

서울중앙지방법원 2020. 6. 17 선고 2019나3560 판결 [계약금 등 반환청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2020. 6. 17 선고 2019나3560 판결

서울중앙지방법원 2018. 11. 23 선고 2018가단5544 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론종결 2020. 5. 27.

판결 선고 2020. 6. 17.

제1심판결 서울중앙지방법원 2018. 11. 23. 선고 2018가단5544 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 125,800,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2011. 1. 26. 광주시 T(2011. 8. 3. 행정구역명칭이 'U'으로 변경되었다) C, D, E 각 대지 및 지상 신축건물(당시 건물은 미등기 상태였다, 이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 피고와 사이에 매매대금을 10억 원(계약금 1억 원, 중도금 2억 원, 잔금 7억 원)으로, 매수인을 원고로 하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산 중 각 대지의 소유자는 피고가 아니라 F, G, 망 H(이하 '위 소유자들'이라 한다)였는데, 위 소유자들은 2007. 4. 23. I를 매수인으로 하여 매매약정을 체결하였고, 이후 피고는 I로부터 이 사건 각 부동산에 관한 매수인으로서의 권리를 양수하기로 하면서 I와 공동매수인으로서 2010. 11. 5. 위 소유자들과 사이에 이 사건 각 대지 위에 신축하는 건물의 공사를 담당하고 건물 준공 후 위 소유자들과 정산하기로 하는 내용의 지주공동사업계약을 체결하였으며, 이에 피고는 이 사건 각 부동산의 매수인이었으나 이 사건 매매계약서에는 위 소유자들의 대리인으로 표시하였다.

다. 원고와 피고는 이 사건 매매계약에서 특약사항으로 ① 계약금 1억 원 중 4,000만 원은 '피고의 명의 부탁에 의해 J 주식회사(이하 'J'라 한다)가 공탁을 하고', 2,000만 원은 2011. 1. 27., 나머지 4,000만 원은 2011. 2. 10. 피고의 아들인 K 통장으로 각 지급하기로 하였으며, ② 중도금은 원칙적으로 보존등기 후에, 잔금은 대출을 받아 지급하기로 하였고, ③ 매수인이 매도인에게 중도금을

지불하기 전까지는 본 계약을 해제할 수 있는바 매도인이 해약할 경우에는 계약금의 배액을 상환하며, 매수인이 해약할 경우에는 계약금을 포기하는 것으로 약정하였다.

라. 한편 이 사건 매매계약 체결 전 원고는 2010. 10. 30. 원고 소유의 강원 평창군 O 부동산과 서울 서초구 L에 있는 M의 임차권(임대인 J, 임차인 N, 보증금 4억 원)을 교환하기로 내용의 계약을 N의 대리인인 피고(실질적 임차인이었다)와 체결하였는데, 이후 N의 채권자인 P가 2010. 11. 4. N의 M에 관한 임차보증금반환청구권 중 4,000만 원에 관하여 압류 및 추심명령 결정(창원지방법원 진주지원 2010타채5109)을 받았다.

마. 이에 원고가 피고에게 위 압류 및 추심된 4,000만 원에 대한 보상을 요구하자, 원고와 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 계약금 중 일부의 지급을 위하여 M의 소유자인 J가 압류 및 추심명령에 따른 4,000만 원을 공탁하도록 약정하였다.

바. 그 후 원고는 2011. 1. 27.부터 2011. 4. 11.까지 13회에 걸쳐 피고에게 직접 지급하거나 K 계좌로 송금하는 방법에 의하여 아래와 같이 합계 6,580만 원을 지급하였다.

1	2011.01.27.	5,000,000	V / K	계좌
2	2011.01.28.	7,000,000	V / K	계좌
3	2011.01.28.	3,000,000	V / K	계좌
4	2011.01.31.	5,000,000	V / K	계좌
5	2011.02.10.	5,000,000	V / K	계좌
6	2011.02.11.	5,000,000	V / K	계좌
7	2011.02.21.	20,000,000	V / K	계좌
8	2011.02.26.	2,000,000	A / B	영수증
9	2011.03.02.	3,000,000	W / K	계좌
10	2011.03.04.	4,000,000	V / K	계좌
11	2011.03.07.	1,000,000	V / B	계좌
12	2011.03.18.	5,000,000	X / K	계좌
13	2011.04.11.	800,000	X / K	계좌
합계	65,800,000			

사. 한편 피고는 2011. 3. 20. 이 사건 각 부동산을 Q, R, S(이하 '소외인들'이라 한다)에게 매도하였고, 2011. 4. 5. 이 사건 각 부동산 중 건물에 관하여 위 소유자들 소유로 보존등기를 마친 후 이 사건 각 부동산에 관하여 2011. 5. 2.과 2011. 5. 3. 소외인들 소유로 각 소유권이전등기까지 마쳤다.

아. 이에 원고가 소외인들을 상대로 수원지방법원 성남지원 2011카합615호로 부동산처분금지가처분 신청을 하자 소외인들은 위 가처분신청에 대하여 같은 지원 2012카합208호로 가처분이의 신청을 하였는데, 위 지원은 2011. 12. 15. '이 사건 매매계약에서 정한 계약금 1억 원 중 4,000만 원을 J가 공탁하지 않았고, 2011. 3. 18.까지 원고가 피고에게 6,500만 원을 지급하긴 하였으나 원래 약정한 계약금 지급기일을 어겼다는 이유로 피고가 2011. 4. 7. 원고에게 내용증명우편물로 매매계약 해제통지를 발송하였으므로, 소외인들과 피고 사이에 체결한 매매계약은 통정허위표시가 아니고 사해행위에도 해당되지 않는다'는 내용으로 가처분신청을 취소하였다.

