

서울중앙지방법원 2022. 1. 14 선고 2021가합502677 판결 [매매대금 등 반환 청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 강한

담당변호사 남기정, 성지윤

피고1. B

2. C

3. D

피고 1 내지 3의 소송대리인 법무법인(유한) 세한

담당변호사 안혜진

4. E

변론 종결2021. 12. 3.

판결 선고2022. 1. 14.

주 문

1. 피고 B, C, D은 공동하여 원고에게 150,000,000원 및 이에 대한 2020. 4. 2.부터 2022. 1. 14.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B, C, D에 대한 각 주위적 청구 및 각 나머지 예비적 청구, 피고 E에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B, C, D 사이에 생긴 부분의 80%는 원고가, 나머지는 위 피고들이 각 부담하고, 원고와 피고 E 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 원고에게, 피고들은 연대하여 800,000,000원 및 이에 대한 2020. 4. 2.부터 이 사건 소장 부분 최종 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고 E은 13,000,000원 및 이에 대한 2020. 4. 2.부터 이 사건 소장 부분 최종 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

피고 B, C, D에 대하여 예비적으로, 피고 B, C, D은 연대하여 원고에게 700,000,000원 및 이에 대한 2020. 4. 2.부터 이 사건 소장 부분 최종 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

- 1) 피고 B, C, D(이하 '피고 매도인들'이라 한다)은 별지 부동산 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 공유자로, 피고 B는 3/7 지분, 피고 C, D은 각 2/7 지분을 공유하고 있다.
- 2) 피고 E은 법명이 'F'인 스님으로, 평소 원고, 피고 B와 친분이 있었다.
- 3) 원고는 피고 E의 소개로 피고 B와 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였다.

나. 원고와 피고 매도인들 사이의 매매계약 체결 및 경과

- 1) 원고는 2019. 11. 15. 피고 매도인들과 이 사건 부동산에 관하여 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.
제2조(매매대금의 지급) 이 사건 부동산의 매매대금은 아래와 같이 지불하기로 한다.
매매대금: 65억 원
계약금: 6억 5,000만 원은 계약 시 지불한다.

용자금, 임대보증금, 중도금, 잔금: 별지와 같다.

제3조(소유권 이전 등) 피고 매도인들은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 원고에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 2022. 11. 20.로 한다.

제7조(채무불이행과 손해배상) ① 원고가 별지 기재 분할대금을 3기 이상 연체하거나 기타 일방 당사자가 이 사건 매매계약상의 중대한 의무위반에 이르게 된 경우, 상대방 당사자는 서면으로 의무위반 당사자에게 그 사유를 즉시 통지하고, 의무위반 당사자가 통지를 받은 날로부터 3개월 이내에 그 사유가 해소되지 않는 경우 상대방 당사자는 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다.

② 양 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

제8조(위임관계 및 특약사항) 이 사건 부동산은 피고 매도인들의 소유인바, 그중 피고 C에게 나머지 2인이 별첨 위임장에 의하여 이 사건 매매계약의 체결, 매매대금의 수령 기타 매매계약에 관한 일체의 권한을 위임하여 체결하는 것이며, 기타 사항에 대하여 별지 기재와 같이 특약한다.

특약사항

○ 원고의 의무

1. 원고는 2019. 11. 6. 현재 피고 C, B를 채무자로 하는 G은행 용자금 잔금채무 9억 7,200만 원을 인수하기로 하고, 향후 채무자 명의변경 시 그때까지 피고 매도인들이 원금상환한 부분은 원고가 추가부담하도록 정산한다.

2. 원고는 이 사건 매매계약일 현재 이 사건 부동산의 임대차보증금반환 채무 15억 6,000만 원을 인수한다.

3. 원고는 중도금 및 잔금을 아래와 같이 지급한다.

중도금: 1,240,000,000원, 2020. 4. 30.

