

서울고등법원 2024. 9. 12 선고 2024나2014945 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2024. 9. 12 선고 2024나2014945 판결

의정부지방법원 2024. 2. 2 선고 2023가단111179 판결

전문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 변호사 임현일

피고, 피항소인 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

피고 1, 2, 4, 5의 소송대리인 법무법인 강건 담당변호사 정욱

변론 종결 2024. 8. 29.

판결 선고 2024. 9. 12.

제1심판결 의정부지방법원 2024. 2. 2. 선고 2023가단111179 판결

주문

1. 이 법원에서 교환적으로 변경된 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 원고에게 각 83,333,333원 및 위 각 돈에 대하여 2022. 4. 14.부터 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 제1심에서는 '피고들의 이행불능을 원인으로 한 계약해제에 따른 계약금 반환'을 구하였으나, 이 법원에 이르러 '2024. 1. 18. 자 합의해제에 따른 계약금 반환'을 구하는 것으로 청구원인을 교환적으로 변경하였다).

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는, 제1심판결의 이유 중 "1. 기초사실" 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 원고의 주장

가. 원고는 이 사건 계약의 해제를 원인으로 계약금의 반환을 구하는 이 사건 소를 제기하였고, 피고 D는 2022. 8. 1. 자 내용증명을 통해 원고에게 이 사건 계약을 해제하는 의사표시를 하였으며, 피고 B, C, E, F(이하 '피고 B 등'이라 한다)은 2024. 1. 17. 자 준비서면을 통해 이 사건 계약의 해제에 동의하는 의사표시를 하였고(피고 B 등은 2023. 8. 2. 자 및 2023. 9. 30. 자 준비서면을 통해 피고 D의 위 계약해제에 대하여는 추인을 거절하는 의사표시를 하였다), 위 준비서면이 2024. 1. 18. 원고에게 송달되었으므로, 원고와 피고들 사이에 2024. 1. 18. 이 사건 계약을 해제하기로 하는 의사합치가 있었다.

나. 따라서 이 사건 계약은 원고와 피고들의 의사합치에 따라 합의해제되었으므로, 피고들은 원고에게 이 사건 계약의 합의해제에 따른 원상회복으로 각 83,333,333원(= 이 사건 계약의 1차 계약금 5억 원 × 1/6, 원 미만 버림, 이하 같다) 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 본안 전 항변(부제소 합의 위반)에 관한 판단

가. 당사자들의 주장 요지

1) 피고들의 본안 전 항변의 요지 원고와 피고들은 2022. 8. 2. 이 사건 합의각서에 따른

부제소합의를 하였는데, 원고의 이 사건 소는 위 부제소합의에 반하여 제기된 것으로 부적법하다.

2) 원고의 주장 이 사건 합의각서를 작성한 P는 원고의 대리인이 아니라 이 사건 토지를 원고에게 소개하고 이 사건 계약을 중개한 사람에 불과하며, 피고 B 등은 피고 D에게 이 사건 계약의 해제 등에 관한 대리권을 수여하거나 무권대리행위를 추인하지도 않았으므로, 이 사건 합의각서에 따른 부제소합의는 원고에게 효력이 미치지 않는다.

또한 이 사건 합의각서는 피고들이 원고의 채무불이행을 원인으로 계약해제권을 행사하는 경우에 원고가 이 사건 계약의 유효를 주장하면서 피고들을 상대로 이 사건 계약에 따른 소유권이전등기청구를 할 수 없다는 취지로 작성된 것이고, 원고의 이 사건 소는 원고의 채무불이행을 원인으로 한 것이 아니라 이 사건 계약의 합의해제를 원인으로 그 원상회복을 구하는 것이므로, 이 사건 합의각서에 따른 부제소합의에 반하지 않는다.

나. 판단

먼저 이 사건 합의각서에 따른 부제소합의의 효력이 원고에게 미치는지에 대하여 살펴본 후, 이 사건 소가 위 부제소합의에 반하여 제기된 것인지 대하여 차례로 살펴보기로 한다.

