

서울중앙지방법원 2022. 12. 1 선고 2021가합565661 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 메리트

담당변호사 김규동

피 고 B

변 론 종 결 2022. 10. 6.

판 결 선 고 2022. 12. 1.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 330,000,000원 및 이에 대하여 2021. 8. 1.부터 소장 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 C 주식회사는 연접한 토지인 서울 강남구 D, E 각 토지 지상에 아파트를 건축하여 분양할 계획(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 세웠다.

나. 원고는 2021. 5. 31. 공인중개사 F의 중개 아래 피고로부터 연립주택인 서울 강남구 E건물 G호(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)를 33억 원에 매수하고(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 같은 날 피고에게 계약금 6억 3,000만 원 중 일부인 3억 3,000만 원을 지급하였다. 이후 원고가 잔여 계약금 3억 원을 지급기일인 2021. 6. 30.까지 지급하지 않자, 피고는 2021. 7. 5. 원고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용의 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 원고에게 도달되었다. 다. 한편, H과 I은 이 사건 부동산에 연접한 서울 강남구 D 토지 및 그 지상 건물(이하 'D 부동산'이라고만 한다)을 소유하던 중 2021. 5. 27. 같은 일자 매매를 원인으로 J 주식회사 등에 지분 전부를 매도하고 J 주식회사 등에 각 지분이전등기를 마쳐주었다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 3 내지 5, 9호증의 각 기재, 증인 K의 증언, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 청구원인

원고는 F와 그 보조인 L(이하 'F 등'이라고만 한다)에게 이 사건 사업부지인 서울 강남구 D, E 각 토지의 매수용역을 의뢰하였다. F 등은 원고에게, E 지상 연립주택 중 1세대를 먼저 매입하여 기득권을 확보해두면, 자신들의 지인인 H 또는 I으로부터 연접한 D 부동산을 수월하게 매입하여 이 사건 사업을 진행할 수 있다고 기망하였고, 이에 속은 원고는 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 피고는 당시 원고가 이 사건 사업을 추진한다는 사실을 알고 시세가 20억 원에 불과한 이 사건 부동산을 33억 원에 매도하는 폭리를 취하였고, 나아가 D 부동산이 이미 제3자에게 처분되었다는 사실을 알면서도 이를 원고에게 고지하지 않았다.

피고는 이 사건 부동산만으로는 이 사건 사업을 추진하기 어렵다는 사정을 알고 있었으므로, D 부동산이 이미 제3자에게 매도되었음을 고지할 계약상 의무가 있음에도 이를 알리지 아니하는 등 F 등과 공모하여 원고로부터 계약금 3억 3,000만 원을 편취하는 불법행위를 저질렀으므로, 원고에게 손해배상으로 위 3억 3,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 갑 6 내지 8호증의 각 기재만으로 피고가 이 사건 매매계약 체결 이전 원고가 이 사건 사업을 위하여 이 사건 매매계약을 체결하였음을 알고 있었다거나 피고에게 D 부동산이 제3자에게 이미 매도되었다는 사실을 고지할 의무가 있다고 인정하기에 부족하고, 갑 10호증, 을 1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정을 종합하면, 피고가 F 등과 공모하여 이 사건 매매계약의 계약금을 편취하는 불법행위를 저질렀다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 청구는 이유 없다.

① 피고는 이 사건 부동산의 매도인에 불과하므로 연접한 부동산인 D 부동산의 소유권 변동 내역을 알 수 없다. 이 사건 매매계약 어디에도 원고가 이 사건 사업을 위하여 이 사건 매매계약을 체결한다거나 이 사건 사업을 위하여 이 사건 부동산 외에 D 부동산도 반드시 필요하다고 기재되어 있지 않다. 설령 피고가 우연한 사정으로 이를 알게 되었다고 하더라도, 부동산 매도인에 불과한 피고에게 매수인인 원고에 대하여 계약 목적 부동산이 아닌 연접한 토지와 건물의 소유권 변동 내역까지 고지할 의무가 있다고 볼 수는 없다.

② 원고는 부동산 중개인인 F 등에게 이 사건 사업을 위하여 이 사건 매매계약을 체결한다는 사정을 설명하였고, 나아가 F 등에게 이 사건 사업에 필요한 부지 매입작업을 의뢰하였다고 주장하면서 용역계약서(갑 2호증)를 증거로 제출하고 있으나, 용역계약서에 작성 명의인의 서명, 날인이 되어 있지 아니하여 명의인의 진정한 의사로 용역계약이 체결되었는지 불분명하고, 이 사건 매매계약 체결 이전 용역계약이 체결되었음을 인정할 아무런 증거가 없는 이상, F의 중개 하에 이 사건 매매계약을 체결한 피고가 이 사건 부동산 시세를 과도하게 부풀려 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정하기도 어렵다.

③ 원고는 F 등과 피고 및 피고의 남편 M를 이 사건 매매계약의 계약금 3억 3,000만 원을 편취하였다는 사기 혐의로 고소하였으나, 서울중앙지방검찰청 검사는 2022. 2. 3. ㉠ F 등은 원고로부터 이 사건 사업을 위한 부지 매입작업을 의뢰받았다고 인정할 증거가 부족하므로, 그들이 원고에게 D 부동산의 소유권 변동 내역을 알려줄 고지의무를 부담한다고 보기 어렵고, ㉡ 피고와

M는 이 사건 부동산의 소유자이자 매도인에 불과하여 F 등과 사기 범행을 공모하였다거나 매매대금을 과도하게 부풀려 매매계약을 체결하였다고 인정하기 어렵다는 이유로 모두에 대하여 혐의없음 처분을 하였다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정봉기, 판사 김성준, 판사 이진희