잔금: 매월 말 53,500,000원, 2020. 1.부터, 월 분할금은 최소한으로 그 이상 지급할 수 있으며, 마지막 달에 상세 정산한다.

○ 기타 공통사항

10. 원고가 위 각종 의무이행을 지체할 경우, 피고 매도인들은 원고에게 2개월의 이행기간을 추가로

부여하되, 원고는 추가 이행기간에 대하여 연 12%의 지연이자를 피고 매도인들에게 지급하기로 한다.

2) 원고는 피고 B에게 아래와 같이 계약금 명목으로 6억 5,000만 원을, 중도금 명목으로 1억 5,000만 원을 각 지급하였다.

2019. 11. 15.	9,900만 원
2019. 11. 18.	2억 원
2019. 11. 18.	1억 원
2019. 11. 25.	1억 원
2019. 12. 23.	8,000만 원
2020. 1. 7.	3,100만 원
2020. 1. 8.	4,000만 원
2020. 1. 30.	5,000만 원
2020. 2. 28.	5,000만 원
2020. 4. 1.	5,000만 원

3) 원고는 2020. 5. 8. 피고 C에게, 이 사건 부동산이 대로변에서 바로 진입할 수 있는 건물이고, 일조권 침해도 없어 18층 정도로 고층 건물을 건축해 요양병원을 운영할 수 있다는 피고 E의 기망에 속아 체결한 이 사건 매매계약을 사기 또는 착오를 이유로 취소하고, 이미 지급한 매매대금을 반환하라는 취지의 내용증명을 발송하였다.

4) 이에 피고 B는 2020. 6. 8. 원고에게 2020. 6. 30.까지 중도금을 지급하지 않으면 이 사건 매매계약을 해제하고, 계약금을 몰취하겠다는 취지의 내용증명을 발송하였다.

5) 피고 매도인들은 2020. 12. 30. 원고에 대하여 서울중앙지방법원 2020가합609953호로 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약의 해제를 주장하며, 원고로부터 지급받은 계약금 6억 5,000만 원의 반환채무 부존재 확인을 구하는 소를 제기하였고, 위 사건의 소장 부분은 그 무렵 원고에게 송달되었다.

다. 원고와 피고 E 사이의 금전 거래

원고는 피고 E에게, 2020. 1. 13. 100만 원, 2020. 2. 3. 200만 원, 2020. 3. 2. 300만 원, 2020. 3. 6. 500만 원, 2020. 4. 1. 200만 원의 합계 1,300만 원을 지급하였다.

라. 원고의 피고들에 대한 고소 경과

1) 원고는 피고 E이 원고에게 이 사건 부동산의 매수를 권유하면서 이 사건 부동산은 대로변에서 바로 진입할 수 있거나 고층 건물로 건축하여 요양병원을 운영할 수 있는 용도가 아님에도 '대로변에서 바로 진입할 수 있는 건물이고, 일조권 침해도 없어 18층 정도로 고층 건물을 건축해 요양병원을 운영할 수 있다. 원룸으로 개조하면 월세 수입도 충분하니 매수해라.'라고 거짓말하였고, 이에 속은 원고는 이 사건 매매계약을 체결하여 피고 B에게 매매대금 중 8억 원을 지급하였고, 피고 E은 중개사무소 개설등록을 하지 않고 위와 같이 이 사건 매매계약에 관한 중개를 하고 수수료 1,300만 원을 지급받았다고 주장하며, 피고 E, B, C을 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기) 및 공인중개사법위반 혐의로 고소하였다.

2) 그러나 서울중앙지방검찰청 담당 검사는 2020. 11. 27. 원고가 이 사건 부동산의 증축 등을 위해 매수하였다고 보기 어렵고, 요양병원 운영이 가능한 것으로 확인되며, 이 사건 매매계약 시 이 사건 부동산의 용도에 관한 특별한 논의는 없었던 것으로 보여, 위 피고들이 원고 주장과 같은 기망행위를 하였다고 볼 증거가 부족하고, 피고 E이 중개를 업으로 하였다거나, 이 사건 매매계약에 관한 수수료를 지급받았다고 인정할 증거가 부족하다고 하며 혐의 없음의 불기소 결정을 하였다.