1) 이 사건 합의각서의 효력이 원고에게 미치는지 여부 이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 해당 부분을 고쳐 쓰거나 추가하는 외에는 제1심판결 8쪽 14째줄부터 17쪽 8째줄까지 부분["3. 나. 1), 2), 3)" 항목 부분] 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

■ 고쳐 쓰거나 추가하는 부분

○ 제1심판결 중 9쪽 18째줄의 "피고와 D는"을 "P와 피고 D는"으로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 중 13쪽 8째줄의 "앞서 채택한 증거에 의하면" 부분을 "앞서 채택한 증거와 을나 제11, 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면"으로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 중 13쪽 18째줄의 "수영하였는지는"을 "수여하였는지"로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 중 16쪽 2째줄 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

【(6) 한편 피고 B 등은 자신들의 카카오톡 단체 대화방에서 2022. 4. 11., 같은 달 12. 이 사건 계약이 체결될 것이라는 소식을 공유하였고, 2022. 5. 23.부터 2022. 6. 2.까지 2차 계약금의 지급 일정과 장소 등을 공유한 점, 원고가 1차 연장된 2차 계약금 지급기일인 2022. 6. 2.에도 이를 지급하지 아니하자, 피고 B 등은 서로 이에 관하여 논의를 하기도 하였고, 피고 D는 대금지급 관계를 명확하게 하기 위해 2022. 6. 21. 자로 작성한 매매대금에 관한 이행각서와 2022. 6. 29., 2022. 7. 13., 2022. 8. 2. 법무사를 통해 원고에게 발송한 각 내용증명우편을 피고 B 등에게 공유하기도 한 점 등에 비추어 보면, 피고 B 등도 이 사건 계약의 진행과정을 모두 알고 있었다고 봄이 타당하다(원고는, 피고 B 등이 2023. 8. 2. 자 준비서면 등을 통해 피고 D의 무권대리행위에 대한 추인거절의 의사를 표시하여 확정적으로 무효가 되었으므로, 그 후 2024. 1. 17. 자 준비서면 등에서 추인의 의사표시를 하였더라도 피고 B 등에게 이 사건 합의각서의 효력이 미치지 않는다는 취지로 주장하나, 앞서 인정한 사실과 사정들에 비추어 보면, 피고 D는 피고 B 등의 이 사건 계약의 이행최고 및 해제통보 등에 관한 대리권을 수여받았다고 봄이 타당하고, 피고 D의 2022. 8. 23. 이 사건 계약의 해제 통보가 무권대리행위에 해당한다고 할 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다).】

2) 이 사건 소가 이 사건 합의각서에 따른 부제소 합의에 반하는 것인지 여부 가) 관련 법리
부제소합의는 소송당사자에게 헌법상 보장된 재판청구권의 포기과 같은 중대한 소송법상의 효과를 발생시키는 것이다. 따라서 권리 의무의 주체인 당사자 사이에서 체결된 부제소합의라도 그 당사자가 처분할 수 있는 특정된 법률관계에 관한 것으로서 그 합의 당시 각 당사자가 예상할 수 있는 상황에 관한 것이어야 유효하다(대법원 2023. 5. 18. 선고 2023다205173 판결, 대법원 2019. 8. 14. 선고 2017다217151 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

이 사건 합의각서에는 '원고(매수인 대표)는 연장기한인 2022. 8. 15.까지 2차 계약금 7억 원을 입금하지 않을 시 이 사건 계약의 해제에 동의하고, 이후 피고 D(부동산 대표 소유자)가 최고 없이 즉시 관습에 따라 매수자들의 위약으로 이 사건 계약을 해제하여도 민, 형사상 이익을 제기하지 않을 것을 합의한다'는 취지로 기재되어 있고, 위와 같은 부제소합의가 포함된 이 사건 합의각서의 효력이 원고와 피고들에게 미친다는 사실은 앞서 본 것과 같다.

이 사건 합의각서의 작성에 이르게 된 동기와 경위, 그 문언의 내용과 취지 및 이 사건 합의각서에 관여한 제1심 증인 P의 증언을 더하여 보면, 이 사건 합의각서에 따른 부제소합의는 원고가 최종적으로 연장된 2차 계약금의 지급기일까지 2차 계약금 지급의무를 이행하지 못하여 이 사건 계약이 해제되는 경우에 일체의 민, 형사상 이익을 제기하지 못하도록 하는 부제소합의로 보이고, 이 사건 합의각서 작성 이후에 원고와 피고들 사이에 이 사건 계약에 관하여 새로운 의사의 합치에 따라 합의해제하거나 별도의 약정을 하는 경우까지 이에 따른 소 제기 등의 권리행사를 할 수 없도록 제한하거나 금지하는 취지로 해석할 수 없으며(만일 이와 같이 해석하지 않는다면 부제소 합의 이후에 계약 당사자들 사이의 이 사건 계약에 관한 별도의 약정 등이 이루어졌음에도 일방이 이를 이행하지 아니하는 경우에 상대방에게 그에 따른 권리를 행사하거나 권리구제를 받지 못하게 되어 부당한 결과에 이르게 된다), 또한 이 사건 합의각서를 작성 당시에 사후적인 합의해제나 별도의 약정이 이루어진 상황까지 예정하여 이 사건 계약과 관련된 일체의 권리행사에 대한 부제소합의를 하였다고 보기 어렵다.

