

서울서부지방법원 2023. 8. 22 선고 2022가단272131(본소), 2023가단214590(반소) 판결
[계약금 반환 등 청구 · 위자료]

재판경과

서울서부지방법원 2024. 4. 18 선고 2023나47876(본소), 2023나47883(반소) 판결
서울서부지방법원 2023. 8. 22 선고 2022가단272131 판결

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 법무법인 화현

담당변호사 성낙송, 이동근

피고(반소원고)주식회사 B

변론 종결2023. 6. 13.

판결 선고2023. 8. 22.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 72,000,000원 및 이에 대하여 2022. 7. 19.부터 2023. 8. 22.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 각자 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주위적으로, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 144,000,000원 및 그 중 72,000,000원에 대하여는 2022. 7. 19.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 72,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로 피고는 원고에게 72,000,000원 및 이에 대하여 2022. 7. 19.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 144,000,000원 및 이에 대하여 2022. 7. 19.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2010. 2. 4. 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 2분의 1 지분(이하 '이 사건 목적물'이라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 한편 별지 목록 기재 각 부동산은 피고와 주식회사 C가 각 2분의 1 지분씩 공유하고 있는데, 공유자 사이에서는 피고가 별지 1목록 기재 부동산을, 주식회사 C가 별지 2목록 기재 부동산을 사용하는 것으로 합의하였다.

나. 원고는 임직원 복지용으로 사용하기 위한 콘도를 매수하고자 물색하던 중 회원권 중개업체인 F의

중개인 G을 통하여 피고로부터 이 사건 목적물을 매수하기로 하였다.

다. G은 2022. 7. 18. 오후 3:13경 피고 대표이사에게 '안녕하세요 회장님 F회사 G 실장입니다.

D회사 H콘도 I 지배인 소개로 연락드립니다. H콘도 계약금 진행 때문에 사업자등록증사본,

법인통장사본 문자로 부탁드립니다.'라는 취지의 문자메시지를 보냈고, 2022. 7. 18. 오후 3:52경

피고 측으로부터 피고의 사업자등록증, 법인통장사본을 문자메시지로 받았다.

라. 원고는 2022. 7. 19. 오전 11:34경 G으로부터 전달받은 피고의 예금계좌로 72,000,000원을

송금하였고, G은 2022. 7. 19. 오후 12:58경 피고 대표이사에게 '계약금 진행하였습니다.

확인부탁드립니다. 감사합니다.'라는 취지의 문자메시지를 보냈다.

마. G은 2022. 7. 22. 피고에게 아래와 같은 내용의 견적서를 송부하였다.

견적서

견적일: 2022. 7. 22.(매도)

H 38평	개인가구좌	720,000,000	72,000,000	3,600,000	644,400,000
-------	-------	-------------	------------	-----------	-------------

<콘도매도 구비서류안내>

- 법인 인감증명서 1부
- 계약서 및 회원카드 반납
- 그 외 서류 및 인감도장 날인

<등기이전 서류 안내>

- 등기권리증 2부(J호 1구좌, K호 1구좌)
- 법인 등기부등본 2부(말소사항 포함)
- 법인 인감증명서 1부
- 법인 부동산 매도용 인감증명서 1부
- 사업자등록증 사본 1부
- 그 외 서류 및 인감도장 날인

바. G은 2022. 7. 28. 피고에게 아래와 같은 내용의 매매계약서 초안을 송부하였다.

부동산 계약내용

1. 매매대금: 금 칠억이천만 원정(₩ 720,000,000)
2. 계약 보증금 : 금 칠천이백만 원정(₩ 72,000,000)
3. 대금납부기한 : 매매계약 체결일로부터 30일내
4. 대금지급방법

계약금	2022. 7. 19.	금칠천이백만원정(₩72,000,000)	(₩17,520,000)	(₩49,527,273)	(₩4,952,727)
잔금	2022.	금육억사천팔백만원정(₩ 648,000,000)	(₩157,680,000)	(₩445,745,455)	(₩44,574,545)
금 칠억이천만 원정(₩ 720,000,000)	(₩175,200,000)	(₩495,272,728)	(₩49,527,272)		
계	금 칠억이천만 원정(₩ 720,000,000)	(₩175,200,000)	(₩495,272,728)	(₩49,527,272)	

5. 대금지급장소: 미정
6. 명도 및 인도책임: 매수인
7. 계약일자: 2022년 7월 19.일
8. 계약당사자

매도인: 피고

매수인: 원고

사. 피고는 2022. 8. 3. G에게 아래와 같은 내용의 매매계약서(안)을 송부하였다.