3) 원고는 위 결정에 항고하였으나, 서울고등검찰청 담당 검사는 2021. 1. 26. 위 항고를 기각하는 결정을 하였다.

4) 원고는 위 결정에 대하여 서울고등법원 2021초재921호로 재정신청하였으나, 위 법원은 2021. 7. 13. 원고의 위 재정신청을 기각하였다.

[인정 근거] 다툴 없는 사실, 갑 제1에서 4호증(가지번호를 포함, 이하 같다), 을가 제1, 2, 3호증, 을나 제1, 21, 22, 23, 31호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

1) 피고 매도인들에 대하여 주위적으로, 원고는 이 사건 부동산이 대로에서 진입할 수 있고, 18층

건물을 지을 수 있으며, 요양병원으로 사용할 수 있다는 피고 E의 기망에 속아 또는 이 사건 부동산이 대로에서 진입할 수 있고, 18층 건물을 지을 수 있으며, 요양병원으로 사용할 수 있다는 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이에 원고는 2020. 5. 8. 무렵 내용증명(갑 제7호증)의 도달로써 사기를 이유로, 2021. 6. 10. 이 사건 2021. 6. 9.자 준비서면의 송달로써 착오를 이유로 각 이 사건 매매계약을 취소하였다. 따라서 피고 매도인들은 원고에게 부당이득으로 원고로부터 지급받은 8억 원(계약금 6억 5,000만 원 및 중도금 1억 5,000만 원) 및 이에 대하여 위 대금을 지급받은 날 이후부터의 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 E은 피고 매도인들과 공모하여 위와 같은 기망행위를 하였으므로, 불법행위를 원인으로 하여 피고 매도인들과 공동하여 원고에게 위 8억 원 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

3) 또한 피고 E은 공인중개사가 아님에도 위와 같이 원고를 기망하여 원고에게 이 사건 부동산을 중개하였고, 원고로부터 그 중개수수료로 1,300만 원을 지급받았다. 이와 같은 중개수수료 약정은 공인중개사법 제48조 제1호에 위반되는 반사회질서 행위로서 무효이거나, 설령 무효가 아니라 하더라도 원고는 위와 같은 사기를 이유로 하여 피고 E과의 중개수수료 약정을 취소한다. 따라서 피고 E은 원고에게 부당이득으로 원고로부터 받은 중개수수료 1,300만 원 및 이에 대한 받은 날 이후부터의 이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4) 피고 매도인들에 대하여 예비적으로, 설령 이 사건 매매계약이 유효하다 하더라도, 피고 매도인들은 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 연대하여 원고에게 부당이득으로 중도금 1억 5,000만 원과 이에 대한 이자 및 지연손해금을 반환할 의무가 있다. 또한 계약금 6억 5,000만 원의 경우, 이는 손해배상의 예정액이라 할 것인데, 피고 매도인들은 이 사건 부동산을 장기간 매각하지 못하던 중 원고가 돈이 부족함에도無理하게 할부로 매수한다는 사정을 알면서도 이 사건 매매계약을 체결하였다는 등의 사정에 비추어 볼 때, 손해배상의 예정액을 1억 원으로 감액함이 타당하다. 따라서 피고 매도인들은 연대하여 원고에게 부당이득으로 나머지 계약금 5억 5,000만 원과 이에 대한 이자 및 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고 매도인들 주장의 요지

1) 주위적 청구와 관련하여, 피고들은 원고 주장과 같은 기망행위를 한 사실이 없다. 또한 원고는 이

사건 부동산이 대로에 인접하고 고층 건물을 건축할 수 있으며, 요양병원으로 운영할 수 있다고 착오하였다고 주장하나, 이는 동기의 착오에 불과하고, 달리 그와 같은 동기가 표시된 적이 없다. 따라서 원고의 이 사건 매매계약 취소 주장은 부당하다.