그런데 원고의 2024. 5. 27. 자 항소이유서 및 청구원인변경신청서의 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 보면, 이 법원에서 교환적으로 변경된 청구원인은 이 사건 합의각서가 작성된 이후 이 사건 소송계속 중에 원고와 피고들의 이 사건 계약에 관하여 새로운 계약해제의 합의가 이루어졌음을 전제로 1차 계약금의 반환을 구하는 것으로 봄이 타당하므로,2) 이 사건 합의각서에 따른 부제소합의의 효력은 이 사건 합의각서 작성 이후에 새로운 합의해제가 있었음을 전제로 하여 제기한 이 사건 소에까지 미친다고 할 수 없다. 따라서 원고의 이 사건 소는 위 부제소합의에 위반하여 제기된 것이라고 할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 본안 전 항변은 받아들이지 아니한다.】

4. 본안에 관한 판단

가. 이 사건의 쟁점

이 법원에서 교환적으로 변경된 청구원인에 따르면, 원고의 이 사건 소 제기와 피고 D의 2022. 8. 1. 자 계약해제의 의사표시 및 피고 B 등의 2024. 1. 17. 자 준비서면을 통한 이 사건 계약의 해제에 동의하는 의사표시에 따라 원고와 피고들 사이에 이 사건 계약의 해제에 관한 의사합치가 이루어졌음을 전제로 하여 1차 계약금의 반환을 구하고 있으므로, 먼저 원고와 피고들이 이 사건 계약의 해제에 관한 의사의 합치 내지 합의가 있었는지에 대하여 살펴본다.

나. 이 사건 계약의 합의해제 여부

1) 관련 법리 계약의 합의해제 또는 해제계약이라 함은 해제권의 유무를 불문하고 계약 당사자 쌍방이 합의에 의하여 기존의 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 계약이 합의해제되기 위하여는 일반적으로 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것(합의)을 그 요건으로 하는바, 이와 같은 합의가 성립하기 위하여는 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 되는 것이다. 물론 계약을 합의해제할 때에 원상회복에 관하여 반드시 약정을 하여야 하는 것은 아니지만, 매매계약을 합의해제하는 경우에 이미 지급된 계약금, 중도금의 반환 및 손해배상금에 관하여는 아무런 약정도 하지 아니한 채 매매계약을 해제하기만 하는 것은 우리의 경험칙에 비추어 이례에 속하는 일이다(대법원 1994. 9. 13. 선고 94다17093 판결, 대법원 1992. 6. 23. 선고 92다4130, 4147 판결 참조).

2) 구체적 판단 가) 앞서 본 것과 같이 원고는 제1심에서 피고들의 2022. 8. 23. 자 계약해제로 이 사건 계약이 최종적으로 해제되었다고 주장하면서 1차 계약금의 반환을 구하는 소를 제기하였는데, 피고들은 원고가 이 사건 합의각서에 따른 부제소합의에 반하여 소를 제기하였고, 원고의 채무불이행으로 이 사건 계약이 해제되었다고 주장하면서 피고들의 1차 계약금 반환의무를 다투었다. 또한 피고 D의 2022. 8. 23. 자 계약해제의 의사표시는 '원고가 이 사건 합의각서에서 정한 연장기한까지 2차 계약금 지급의무를 이행하지 못하여 이 사건 계약을 해제하고, 1차 계약금을 몰취한다'는 내용으로, 원고의 채무불이행을 원인으로 한 이 사건 계약의 해제를 통보한 것이고, 피고 B 등의 2024. 1. 17. 자 준비서면은 '피고 D에게 2022. 8. 1. 자 계약해제 통보를 추인하고, 2022. 8. 23. 자 계약해제에 대하여 대리권을 수여하였으며, 이 사건 계약은 원고의 이 사건 합의각서에

따른 채무불이행으로 해제되었다'는 취지에 불과하다.

