

서울서부지방법원 2022. 9. 21 선고 2022가단201214 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 대륜 담당변호사 명현준

피 고 B

소송대리인 변호사 전연진, 김기수, 백윤아

소송복대리인 변호사 정연준

변 론 종 결 2022. 8. 31.

판 결 선 고 2022. 9. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게 2,000만 원과 이에 대하여 2022. 1. 22.부터 2022. 9. 21.까지 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 2,000만 원과 이에 대하여 2021. 12. 21.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을

지급하라.

이 유

1. 피고 소유의 이 사건 서울 서대문구 C에 있는 D호 아파트에 관한 원 · 피고 사이의 2021. 7. 26.자 매매계약(매매대금 11억 원, 계약금 1억 1,000만 원 당일 수수, 중도금 5,000만 원 2022. 1. 3. 지급, 잔금 9억 4,000만 원 2022. 3. 15. 지급)이 이후 원고의 매수자금 조달 곤란으로 인한 매매계약 해제 내지 계약금 몰취(포기) 여부가 문제되는 상황에서, 원 · 피고 사이에 「매수인은 매도인으로부터 기 지급된 계약금 1억 1,000만 원정을 2021년 12월 20.일 지급받고 본 계약을 해제한다. 매도인과 매수인은 서로 손해배상 등은 청구하지 않기로 한다」는 내용의 이 사건 ‘부동산 매매계약 합의해제 증서’(갑1)가 작성되었고, 이를 기초로 서대문구청장 작성의 2021. 12. 20.자 ‘부동산거래계약해제등확인서’(갑2)가 작성된 사실, 원 · 피고는 위 합의해제 증서 작성 당시 그 기재 문언과 같이 원고가 당일 실제 계약금 전액을 반환 받았거나 장래 반환 받기로 한 것이 아니라 향후 그 중 2,000만 원만을 반환 받기로 구두로 합의했던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑1, 2, 3호증, 을 1 내지 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있으므로, 달리 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위 합의에 따른 2,000만 원 및 그에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 이에 대하여 피고는, 위 2,000만 원의 반환 합의는 피고에게 귀속될 계약금 1억 1,000만 원에 관한 기타소득세 면탈과 결부된 것으로서 민법 제108호 소정의 통정허위표시 또는 민법 제103조 소정의 반사회질서의 법률행위로서 그 효력이 없다고 주장하는바, 계약금 전액 반환 부분은 별론, 적어도 중도금 지급기일 도래 전에 이루어진 계약 해제와 계약금 중 일부 2,000만 원 반환에 관한 합의를 두고서 아무런 구속력이 없는 통정한 의사표시라고 볼 수는 없는 점, 매수인의 귀책으로 인한 채무불이행 또는 약정해제권 행사로 인하여 매도인에게 계약금이 귀속되는 상황에서 매수인의 호소에 응하여 매도인 측에서 계약금의 전부 또는 일부를 선의로 반환하는 경우가 드물지만은 않다고

보이는 점, 계약금 중 일부 반환 여부가 논의되는 상황에서 반환 여부/액수와 피고의 소득세 미신고/납부 여부가 일부 결부, 언급되었던 것으로 보이는 하지만, 이는 계약금 중 일부 반환에도 불구하고 피고의 경제적 상태를 동일하게 유지하기 위한 논의에 그치는 것으로 보이는데다가 소득세 신고/납부 여부는 피고가 그 인격적 관대함을 유지하는 대신 일부 경제적 손실을 감내하기만 하면 여전히 본인의 선택 영역에 남아 있다는 점 등에 비추어, 위 2,000만 원의 반환 합의를 법률상 강제한다고 하여 반사회적 법률상태가 초래된다고 볼 수는 없으므로 위 주장은 모두 받아들일 수 없다.

다음으로 피고는, 위 2,000만 원의 반환 합의는 이 사건 아파트를 제3자에게 매도할 것을 조건으로 한 것이라고 주장하나, 그 주장 및 을2호증의 기재만으로는 위와 같은 조건이 결부되었다고 인정하기에 부족한데다가, 가사 그렇다고 하더라도 피고가 2022. 1. 4.자 내용증명 등을 통해 위 2,000만 원의 지급의사가 없음을 명시적으로 표시한 이상 원고로서는 조건의 성취를 기다리지 않고 즉시 그 지급을 구할 수 있다고 봄이 타당하므로 위 주장 역시 받아들일 수 없다.

3. 한편, 원고는 피고의 의무불이행으로 극심한 정신적 고통을 겪고 있다고 주장하면서 위자료로서 500만 원의 지급을 구하는바, 채무불이행으로 인하여 재산적 손해가 발생한 경우, 그로 인하여 계약 당사자가 받은 정신적인 고통은 재산적 손해에 대한 배상이 이루어짐으로써 회복된다고 보아야 할 것인데, 원고가 재산적 손해의 배상만으로는 회복될 수 없는 정신적 고통을 입었다는 특별한 사정이 해당한다고 볼 만한 자료를 찾을 수 없으므로 위자료 청구는 받아들일 수 없다.

4. 그렇다면, 피고는 원고에게 위 2,000만 원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 갚는 날까지의 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 것이어서 원고의 청구를 일부 인용한다.

판사 김호춘