2) 예비적 청구와 관련하여, 피고 매도인들은 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한 사실은 인정하나, 원고로부터 지급받은 계약금 6억 5,000만 원을 몰취하였고, 달리 손해배상의 예정액으로서 과다하다고 볼 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장 역시 부당하다.

다. 피고 E 주장의 요지

1) 피고 E은 이 사건 매매계약 체결 시 원고 주장의 기망행위를 한 사실이 없다.
2) 피고 E은 원고로부터 이 사건 매매계약과 관련한 중개수수료를 받은 사실이 없다. 원고로부터 받은 1,300만 원은 피고 E이 2020. 1.부터 2020. 4.까지 원고 운영 의원에 인테리어 목적의 손글씨, 그림 등 제공, 원고에 대한 기도 명목의 사례 및 시주로 지급받은 것이다.

3. 판단

가. 피고 매도인들에 대한 주위적 청구에 관한 판단

1) 사기 취소 여부 가) 원고가 피고 E의 소개로 피고 매도인들로부터 이 사건 부동산을 매수하기로 하는 이 사건 매매계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거들, 피고 E, B 본인신문 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 이 사건 매매계약 체결 전 이 사건 부동산을 직접 확인하지 않은 사실은 인정된다.

나) 그러나 앞서 본 사실 및 증거들, 증인 H의 증언, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, 원고 제출 증거만으로는 피고 E이 원고 주장의 기망행위를 하였다거나 피고들이 공모하여 원고를 기망하였다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고 E이 '이 사건 부동산은 대로변에서 바로 진입할 수 있고, 일조권 침해도 없어 18층 정도로 고층 건물을 건축해 요양병원을 운영할 수 있다'는 취지의 말을 하였다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없다. H의 증언에 의하더라도, 피고들이 이 사건 부동산을 매도하려 하였으나, 오랜 기간 매도하지 못하였고, 피고 E이 H에게도 팔려고 한 적이 있었다는 것에 불과할 뿐, 피고 E이 위와 같은 기망행위를 하였다는 것에 부합하는 내용은 없다.

② 원고의 주장은 피고들이 원고에게 이 사건 부동산을 매도하기로 공모하고, 피고 E이 원고 주장의 기망행위를 하였다는 것인데, 피고들이 그와 같은 공모를 하였다고 인정할 증거 역시 전혀 없다. 원고는 피고들을 사기 혐의로 고소하였으나, 담당 검사는 모두 증거가 불충분하다고 보아 불기소 결정을 하였고, 이에 대한 항고, 재정신청 모두 기각되기도 하였다.

다) 따라서 원고의 사기 취소 주장은 이유 없다.

2) 착오 취소 여부 가) 관련 법리

동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면, 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 한다(대법원 2014. 7. 10. 선고 2012다202994 판결 등 참조). 다만 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못한다고 할 것인데, 여기서 '중대한 과실'이라 함은 표의자의 직업, 행위의 종류, 목적 등에 비추어 보통 요구되는 주의를 현저히 결여하는 것을 의미한다고 할 것이다(대법원 2000. 5. 12. 선고 99다64995 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

(1) 서울특별시 서초구에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 부동산은 대로변에서 바로 진입할 수 없고, 제2종 일반주거지역에 위치하고 있어 7층 이하의 건물만 지을 수 있는 사실은 인정된다.

(2) 그러나 앞서 살펴 본 사실 및 증거들, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, 원고 제출 증거만으로는 원고가 이 사건 부동산이 대로변에서 바로 진입할 수 있고, 일조권 침해도 없어 18층 정도로 고층 건물을 건축해 요양병원을 운영할 수 있다는 동기를 가지고 이 사건 매매계약을 체결하였다거나, 그와 같은 원고의 동기가 이 사건 매매계약 시 피고 매도인들에게 표시되었다고 단정하기 어렵고, 이 사건 부동산을 요양병원으로 운영할 수 없다고 단정하기도 어려우며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 부동산의 불허용도는 공동주택 중 연립주택 및 아파트, 집회장, 관람장, 정신병원 등이므로, 요양병원의 설치가 금지되었다고 볼 수 없다.

