

서울고등법원 2021. 12. 16 선고 2021나2018885 판결 [계약금반환청구]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 정준길, 김윤태, 권윤정

피고, 피항소인 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

피고들 소송대리인 법무법인 인터로

담당변호사 양려원, 이만덕

변 론 종 결 2021. 11. 25.

판 결 선 고 2021. 12. 16.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2021. 5. 12. 선고 2020가합582775 판결

주 문

1. 원고의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 공동하여 원고에게 620,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 아래와 같이 고쳐 쓰는 이외에는 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

- 제1심판결 제3면 제10, 11행의 “이로써 이 사건 매매계약은 실효되었다.” 부분을 삭제한다.
- 제1심판결 제3면 제12, 13행의 “이 사건 매매계약의 효력을 다시 살리기로 합의하되, 그 매매대금은” 부분을 “이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금을”로 고쳐 쓴다.
- 제1심판결 제3면 하단 제3행의 “3차 매매계약”을 “3차 매매계약(이하 ‘이 사건 3차 매매계약’이라 한다)”로 고쳐 쓴다.

2. 본안전 항변에 관한 판단

피고들은 이 사건 합의서 제5조에서 이 사건 매매계약과 관련하여 매도인에게 어떠한 이의도 제기하지 않기로 정하였으므로 이는 일종의 부제소합의에 해당한다는 취지로 주장한다.

살피건대, 이 사건 합의서 제5조는 ‘매수인이 위 합의사항을 이행하지 않을 경우 당사자간 체결한 부동산 매매계약은 특약사항 제7호 및 제8호에 따라 매수인이 매도인 등에게 지급한 계약금은 매도인 등에게 귀속됨을 확인하며, 추후 본 매매계약과 관련하여 매도인에게 어떠한 이의도 제기하지 않는다’라고 규정하고 있다. 그러나 위 규정의 문언이나 이 사건 합의서의 작성 경위 등에 비추어 위 규정이 원고가 피고들에 대하여 이 사건 매매계약이나 이 사건 계약금과 관련하여 일체의 소 제기를 금지하는 부제소합의를 의미한다고 보기는 어렵고, 단지 원고가 이 사건 합의서의 내용을 이행하지 않을 경우 이 사건 계약금이 피고들에게 귀속된다는 점을 강조하고 이에 대하여 특별히 문제삼지

않겠다는 의미로 봄이 상당하므로, 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 주위적 주장

피고들이 이 사건 합의서 및 이 사건 매매계약의 특약사항에 따라 계약 해제를 위하여 원고에게 서면으로 최고한 사실이 없고, 원고에게 채무불이행에 대한 귀책사유가 존재하지 않거나 피고들이 반대채무의 이행제공을 하지 아니하여 원고의 이행지체가 인정되지 않으므로 이 사건 매매계약은 해제 또는 실효되지 않았다. 그런데 원고와 피고들은 이 사건 매매계약과 계약당사자와 매매목적물 등은 동일하되 매매대금과 잔금 지급기일 등 일부 내용만이 변경된 이 사건 2차 매매계약을 체결하였는바, 이 사건 2차 매매계약은 이 사건 매매계약과 동일성이 인정되는 사실상 하나의 계약에 해당한다. 따라서 이 사건 2차 매매계약 당시 증액된 계약금 3,000만 원만이 추가로 지급되어야 함에도 불구하고 이 사건 2차 매매계약의 계약금 6억 5,000만 원 전액이 지급됨으로써 이 사건 계약금 상당액이 이중으로 지급되었는바, 피고들은 이 사건 매매계약에 따라 물취된 이 사건 계약금 상당액을 법률상 원인 없이 취득하고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입게 하였으므로, 피고들은 공동하여 원고에게 부당이득 반환으로 이 사건 계약금 상당액 6억 2,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 주장