부동산 계약내용

1. 매매대금(공급가) : 금 칠억이천만 원정(₩ 720,000,000)
2. 계약금(공급가) : 금 칠천이백만 원정(₩ 72,000,000)
3. 계약금 지불일 : 계약 체결일 당일 내

4. 잔금 지불일 : 매매계약 체결일로부터 15일부터 30일 내 당사자 협의 확정일

4. 대금지급내용

계약금	위 3.준용	금칠천이백만원정(₩72,000,000)	(₩52,573,128)	(₩19,426,872)	(₩1,942,687)
잔금	위 4.준용	금육억사천팔백만원정(₩648,000,000)	(₩473,158,153)	(₩174,841,847)	(₩17,484,185)
금 칠억이천만원정(₩720,000,000)	(₩525,731,281)	(₩194,268,719)	(₩19,426,872)		
계	금 칠억이천만원정(₩720,000,000)	(₩525,731,281)	(₩194,268,719)	(₩19,426,872)	

5. 대금지급방법: 은행통장 이체

1) 계약금은 갑이 을로부터 가수한 금액으로 대체한다는 통지일 계약금 수령 효력발생

2) 중도금 3억 원은 계약서명일로부터 7일이 되는 날 지불한다.

3) 잔여 지불할 금액은 명의 이전일 소유권 이전서류와 교환으로 지불한다.

6. 명도 및 인도책임: 매수인

7. 계약일자: 본 계약서 서명일자

8. 계약당사자

매도인: 피고

매수인: 원고

아. 피고가 보낸 위 매매계약서(안)에 의하면, 매매대금은 739,426,872원(건물에 대한 부가가치세 19,426,872원 포함)이 되는데, 이에 원고와 G은 피고에게 계약서상의 매매대금을 원래 합의했던 금액인 720,000,000원으로 수정하여 줄 것을 요청하였다. 피고는 G이 위 바.항과 같이 보낸 매매계약서 초안에 "공급가액"이 720,000,000원으로 기재되어 있기 때문에, 부가가치세를 제외한 공급가액이 720,000,000원이고, 여기에 건물에 대한 부가가치세를 더하면 매매대금이

739,426,872원으로 된다는 취지로 주장하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 16호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 G의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

주위적으로, 원고와 피고 사이에 2022. 7. 19. 이 사건 목적물에 관하여 매매대금 7억 2,000만원으로 정한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)이 성립되었는데, 이후 피고가 매매대금을 7억 2,000만 원이 아닌 739,426,872원이라고 일방적으로 주장하고, 계약금 수령 사실 자체를 거부하는 등으로 명백하게 채무의 이행을 거절하였는바, 원고가 위와 같은 피고의 이행거절을 이유로 하여 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달됨에 따라 이 사건 매매계약을 해제되었고, 이에 따른 원상회복으로써 피고는 원고에게 기 지급받은 계약금 7,200만 원 및 채무불이행에 따른 손해배상으로써 7,200만 원을 합한 144,0000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

예비적으로, 이 사건 매매계약이 성립되지 않았다면 피고는 법률상 원인 없이 원고로부터 계약금 7,200만 원 수령하여 이를 보유하고 있는바, 피고는 원고에게 7,200만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

원고와 피고 사이에 이 사건 목적물 매매에 관한 의사합치가 존재하지 않으므로, 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었음을 전제로 하는 원고의 청구는 각하1) 되어야 하고, 원고의 이 사건 소제기로 인하여 피고의 명예가 훼손되었고, 피고의 대표이사는 정신적 고통을 받았으므로, 반소로써 원고에 대하여 손해배상금 144,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

3. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 매매계약의 성립에 관한 판단

계약이 성립하기 위해서는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니나 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과

방법 등에 관한 합의는 있어야 한다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다51650 판결, 대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결 등 참조). 그리고 매매계약은 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정하는 계약으로 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 그 대가로서 금원을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의 합의가 이루어짐으로써 성립한다(대법원 1996. 4. 26. 선고 94다34432 판결, 대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결 등 참조).