② 원고가 이 사건 매매계약을 체결하면서 피고들에게 이 사건 부동산이 18층 건물의 건축이나

대로변에서의 진입이 가능하여야 한다는 의사를 표시하였다고 볼 아무런 증거가 없다.

③ 이 사건 부동산을 도로변에서 바로 진입할 수 있는지 여부, 일조권의 침해가 있는지 여부는 이 사건 부동산을 가서 보기만 한다면 곧바로 알 수 있다. 또한 18층 건물을 건축할 수 있는지 여부는 매수인이 관할 관청에서 쉽게 확인할 수 있다. 이와 같이 매수인이 매매계약 전 매매목적물을 확인해보아야 한다는 것은 부동산 매매의 거래통념상 쉽게 기대할 수 있는 것이다. 설령 원고가 국내에서 오래 거주하지 않았다 하더라도, 환자를 치료하는 의사로서, 여러 직원을 고용하여 의원을 운영하는 원고에게 매매계약상 보편적으로 인정되는 위와 같은 주의의무를 기대할 수 없었다고 보기 어렵다. 그럼에도 원고는 이 사건 부동산에 직접 가보지도 않고, 건축 여부에 대하여 전혀 확인한 바 없다. 이런 점에서 원고가 그와 같은 동기를 가지고 이 사건 부동산을 매수한 것인지에 대해서도 명확하지 않을 뿐만 아니라, 설령 그와 같은 동기를 가지고 착오하여 이 사건 부동산을 매수한 것이라 하더라도, 이는 원고의 중대한 과실로 인한 것으로 볼 수 있다.

다) 따라서 원고의 착오 취소 주장도 이유 없다.

3) 소결 그러므로 이 사건 매매계약이 사기 또는 착오에 의해 취소되었음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 모두 이유 없다.

나. 피고 E에 대한 불법행위에 기한 손해배상청구에 관한 판단

1) 앞서 본 바[3. 가. 1)]와 같이 원고 제출 증거만으로는 피고 E이 이 사건 매매계약에 관하여 원고를 기망하였다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 따라서 피고 E의 기망행위를 전제로 한 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 피고 E에 대한 중개수수료 상당 부당이득반환청구에 관한 판단

1) 원고가 이 사건 매매계약 이후인 2020. 1. 13.부터 2020. 4. 1.까지 피고 E에게 총 1,300만 원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 그러나 앞서 본 사실 및 증거들, 을나 제3에서 9, 13, 16에서 19호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, 원고 제출 증거만으로는 원고가 피고 E과 중개수수료 약정을 체결하고, 피고 E에게 이 사건 매매계약에 관한 중개수수료 명목으로 1,300만 원을 지급하였다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고가 피고 E에게 1,300만 원을 '중개수수료 명목'으로 지급하였다고 추단할 만한 사정으로는, 그 지급 시점이 이 사건 매매계약 이후라는 것 외에는 존재하지 않는다. 그러나 이 사건 매매계약 이후 돈이 지급되었다는 사정만으로 그것이 중개수수료 명목으로 지급된 것이라고 단정할 수는 없다.

② 피고 E은 원고에게, 원고 운영 병원의 인테리어를 위한 손 글씨, 그림 등의 작품을 제공하여 주었고, 제사를 지낸다거나 원고 가족들의 이름이 적힌 등(燈)을 제작하여 주는 등의 종교적 행위를 해주었던 것으로 보인다. 원고는 피고 E에게 인테리어 내지 자문에 대한 대가, 종교인에 대한 시주 등의 명목으로 위 1,300만 원의 돈을 지급하였을 가능성을 배제할 수 없다.