설령 이 사건 매매계약이 해제 또는 실효되었다고 하더라도, 원고가 피고들에게 이 사건 매매계약에 따라 지급한 계약금은 손해배상액의 예정이라고 할 것인데, 피고들이 원고와 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금이 증액된 매매계약을 체결하고 그 이행이 완료된 점, 매매대금이 이 사건 각 부동산의 시세에 비하여 높게 책정되어 계약금 역시 고액으로 보이는 점, 피고들의 실제 손해액이 크지 아니하고 원고가 손해배상금 명목으로 합계 11억 7,000만 원 상당을 지급한 점 등 제반 사정에 비추어 보면, 손해배상 예정액인 이 사건 계약금 상당액 6억 2,000만 원은 부당하게 과다하므로, 위 금액이 전액 또는 대부분 감액되어야 한다. 따라서 피고들은 공동하여 원고에게 부당이득 반환으로 이

사건 계약금 상당액 6억 2,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 주위적 주장에 관한 판단

원고는 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되지 아니하여 실효되지 않았고 이 사건 2차 매매계약이 이 사건 매매계약과 일부 내용만이 변경된 사실상 동일한 계약임을 전제로 이 사건 계약금 상당액이 부당하게 이중으로 지급되었다고 주장하며 위 금액 상당의 부당이득의 반환을 구한다.

그러나 앞서 든 증거들, 을 제2, 3, 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 2차 매매계약은 이 사건 매매계약이 실효된 후 그와 별개로 새로이 체결된 것으로서 피고들이 이 사건 2차 매매계약에 따라 계약금 6억 5,000만 원을 추가로 지급받았다고 하여 이 사건 계약금 상당액을 법률상 원인 없이 취득하였다고 볼 수 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다(나아가 설령 이 사건 매매계약이 실효되지 않았다고 하더라도 이 사건 2차 매매계약과 사실상 동일한 계약이라고 볼 수 없으므로, 원고가 피고들에게 계약금이 부당하게 이중으로 지급되었음을 이유로 이 사건 계약금 상당액의 부당이득의 반환을 구할 수는 없다고 할 것이다).

① 원고가 이 사건 매매계약에서 정한 잔금 지급기일까지 잔금을 지급하지 못하게 되자, 2019. 12. 19. 잔금 지급기일을 2019. 12. 24.까지 연장하는 내용의 이 사건 합의서가 작성되었다. 그러나 원고가 위 연장된 잔금 지급기일까지도 잔금을 지급하지 못하였고, 이후 원고의 요청에 따라 매매대금을 65억 원으로 증액하고 잔금 지급기일을 2020. 4. 29.까지로 하는 내용의 이 사건 2차 매매계약이 체결된 것으로 보인다.

② 이 사건 2차 매매계약은 이 사건 매매계약에 비하여 증액된 매매대금과 계약금을 정하고 있고, 특히 이 사건 매매계약에 따라 기존에 지급된 계약금의 처리나 이 사건 매매계약과의 관계에 대하여는 아무런 내용을 포함하고 있지 않다[이와 달리 이 사건 3차 매매계약의 잔금 지급기일 등을 변경한 ‘부동산매매대금지급 이행각서’나 ‘부동산매매계약 잔금일 연장 및 손해배상합의서’, ‘부동산매매계약 잔금일 연장합의서’에는 ‘기존 매매계약의 효력을 부활하기로’ 한다거나 ‘이 사건 3차 매매계약을 유효하기로’ 한다는 내용이 포함되어 있다(갑 제7 내지 9호증)]. 다만, 이 사건 3차 매매계약은 이 사건

2차 매매계약의 특약사항 제6호에 따라 매수인을 ‘가족법인’으로 변경한 계약에 해당하여 위와 같은 내용이 포함되어 있지 않은 것으로 보인다].

③ 원고는 이 사건 2차 매매계약을 체결하기 전 기존에 지급된 계약금의 처리에 대하여 계약서를 작성한 법무사 J에게 문제 제기를 하였던 것으로 보이나, 실제로 이 사건 2차 매매계약을 체결하는 과정에서는 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약에 따라 지급된 계약금의 처리에 대하여 아무런 약정을 하지 않았고 이 사건 2차 매매계약에 따라 특별한 이의 없이 계약금 6억 5,000만 원을 추가로 지급하였던 것으로 보인다. 이에 비추어 원고는 이 사건 계약금의 물취 및 이 사건 2차 매매계약에 따른 계약금의 지급을 사실상 용인하였다고 봄이 상당하다.