살피건대, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 D회사 H콘도 측에 매도의사를 밝히고, 7억 원에 매수하겠다는 매수의향자와의 매매계약 체결을 거절하고, 7억 2,000만 원에 매도하고자 한다는 의사를 밝힌 것으로 보이는 점, ② G은 원고가 이 사건 목적물을 7억 2,000만 원에 매수하고자 한다는 의향을 밝히자, 피고에게 계약 진행 및 계약금 납입을 위한 계좌번호 등을 달라는 취지의 문자메세지를 보냈고, 원고에게 피고로부터 받은 계좌번호를 전달하여 원고가 피고에게 계약금 7,200만 원을 송금한 점, ③ 원고가 계약금으로 송금한 금액이 매매대금 720,000,000원의 10%에 해당하는 7,200만 원인 점, ④ G이 피고에게 2022. 7. 22.경 발송한 견적서에 매매대금이 7억 2,000만 원으로 기재되어 있었고, 2022. 7. 25.경 발송한 이메일에도 매매대금이 7억 2,000만 원임을 전제로, 피고에게 토지 및 건물의 매매대금 분배, 건물에 대하여는 부가가치세의 명시 등을 요청하는 내용이 기재되어 있었던 점, ⑤ 피고는 G이 2022. 7. 25. 송부한 매매계약서 초안에 "공급가액 720,000,000원"으로 기재되어 있음을 기화로 2022. 8. 3.에서야 이 사건 목적물의 매매대금이 720,000,000원이 아닌 720,000,000원에 건물에 대한 부가가치세를 더한 금액이라고 주장하기 시작한 점, ⑥ 비록 원고와 피고 사이에 매매계약서가 최종적으로 작성되지는 못하였으나, 매도인(피고)과 매수인(원고), 매매목적물(이 사건 목적물), 매매대금(7억 2,000만 원)이 정해진 이상 그 외의 사항은 이 사건 목적물 매매계약의 본질적 사항이거나 중요한 사항이라고 보기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 원고가 피고에게 계약금을 송금한 2022. 7. 19.경 원고와 피고 사이에 이 사건 목적물을 7억 2,000만 원에 매매하기로 하는 의사의 합치가 있었다고 봄이 타당하다.

나. 이 사건 매매계약의 해제 여부에 관한 판단

이 사건 매매계약이 체결되었음은 앞서 본 바와 같고, 갑 제15, 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 건물에 대한 부가가치세를 별도로 지급하여야 한다는 피고 측의 입장을 수용하여 이 사건 목적물에 관한 매매대금을 739,426,872원으로 수정하여 계약을 체결하자고 제안한 사실, 그런데 피고가 원고의 대리인인 L의 대리권을 문제삼으면서 위임장을 보내달라고 하였고, 이에 대하여 원고가 위임장을 보내자, 이번에는 송부된 위임장 상의 L의 주민등록번호가 가려져 있음을 문제삼아 이의를 제기한 사실, 이에 대하여 원고는 2022. 9. 22.까지 수정된 금액으로 매매계약을 체결할지 여부를 확정하여 달라고 하면서 그 때까지 확정되지 않으면 계약금 7,200만 원, 위약금 7,200만 원을 청구할 것이라는 취지의 문자메시지를 보냈고, 피고는 '귀사로부터 계약금을 받은 적이 없습니다. 그 큰 돈을 주셨으면 당사의 대표이사 서명한 영수증이 있는 것이 정도이니 영수증 사진을 보내주시면 감사하겠습니다'라고 답장하였고, 이에 원고가 계약금을 송금한 거래내역(확인증)을 보내자, '어디 H 계약금이라고 기재되어 있나요? M 대표이사 영수인이 어디있나요?'라고 문자메시지를 보낸 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 2022. 7. 19.경 원고와 피고 사이에 이 사건 목적물에 관하여 7억 2,000만 원을 매매대금으로 정한 이 사건 매매계약이 성립되었음에도 피고가 계약의 성립을 부정하고 건물에 대한 부가가치세가 별도로 지급되어야 한다는 주장을 하였고, 이에 원고가 계약을 유지하고자 이 사건 목적물에 관한 매매대금을 739,426,872원으로 증액하는 것으로 계약의 수정을 제안하였음에도 피고는 대리권을 문제삼고 급기야 기 지급받은 계약금도 계약금의 지급이 아니라는 취지로 하는 등 통상 매매계약 체결에 있어서 매도인이 할 것으로 기대되지 않는 행동을 하였는바, 이는 이 사건 매매계약의 이행거절로 평가되기에 충분하다고 할 것이다. 한편 원고가 피고의 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2022. 10. 20. 피고에게 도달한 사실은 기록상 명백한바, 이 사건 매매계약은 2022. 10. 20. 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