나) 위와 같은 이 사건 소의 변경된 청구원인, 원고와 피고들의 주장, 피고 D의 2022. 8. 23. 자 계약해제 통보 및 피고 B 등의 2024. 1. 17. 자 준비서면의 내용 등에 비추어 보면, 원고와 피고들은 이 사건 소송과정에서 이 사건 계약에 관한 원고의 채무불이행이 있었는지 여부 및 계약해제에 따른 원상회복의무로서 1차 계약금의 반환의무의 유무 등에 대하여 서로 상대방의 주장을 다투면서 대립하였고, 이에 대한 객관적인 의사의 합치가 이루어지지 않았다. 또한 계약의 합의해제는 기존의 계약의 효력을 소급적으로 소멸시키는 새로운 계약인데, 원고와 피고들은 이 사건 소송계속 중 쟁점이 된 이 사건 계약의 해제에 따른 1차 계약금의 반환 여부와 그 후속 절차 등에 대하여 어떠한 합의나 약정도 하지 않은 채 그 반환의무의 유무를 지속적으로 다투어 왔고, 이 사건 합의각서 작성 이후에 1차 계약금 반환과 관련하여 새로운 요구조건이나 이에 대한 수락 여부 등의 언급조차 없었으므로, 원고가 주장하는 위와 같은 사정만으로 원고와 피고들 사이에 2014. 1. 18. 자로 이 사건 계약의 해제에 관한 의사의 합치 내지 합의가 있었다고 인정하기 부족하고(피고들의 원고에 대한 위 각 계약해제의 의사표시가 원고의 합의해제 청약에 대한 승낙에 해당한다거나 원고에 대하여 새로운 합의해제의 청약을 한 것으로 보기도 어렵다), 달리 이를 인정할 증거가 없다.3) 다) 따라서 원고와 피고들 사이에 이 사건 계약에 관하여 2014. 1. 18. 자 합의해제가 있었음을 전제로 한 원고의 청구는 받아들이지 아니한다.

5. 결론

그렇다면 이 법원에서 교환적으로 변경된 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여(피고들에 대한 구소는 이 법원에서의 교환적 변경으로 취하되어 이에 대한 제1심판결은 실효되었다), 주문과 같이 판결한다.

재판장판사배준현

판사항병하

판사김진하

1) 원고는 제1심에서는 피고들의 2022. 8. 23. 자 계약해제 통보에 따라 이 사건 계약이 최종적으로

해제되었고, 이로 인하여 이 사건 계약은 이행불능되었으며, 소장 및 2023. 8. 9. 자 준비서면의 송달로써 피고들의 이행불능을 원인으로 하여 이 사건 계약을 해제하였고, 이 사건 계약에는 위약금 약정이 포함되어 있지 않으므로, 피고들은 원고에게 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복으로 1차 계약금을 반환할 의무가 있다는 취지로 주장하다가, 이 법원에 이르러 청구원인을 2024. 1. 8. 자 합의해제를 원인으로 한 1차 계약금의 반환을 구하는 것으로 교환적으로 변경하였다.

2) 원고와 피고들은 이 사건 합의각서에 따른 부제소합의를 하였고, 위 부제소합의의 효력은 원고에게도 미치므로, 만일 원고의 변경된 청구원인이 이 사건 합의각서 이후의 새로운 합의해제 내지 해제약정에 따른 1차 계약금의 반환을 구하는 취지가 아니라, 이 사건 계약의 종료에 대한 의사합치가 이루어졌다는 취지라면 위 변경된 청구원인에 따른 이 사건 소도 제1심판결과 같이 위 부제소합의에 반하여 제기된 것으로 부적법하다고 보아야 한다.

3) 원고는 이 사건 계약의 합의해제를 주장하면서 이와 별도로 이 사건 계약에 따른 채무이행을 위반하지 않았다고 다투고 있으나, 원고는 이 사건 계약을 체결하고 2022. 5. 26.까지 2차 계약금을 지급하기로 약정하였으나 이를 지급하지 못하여 여러 차례에 걸쳐 지급기일을 연장받은 사실, 원고가 위와 같은 연장된 지급기일까지 2차 계약금을 지급하지 못하자, 피고들이 2022. 6. 27.과 같은 해 7. 12., 같은 해 8. 1.경 원고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 계약의 해제를 각 통보한 사실, 그 후 원고의 대리인 P는 2022. 8. 2.경 피고들의 대표인 피고 D와 사이에 '2차 계약금의 지급기한을 2022. 8. 15.까지 연장하고, 이를 이행하지 못하면 이 사건 계약의 해제에 동의하고, 위 계약을 해제하더라도 민, 형사상 이의를 제기하지 않기로 한다'는 내용의 이 사건 합의각서를 작성하면서 부제소합의를 한 사실, 피고는 이 사건 합의각서에서 정한 지급기한까지 2차 계약금을 지급하지 못하였고, 이에 피고들이 2022. 8. 23. 원고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 계약을 해제한 사실은 앞서 인정한 것과 같으므로, 이 사건 계약은 원고의 채무불이행으로 인하여 피고들의 2022. 8. 23. 자 계약해제 통보에 따라 최종적으로 해제되었다고 봄이 타당하다.