자. 또한 원고는 피고를 사기로 고소하여 수원지방법검찰청 성남지청 2012형제4495호로 조사를 받았는데, 같은 지청은 2012. 5. 12. 피고에 대하여 '원고가 계약금 중 4,000만 원을 해방공탁하기로 하였으나 이를 지키지 않아 피고는 원고의 계약이행을 기대할 수 없어 이 사건 매매계약을 해제한 것일 뿐 원고를 기망한 적이 없다'는 이유로 '혐의없음'의 불기소처분 결정을 하였다.

차. 한편 원고는 피고의 채무불이행을 원인으로 하여 이 사건 2018. 10. 23.자 청구취지 및 원인변경신청서 부분의 송달로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시(이하 '원고의 해제 의사표시'라 한다)를 피고에 대하여 하였고, 이는 2018. 10. 26. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 9호증, 을나제1 내지 3호증(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

(1) 피고는 이 사건 각 부동산의 매수인으로서의 권리를 양수하고 소유자들과 사이에 지주공동사업계약을 체결하여 이 사건 각 부동산에 관한 처분권한을 갖고 있었으므로, 이 사건

매매계약 체결의 당사자로서 매수인은 원고이고, 매도인은 피고이다.

(2) 그런데 이 사건 매매계약에 따라 원고는 피고에게 계약금 1억 원 중 6000만 원(나머지 4,000만 원은 J가 공탁하기로 함)과 중도금 명목으로 580만 원을 지급하였는데 피고의 이중매매로 인하여 피고의 원고에 대한 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기 이행의무가 이행불능이 되었다.

(3) 이에 원고는 피고에 대하여 이 사건 2018. 10. 23.자 청구취지 및 원인변경신청서 부분의 송달로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하여 2018. 10. 26. 피고에게 도달하였으므로, 이 사건 매매계약은 피고의 채무불이행으로 인한 원고의 해제의사표시로 인하여 2018. 10. 26. 적법하게 해제되었다.

(4) 그러므로 피고는 원고에게 원상회복을 위하여 원고가 지급한 계약금 및 중도금 6,580만 원과 이 사건 매매계약에서 위약금으로 정한 계약금의 배액인 6,000만 원 합계 1억 2,580만 원(= 6,580만 원 + 6,000만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 매매계약에서 약정한 계약금 1억 원 중 4,000만 원을 J가 공탁하기로 하였으나 이를 하지 않는 등 원고가 피고에게 계약금을 모두 지급하지 않았으므로, 피고는 원고에게 2011. 4. 7. 이 사건 매매계약의 해제를 통지하였는바, 원고가 피고에게 계약금을 모두 지급하였고, 원고의 해제 의사표시가 적법함을 전제로 한 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 판단

가. 계약을 체결하는 행위자가 타인의 이름으로 법률행위를 한 경우에 행위자 또는 명의인 가운데 누구를 계약의 당사자로 볼 것인가에 관하여는, 우선 행위자와 상대방의 의사가 일치한 경우에는 그 일치한 의사대로 행위자 또는 명의인을 계약의 당사자로 확정해야 하고, 행위자와 상대방의 의사가 일치하지 않는 경우에는 그 계약의 성질·내용·목적·체결 경위 등 계약 체결 전후의 구체적인 제반 사정을 토대로 상대방이 합리적인 사람이라면 행위자와 명의자 중 누구를 계약 당사자로 이해할 것인가에 의하여 당사자를 결정하여야 한다(대법원 2007. 9. 6. 선고 2007다31990 판결).

나. 살피건대, 위 법리 및 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 사정, 즉 ① 피고는 이 사건 각 부동산의 매수인으로서의 권리를 양수하고 소유자들과 사이에 지주공동사업계약을 체결하여 이 사건 각

부동산에 관한 처분권한을 갖고 있던 것으로 보이는 점, ② 원고는 이 사건 매매계약에 따른 매도대금을 피고에게 직접 지급하거나 피고의 아들 통장으로 송금한 점 등을 종합하면, 이 사건 매매계약 체결의 당사자로서 매수인은 원고이고, 매도인은 피고이다.

다. 그러나 원고는 이 사건 매매계약에서 약정한 계약금 1억 원 중 4,000만 원은 J가 공탁하였고, 나머지 계약금 및 중도금 일부로 2011. 4. 11.까지 6,580만 원을 지급하였다고 주장하나, J가 4,000만 원을 공탁하였음을 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 기초사실에서 인정한 바와 같이 피고는 2011. 4. 7. 원고에게 'J가 4,000만 원을 공탁하지 않는 등 원고가 피고에게 이 사건 매매계약에서 약정한 기한 내에 계약금을 모두 지급하지 않았다'는 이유로 이 사건 매매계약의 해제를 내용증명우편물로 통지하였고, 위 우편물이 반송되었다는 점에 대하여 입증이 없어 위 통지는 그 무렵에 송달되었다고 볼 것인바(대법원 1980. 1. 15. 선고 79다1498 판결 참조), 이 사건 매매계약은 원고의 계약금 미지급을 이유로 한 피고의 2011. 4. 7.자 해제 통지에 의하여 해제되었고, 피고는 이 사건 매매계약이 해제된 이후인 2011. 5. 2.과 2011. 5. 3. 이 사건 부동산에 관하여 소외인들 소유로 소유권이전등기를 마쳤으므로, 이를 피고의 채무불이행이 있는 것으로 볼 수 없다.

따라서 원고가 계약금을 모두 지급한 것을 전제하면서 피고의 채무불이행이 있었음을 원인으로 한 원고의 해제 의사표시는 부적법하므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 원고의 청구를 기각하기로 한다.

재판장판사신한미

판사김우현

판사허일승