다. 원상회복 및 손해배상에 관한 판단

원고가 피고에게 이 사건 매매계약에 관한 계약금 명목으로 7,200만 원을 지급하였고, 이 사건 매매계약이 피고의 귀책사유로 해제되었음은 앞서 본 바와 같다. 따라서 피고는 원고에게 매매계약 해제에 따른 원상회복으로써 지급받은 계약금 7,200만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가

있다.

나아가 손해배상청구에 관하여 본다. 원고는 G이 원고와 피고에게 송부한 매매계약서 초안 제5조 제3항에 '본 계약을 양도인이 위약시 위약금으로 계약금의 배액을 변상하고, 양수인이 위약시는 계약금을 포기하고 반환청구하지 않기로 한다'고 기재되어 있었고, 이에 대하여 피고가 이의를 제기하지 않았으므로 이 부분에 관한 의사의 합치가 있었음을 전제로 피고에 대하여 계약금 상당의 손해배상을 구하고 있다.

유상계약을 체결함에 있어서 계약금이 수수된 경우 계약금은 해약금의 성질을 가지고 있어서, 이를 위약금으로 하기로 하는 특약이 없는 이상 계약이 당사자 일방의 귀책사유로 인하여 해제되었다 하더라도 상대방은 계약불이행으로 입은 실제 손해만을 배상받을 수 있을 뿐 계약금이 위약금으로서 상대방에게 당연히 귀속되는 것은 아니다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2007다24930 판결 등 참조). 살피건대, 원고와 피고 사이에 이 사건 목적물 매매에 관한 매매계약서가 작성되지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 본 바와 같고, 원고의 주장에 의하더라도 위 매매계약서 초안은 중개인이 제시한 초안에 불과할 뿐 피고가 그 세부항목에 대하여 명시적으로 반대의 의사를 표시하지 않았다는 사정만으로 그 사항에 관하여 의사의 합치가 있었다고 단정하기 어렵고, 달리 원고와 피고 사이에 위약금 약정이 있었음을 인정할 만한 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에서 하는 원고의 손해배상청구는 이유 없다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 7,200만 원 및 이에 대하여 계약금 지급일인 2022. 7. 19.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2023. 8. 22.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 반소 청구원인에 관한 판단

타인의 불법행위 등으로 인하여 법인의 목적사업 수행에 영향을 미칠 정도로 법인의 사회적 명성, 신용이 훼손되어 법인의 사회적 평가가 침해된 경우에는 법인도 위자료를 청구할 수 있다(대법원 1996. 6. 28. 선고 96다12696 판결 등 참조). 그러나 법인 자체는 정신적 고통을 느낄 능력이

없으므로 위와 같은 경우 외에는 법인의 위자료 청구는 그 성질상 허용되지 않는다. 피고는 원고의 이 사건 소재기로 인하여 피고의 대표이사가 그 명예가 훼손되고 정신적 충격을 받아 병원에 입원하는 등 정신적인 고통을 입었음을 이유로 위자료를 구하는바, 피고의 대표이사가 입은 정신적 고통에 대하여 법인격이 다른 피고가 그 손해를 구할 수 없고, 피고가 제출한 증거만으로는 원고로 인하여 피고의 사회적 명성, 신용이 훼손되어 사회적 평가가 침해되었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 반소청구는 이유 없다.

5. 결론

원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 본소청구 및 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사신혜원

별지

1) 피고가 매매계약 체결을 부인하는 취지로 보이는바, 이를 본안 전 항변으로 보고 별도로 판단하지는 않는다.