대금 125,400,000원 중 39,000,000원을 변제하고, 잔금 86,400,000원을 2018. 2. 26.자로 빌려주고 을은 이것을 차용한다.

제2조 (이율)

갑과 을 양 당사자는 제1조의 대여금 이자를 원금에 대한 연 5%의 비율로 할 것을 약정한다.

제3조(변제기)

을은 본 대여금의 원금을 2018. 8. 31.까지, 이자는 매월 30일 까지(현재 이자 미지급 상

태이므로 일괄 계산한다) 갑 주소지에 지참하여 지급하거나 또는 갑이 지정하는 금융계좌로 송금하여 지급한다.

제4조(기한의 이익상실)

을은 다음의 경우에는 갑의 최고를 요하지 않고 기한의 이익을 잃고 원리금을 일시에 지급한다.

1. 본 건 이자의 지급을 2018. 8. 31.까지 일괄 지급하지 아니한 경우
2. 생략

제5조 (지연손해금)

제4조의 경우 을은 갑에 대하여 기한의 이익을 상실한 날의 다음날부터 지급할 때까지 연 20%의 비율에 의한 손해금을 지급한다.

가. 피고는 이 사건 소비대차계약 체결 후 2018. 9. 11.부터 2020. 6. 1.까지 원고에게 별지 변제총당표 기재 변제내역란 기재와 같이 합계 금6,895만 원을 지급하였다.【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5 내지 7호증, 갑 제18호증의4, 5, 9 을 제2호증의1, 2, 을 제4호증, 의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

원고는 피고의 권유 및 중개로 C의 명의로 이 사건 분양권을 D으로부터 매수하였다가 이를 H에게 되팔았는데, 피고는 원고를 대신하여 H로부터 받은 전매대금 1억 2,540만 원 중 원고에게 2018. 1. 15.에 지급한 1,000만 원, 2018. 4. 2.에 지급한 2,000만 원, 그리고 부동산중개수수료 300만 원과 양도소득세 600만 원을 각 공제한 나머지 8,640만 원(1억 2,540만 원 - 1,000만 원 - 2,000만 원 - 300만 원 - 600만 원)을 지급해야 한다. 그런데 피고는 위 돈 8,640만 원의 지급을 지체하다가, 2018. 7. 18. 원고에게 위 돈 8,640만 원을 2018. 8. 31.까지 변제한다는 내용의 이 사건 소비대차계약을 체결하였으므로, 피고는 이 사건 소비대차계약에 따라 계산한 원리금을 변제할

의무가 있다

2) 피고의 주장

피고는 C의 명의로 이 사건 분양권을 매수하는 과정에서 원고로부터 2016. 5. 18. 1,000만 원을, 2016. 6. 23. 3,420만 원을 2018. 1. 29. 550만 원 등 합계 4,970만 원을 차용한 것이고, 원고가 이 사건 분양권을 매수한 사실은 없다.

이후 피고는 2018. 1. 15.부터 2020. 6. 1.까지 원고에게 총 28회에 걸쳐 106,895,250원을 변제하는 등 57,195,250원을 초과 변제하였으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 이 사건 소비대차계약의 효력 및 피고의 변제 의무 발생 여부

1) 그러므로 살피건대, 앞서 본 사실 및 증거들에 의해 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 이 사건 분양권 매수계약을 전후하여 피고에게 송금한 돈은 합계 4,920만 원으로, 이는 이 사건 분양계약에 따른 계약금 3,520만 원과 이 사건 분양권 매수계약에서 정한 프리미엄 1,400만 원을 합한 금액이라는 점, ② 피고가 이 사건 분양권 매도계약을 체결하고 H으로부터 받은 계약금 1,000만 원을 원고에게 그대로 송금한 점, ③ 피고는 이 사건 분양권 매수계약서와 매도계약서에 각 공인중개사로 기재되어 있고, 실제 원고에게 분양권 전매에 따른 중개수수료를 요구한 것으로 보이는 점, ④ 피고는 이 사건 분양권 매도계약에 따른 프리미엄이 2,500만 원이라고 주장하나, 원고에게 보낸 메시지에는 프리미엄이 5,500만 원이고, 다만 양도소득세를 고려하여 계약서에는 2,500만 원이라고 기재하였다고 되어 있는 점, ⑤ 또한 피고는 이 사건 분양계약에 따른 중도금 3,520만 원을 원고가 부담하지 않았으므로, 이 사건 분양권을 매도한 대금 전부를 원고에게 지급할 이유가 없다는 취지의 주장을 하나, 피고는 2014년경부터 원고와 금전거래를 하는 과정에서 약 2억 5,000만 원 상당의 채무를 부담하고 있었던 것으로 보이고, 이에 원고에 대한 기존 차용금 변제를 위해 분양대금 중 일부를 피고가 부담한 것으로 보이는 점, ⑥ 무엇보다 피고가 이 사건 분양권 매도계약 체결 이후 원고에게 수차 보낸 문자메시지들에 의하면, 피고는 이 사건 분양권을 매수 및 매도한 주체가 원고임을 전제로 이 사건 분양권 매도대금 1억 2,540만 원을 원고에게 전부 지급하겠다는 약속하였고, 이 사건 소비대차계약서 제1조에도 상가 매매금액 1억 2,540만 원이 피고가 원고에게

변제해야 할 금액이라고 명시되어 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 분양권을 실제 거래한 주체는 원고라고 판단되고, 따라서 다른 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 분양권 매도계약에 따라 수령한 1억 2,540만 원을 지급할 의무가 있다.