④ 원고는 계약금을 이중으로 지급한 경위와 관련하여, 법무사 J가 매매대금을 증액하고 계약금을 이중으로 지급하지 아니하면 이 사건 매매계약을 연장할 수 없다고 하는 등 잘못된 법률해석을 해주거나 원고를 기망하여 이중으로 계약금을 지급하였다는 취지로 주장하나, 원고의 위 주장사실을 인정할 만한 객관적인 증거가 없을 뿐만 아니라, 원고가 주택건설업 등을 목적으로 하는 회사를 실질적으로 운영하고 있었고 이 사건 각 부동산을 매수한 후 건물을 신축하여 의료전문상가 사업 시행에 참여하려고 하였던 점, 이 사건 3차 매매계약과 관련하여서는 계약금의 추가 지급 없이 잔금 지급기일이 연장된 점 등 원고의 지위나 경력, 이 사건 3차 매매계약의 진행 경위 등의 사정에 비추어 원고의 위 주장을 받아들이기 어렵다.

⑤ 또한 원고는 피고들이 이 사건 합의서에 따른 계약 해제를 위한 최고 절차를 제대로 이행하지 않았고, 원고에게 채무불이행에 대한 귀책사유가 존재하지 않으며, 피고들의 반대채무에 대한 적법한 이행제공이 없어 원고의 이행지체가 인정되지 않는 등 이 사건 매매계약이 피고들에 의하여 적법하게 해제된 것으로 볼 수 없다는 취지로 주장한다. 그러나 앞서 본 사정들에다가 이 사건 매매계약의 진행 과정 및 잔금 지급기일 이후의 정황, 이 사건 2차 매매계약의 체결 경위, 그 과정에서 당사자들의 합리적인 의사 등을 고려하여 보면, 원고와 피고들은 원고의 잔금 미지급을 이유로 피고들의 계약 해제 의사표시에 따라 이 사건 매매계약의 효력이 사실상 소멸되었음을 인정하고 이를 전제로 이 사건 매매계약과 별개인 이 사건 2차 매매계약을 체결하였다고 봄이 상당하다(뿐만 아니라 이 사건 매매계약이 묵시적으로 합의해제되었다고 볼 여지도 있다. 이와 관련하여 원고도 당초 소장에서 이

사건 매매계약이 원고의 잔금 미지급으로 실효되었다가 당사자들이 이를 다시 부활시키기로 합의하였다는 취지로 주장하였다).

⑥ 나아가 원고는 피고들이 2019. 11. 27.자 내용증명의 발송으로 그로부터 1개월 경과일인 2019. 12. 28. 이후 이 사건 매매계약이 해제된다고 통보하였으나 원고가 이를 제대로 알지 못한 채 잔금 지급기일이 경과한 것으로 생각하고 이 사건 합의를 작성하였는바, 이는 법률행위 내용의 중요부분인 잔금 지급기일에 대한 동기의 착오에 해당하여 이를 이유로 이 사건 합의를 취소하므로, 피고들의 최고서에서 정한 2019. 12. 28.이 도래하기 전인 2019. 12. 27. 잔금 지급기일을 변경하는 내용의 이 사건 2차 매매계약을 체결함으로써 이 사건 매매계약은 해제 또는 실효되지 않았다는 취지로 주장한다. 그러나 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 위와 같은 착오에 빠져 이 사건 합의를 작성하였다거나 원고 주장의 위와 같은 동기가 의사표시의 내용으로 피고들에게 표시되었다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다. 예비적 주장에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심판결 이유 제2의 나.항 부분(제4면 제11행부터 제6면 제3행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장석조, 판사 김길량, 판사 김용민