

창원지방법원 2022. 1. 13 선고 2021나54832 판결 [계약금 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 오라클, 담당변호사 장재원

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 양임석

변 론 종 결 2021. 11. 4.

판 결 선 고 2022. 1. 13.

제1 심판결 창원지방법원 진주지원 2021. 3. 19. 선고 2020가단37696 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2020. 3. 31.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 피고를 상대로 유권대리로서의 계약책임, 표현대리책임, 무권대리인의 책임, 타인권리매매에서의 매도인 책임 또는 특약에 따른 책임을 선택적 청구원인으로 하여 위 돈의 지급을 구하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부동산 개발, 공급, 임대, 매매업을 영위하는 회사이다.

나. 원고는 2019. 12. 31. 피고를 대리한 피고의 처 C와 사이에, 원고가 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다)을 매매대금 1,490,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약서(이하 ‘이 사건 매매계약서’라고 하고, 이에 따른 계약을 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)를 작성하였다. 이 사건 매매계약서의 매도인란에는 피고의 인영이 날인되어 있다. 이 사건 매매계약서의 주요한 내용은 아래와 같다.

1. 부동산의 표시

이 사건 각 부동산과 같다.

(매매 총 면적: 17,018㎡)

2. 매매대금, 중도금, 잔금 표시

매매대금: 1,490,000,000원

계약금: 150,000,000원. 2019. 12. 31. 지급

잔금: 1,340,000,000원. 2020. 12. 30. 지급

(중략)

7. 매도자가 본 계약을 어겼을 때에는 계약금으로 받은 금액의 2배를 매수자에게 지불하고 매수자가 본 계약을 어겼을 때에는 계약금은 무효가 되고 돌려달라는 청구를 할 수가 없다.

※ 특약사항: 동일 매도인 필지로 분류하여 매매계약서를 작성하여 소유권이전등기하기로

하며, 공유자들의 매도인의 지위를 1) 위임받은 아래 매도인 B이 매도인으로서의 의무에 대하여 전적으로 책임지기로 하며 청명한식(2020. 4. 5.)까지 묘지 이장하기로 하고, 매수인이 개발행위 관련된 인 허가에 필요한 이장동의서 등 필요한 서류를 교부해주기로 하며, 잔금지급은 위 기일로 정하되 인 허가를 득하고 20일 이내에 지급하기로 한다.

매도인: B

매수인: 주식회사 A 대표이사 D

다. 원고는 2019. 12. 31. 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금 150,000,000원을 지급하였다. 라. 피고는 2020. 2.경 원고에게 이 사건 각 부동산의 공유자들의 의견이 일치되지 않는다는 이유로 이 사건 매매계약의 해제를 요청하였고, 원고는 이를 받아들여 그 무렵 이 사건 매매계약은 해제되었다.

마. 피고는 2020. 3. 13. 원고에게 200,000,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 이 사건 매매계약서의 진정성립 인정 여부

1) 당사자들의 주장 요지

원고는 피고로부터 대리권을 수여받은 C가 이 사건 매매계약서를 작성한 것이라고 주장한다. 이에 대하여 피고는 C에게 이 사건 각 부동산 중 피고 소유 지분에 관한 계약체결권만 위임하였을 뿐, 이 사건 각 부동산의 다른 공유자들 소유 지분에 관한 계약체결권 내지는 피고가 이 사건 각 부동산의 매도인으로서의 의무에 대하여 전적으로 책임지기로 하는 내용의 계약체결권을 위임한 사실이 없다고 주장한다.

2) 구체적인 판단

가) 문서에 날인된 작성명의인의 인영이 그의 인장에 의하여 현출된 것이라면 특별한 사정이 없는 한 그 인영의 진정성립, 즉 날인행위가 작성명의인의 의사에 기한 것임이 사실상 추정되고, 일단 인영의 진정성립이 추정되면 그 문서 전체의 진정성립이 추정된다. 다만, 위와 같은 사실상 추정은

날인행위가 작성명의인 이외의 자에 의하여 이루어진 것임이 밝혀진 경우에는 깨어지는 것이므로, 문서제출자는 그 날인행위가 작성명의인으로부터 위임받은 정당한 권원에 의한 것이라는 사실까지 증명할 책임이 있다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다37831 판결 등 참조).