③ 원고는 위 돈을 2020. 1. 13. 100만 원, 2020. 2. 3. 200만 원, 2020. 3. 2. 300만 원, 2020. 3. 6. 500만 원, 2020. 4. 1. 200만 원으로 분할하여서 지급하였는데, 중개수수료를 위와 같이 장기간에 걸쳐서, 일정하지 않은 금액으로 나누어서 지급하였다는 것은 이례적이고, 오히려 피고 E으로부터 인테리어 소품 내지 자문을 받는다거나, 시주를 하여야 하는 일이 생긴 경우 그때그때 100만 원에서 300만 원 정도의 돈을 지급하였다고 보는 것이 더 자연스럽다.

3) 따라서 원고가 피고 E에게 중개수수료 약정에 따라 중개수수료 명목으로 1,300만 원을 지급하였음을 전제로, 그 중개수수료 약정이 반사회질서 행위로서 무효라거나, 기망을 이유로 중개수수료 약정을 취소한다는 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

라. 피고 매도인들에 대한 예비적 청구에 관한 판단

1) 중도금 1억 5,000만 원의 반환 청구 가) 원고가 피고 매도인들에게 이 사건 매매계약 상 중도금 12억 4,000만 원 중 일부만을 지급하고 남은 중도금을 지급기한인 2020. 4. 30.까지 지급하지 못한 사실, 피고 B는 2020. 6. 8. 무렵 원고에게 남은 중도금의 지급을 최고한 사실, 피고 B는 원고로부터 남은 중도금을 지급받지 못하자, 2020. 12. 30. 이 사건 매매계약을 해제하면서 원고에 대하여 서울중앙지방법원 2020가합609953호로 계약금 반환 채무가 존재하지 않음의 확인을 구하는 취지의 소를 제기하였고, 위 소장 부분이 그 무렵 원고에게 송달된 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 매매계약은 위 소장 부분이 원고에게 송달된 무렵 해제되었다.

나) 한편 이 사건 매매계약이 수개의 공유지분 매매계약인지, 각 지분에 관한 소유권이전의무, 대금지급의무를 불가분으로 하는 하나의 매매계약인지에 관하여 살펴본다.

하나의 부동산을 수인이 공유하는 경우 각 공유자는 각 그 소유의 지분을 자유로이 처분할 수 있는 것이므로, 공유자 전원이 공유물에 대한 각 그 소유지분 전부를 형식상 하나의 매매계약에 의하여 동일한 매수인에게 매도하는 경우라도 특별한 사정이 없는 한 실질상 각 공유지분별로 별개의 매매계약이 성립되는 것이나, 당사자들의 의사표시에 의하여 각 지분에 관한 소유권이전의무, 대금지급의무를 불가분으로 하는 특별한 사정이 있다면 이는 하나의 매매계약으로 봄이 타당하다(대법원 1995. 3. 28. 선고 94다59745 판결 참조).

앞서 본 사실 및 증거들, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음 사정, 즉 ① 이 사건 부동산의 공유자인 피고 매도인들은 피고 C을 대리인으로 지정하여, 이 사건 부동산 전체에 대하여 하나의 매매계약으로 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보이는 점, ② 매매대금도 피고 매도인별로 특정되지 않은 채 공유물인 이 사건 부동산 전체에 관하여 하나의 금액으로 결정된 점, ③ 매매대금의 지급도 원고가 피고 매도인들에게 각 지분별로 개별적으로 지급한 것이 아니라, 피고 B에게 전부 지급하고, 피고 C, D은 이에 관하여 이의를 제기하지 않은 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 당사자들의 의사표시에 의하여 각 지분에 관한 소유권이전의무, 대금지급의무를 불가분으로 하는 실질상으로도 하나의 매매계약이라고 봄이 타당하다.