나아가 피고는 원고에게 지급해야 할 1억 2,540만 원에서 기 지급한 3,000만 원과 수수료 및 양도소득세를 공제한 나머지 8,640만 원을 변제한다는 내용의 이 사건 소비대차계약을 체결한 이상, 피고는 이 사건 소비대차계약에서 정한 바에 따라 계산된 원리금을 변제할 책임이 있다.

2) 이에 대하여 피고는, 원고가 피고를 상대로 ‘이 사건 분양계약에 따른 2회 중도금 5,280만 원과 4회 중도금 중 1,760만 원을 대출은행에 송금하였다’고 기망하였고, 이에 차용금이 모두 125,400,000원(= 기존 차용금 4,970원 + 5,280만 원 + 1,760만 원)에 이른다고 생각한 나머지 착오로 이 사건 소비대차계약을 체결한 것이므로, 이 사건 소비대차계약을 기망 또는 착오를 이유로 취소한다는 취지의 주장을 한다.

그러나 원고가 피고를 상대로 위와 같은 기망을 하였다고 볼 아무런 증거가 없고, 오히려 앞서 본 이 사건 소비대차계약이 체결된 경위 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 분양권 매도계약을 체결하고 H으로부터 수령한 1억 2,540만 원을 원고에게 전부 지급해야 함을 정확히 인지하고, 이 사건 소비대차계약을 체결한 것으로 보이므로, 기망 또는 착오를 이유로 이 사건 소비대차계약을 취소한다는 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3) 피고는 또한, 원고는 이 사건 소장에서는 이 사건 청구원인이 대여금이라고 주장하였다가, 이후 이 사건 분양권 매수 및 매도계약상의 실질적인 당사자가 원고임을 전제로 분양권 매도대금의 지급을 구하는 것으로 청구원인을 변경한 것은 신의칙과 금반언에 반한다는 취지의 주장을 하나, 동일한 사실관계에 기초하여 청구원인을 변경하는 것은 얼마든지 허용되는 것이므로, 피고의 위 주장도 이유 없다.

다. 잔존 원리금의 계산

피고가 2018. 9. 11.부터 2020. 6. 1.까지 변제한 6,895만 원을 변제 총당한 내역은 별지 변제총당표 기재와 같다(단, 원고는 2019. 4. 10.자 변제금 3,000만 원, 2019. 4. 29.자 변제금

2,000만 원, 2019. 7. 19.자 변제금 중 1,000만 원을 각 원금에 충당하는 것으로 계산하였고, 피고도 이에 별다른 이의가 없으므로, 위 각 변제금은 원금에 충당한다).

따라서 피고는 원고에게 2020. 6. 1.을 기준으로 한 잔여 원리금 합계 36,696,164원(원금 26,400,000원 + 지연손해금 10,296,164원) 및 이 중 원금에 해당하는 26,400,000원에 대하여 2020. 6. 2.부터 갚는 날까지 약정 지연손해금율인 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 피고의 주장

피고는 이 사건 분양권을 매수하는 과정에서 원고로부터 2016. 5. 18. 1,000만 원을, 2016. 6. 23. 3,420만 원을 2018. 1. 29. 550만 원을 각 차용하여 합계 4,970만 원을 차용한 후, 2018. 1. 15.부터 2020. 6. 1.까지 총 28회에 걸쳐 106,895,250원을 변제하여 57,195,250원을 초과 변제하였으므로, 초과변제로 원고가 부당이득한 57,195,250원의 반환을 구한다.

나. 판단

그러나 피고가 차용하였다는 돈은 원고가 이 사건 분양권 매수대금으로 지급한 돈이라는 점, 피고가 원고에게 지급하였다는 돈은 이 사건 분양권을 실제 거래한 원고에게 당연히 귀속되어야 할 돈이거나, 이 사건 소비대차계약에 따른 변제금이라는 점, 피고는 아직 이 사건 소비대차계약에 따른 원리금을 전부 변제하지 못하였다는 점 등은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제하에 선 피고의 위 주장은 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결 론

원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각한다.

판사 이봉수

1) 1억 2,040원 - H으로부터 받은 계약금을 그대로 송금한 1,000만 원 - 2018. 4. 2. 송금한
2,000만 원 - 수수료 300만 원 - 양도소득세 600만 원으로 계산된 돈으로 보인다.