다) 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고 매도인들은 공동하여 원고에게 부당이득으로 원고로부터 지급받은 이 사건 매매계약상 중도금인 1억 5,000만 원 및 이에 대한 이를 지급받은 날부터의 이자(민법 제548조 제2항), 그 반환의 이행을 청구받은 다음 날부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 계약금 중 5억 5,000만 원의 반환 청구 가) 관련 법리

(1) 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는바, 여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행과 경제상태 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고, 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게

과다한지의 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 할 것이다(대법원 2004. 7. 22. 선고 2004다3543 판결 등 참조).

(2) 이때 그 금액이 부당하게 과다한지는 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적과 내용, 위약금 약정을 한 동기와 경위, 계약 위반 과정, 채무액에 대한 위약금의 비율, 예상 손해액의 크기, 의무의 강제를 통해 얻는 채권자의 이익, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 위약금의 지급이 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 볼 수 있는지를 고려해서 판단해야 한다(대법원 2020. 11. 12. 선고 2017다275270 판결 등 참조),

나) 구체적 판단

(1) 이 사건 매매계약 제7조 제2항은 계약금을 손해배상의 예정액으로 정하고 있다. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고 매도인들은 원고의 중도금 지급의무 위반을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하는 경우 이 사건 매매계약상 계약금을 손해배상으로 몰취할 수 있다.

(2) 한편 이 사건 매매계약상 계약금은 매매대금의 10%인 6억 5,000만 원인데, 앞서 본 사실 및 증거들, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, 원고 제출 증거만으로는 위 6억 5,000만 원이 손해배상의 예정액으로 부당하게 과다하다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 매매계약에 의하면 계약금을 매매대금의 10%로 정하였고, 이를 손해배상의 예정액으로 정하였다. 이러한 비율은 부동산 거래 관행에 비추어 볼 때 일반적인 수준에 해당한다(대법원 2007. 12. 13. 선고 2006다29709판결 등 참조). 몰취되는 계약금이 적지는 않으나, 그것은 계약금의 비율이 부당하게 높게 책정되었기 때문이 아니라 이 사건 매매계약의 대금 자체가 65억 원의 거액이기 때문이다.

② 원고가 피고 매도인들과 이 사건 매매계약을 체결할 때, 피고 매도인들이 원고에 비하여 우월한 지위에 있었다거나, 원고가 피고 매도인들과 이 사건 매매계약을 체결할 수밖에 없었다는 등의 사정은 보이지 않는다. 원고는 이 사건 매매계약의 내용을 모두 확인하고 동의하여 위 계약을 체결하였다.

③ 피고 매도인들은 이 사건 매매계약이 정한 중도금 지급기한인 2020. 4. 30. 이후에도 그 지급을

최고하였고, 실제로 이 사건 매매계약의 해제는 그로부터 약 8개월 후에나 이루어졌다. 원고로서는 그 사이에 언제든지 중도금을 지급함으로써 피고 매도인들의 계약해제를 저지할 수 있었다. 그럼에도 원고는 중도금을 지급하지 않았는데, 피고 매도인들은 그 기간 중도금을 지급받았다면 얻을 수 있었던 금융이익을 포기하게 되고, 또 새로운 매수자를 물색하여야 하는 추가적 비용이 발생하는 등의 손해가 발생한 것으로 보인다.

(3) 따라서 피고 매도인들이 이 사건 매매계약상 계약금을 손해배상의 예정액으로 몰취하는 것은 정당하므로, 계약금 전액을 몰취하는 것이 과도하여 법률상 원인이 없다는 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 소결 그러므로 피고 매도인들은 공동하여 원고에게 원고로부터 지급받은 중도금 1억 5,000만 원 및 이를 지급받은 날 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2020. 4. 2.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 1. 14.까지는 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 이자를, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 매도인들에 대한 각 예비적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 피고 매도인들 대한 각 주위적 청구 및 각 나머지 예비적 청구, 피고 E에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사허명산

판사심현근

판사정신영

별지