나) 갑 제2, 3, 6, 7호증, 을 제1, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① C가 작성한 사실확인서(을 제1호증)에는 C가 피고로부터 대리권을 받아 이 사건 매매계약을 체결하였음을 전제로 이 사건 각 부동산의 다른 공유자들의 위임을 받지 못한 사실을 원고에게 알렸다는 취지의 내용이 기재된 점, ② 피고는 2019. 12. 31. 원고로부터 피고 소유 지분을 포함한 이 사건 각 부동산 전체에 대한 이 사건 매매계약상의 계약금 150,000,000원을 지급받은 점, ③ 피고는 2020. 3. 13. 원고에게 200,000,000원을 반환한 점[피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금 150,000,000원에 50,000,000원을 더한 200,000,000원을 지급한 사람이 피고인 사실을 다투지 아니한다(피고 답변서 제4쪽)], ④ C가 이 사건 매매계약서를 작성할 당시 피고가 동석하지는 않았으나, 이 사건 매매계약을 중개한 E은 ‘피고가 약국을 비울 수 없을 뿐더러 본인이 연로하시어 귀가 조금 어두우시다며 처인 C와 계약을 체결하라는 의사를 밝힌 사실이 있습니다.’라는 내용이 기재된 사실확인서(갑 제6호증)를 작성한 점 등에 비추어 보면 C는 피고로부터 위임받은 정당한 권원에 의하여 이 사건 매매계약서에 피고의 인장을 날인하였다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 매매계약서는 그 진정성립이 인정된다.

나. 특약에 따른 책임 인정 여부

1) 당사자들의 주장 요지

원고는 피고가 매도인으로서의 의무에 대하여 전적으로 책임지기로 이 사건 매매계약에서 특약하였으므로 피고가 이 사건 각 부동산의 다른 공유자들로부터 위임을 받았는지 여부와 관계없이 위 특약에 따른 책임을 이행할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, ① 이 사건 매매계약은 이 사건 각 부동산의 다른 공유자들의 위임없이 작성된 것으로서 효력이 없고(제1주장), ② 이 사건 매매계약 당시 C가 원고에게 이 사건 각 부동산의 다른 공유자들로부터 이 사건 매매계약 체결에 관한 위임을 받을 수 없음을 고지하였음에도 원고가 ‘이러한

경우에는 먼저 매매계약을 체결하고 나중에 밀어붙여서 해결하면 된다.’라는 취지로 C를 기망하거나 C로 하여금 중대한 착오를 유발하도록 하여 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 이 사건 매매계약은 취소되어야 하며(제2주장), ③ 설령 이 사건 매매계약이 일부 유효하다고 하더라도 피고가 반환할 계약금의 배액을 산정함에 있어 피고 소유 지분에 대하여만 책임을 부담하고(제3주장), ④ 이 사건 매매계약의 해제 당시 해약금으로 200,000,000원을 약정하였고 피고는 위와 같이 약정된 해약금을 모두 원고에게 지급하였으므로 추가로 지급할 금액은 존재하지 않는다고 주장한다(제4주장).

2) 청구원인에 관한 판단

가) 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부정할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 기재 내용에 의하여 그 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 한다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다16601 판결 등 참조).

나) 이 사건 매매계약서가 진정하게 성립된 이상 피고는 이 사건 매매계약서의 기재 내용에 따른 책임을 부담하는데, 앞서 본 이 사건 매매계약서 제7조 및 특약사항의 기재 내용에 비추어 보면 피고는 매도인 측의 사유로 이 사건 각 부동산의 소유권을 원고에게 이전하지 못하게 되어 이 사건 매매계약이 해제되는 경우 원고에게 계약금으로 받은 금액의 배액을 지급하기로 약정하였음이 문언상 명백하다. 그런데 이 사건 매매계약이 피고의 요청에 따라 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금 150,000,000원의 배액인 300,000,000원 중 원고가 지급받았음을 자인하는 200,000,000원을 공제한 나머지 금액인 100,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무를 부담한다.

3) 피고의 주장에 관한 판단

가) 제1주장에 관한 판단

앞서 본 사실, 앞서 본 증거들의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면 피고는 이 사건 매매계약에 대하여 이 사건 각 부동산의 다른 공유자들의 위임이 있었는지 여부와 관계없이 이 사건 매매계약의 당사자로서 ‘피고가 매도인으로서의 의무에 대하여 전적으로 책임지겠다.’라는 내용의 특약에 따라 이 사건 매매계약서 제7조에 따른 책임을 부담한다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(1) 이 사건 매매계약의 목적물은 이 사건 각 부동산 전체임에도 이 사건 각 부동산의 일부 공유자에 불과한 피고만이 이 사건 매매계약서에 매도인으로 기재되어 있다(달리 이 사건 각 부동산의 다른 공유자들의 위임장 내지 개인인감증명서 등이 첨부되어 있지도 않다). 또한 이 사건 매매계약에 따른 계약금 150,000,000원은 피고 명의 계좌로 송금되었다.

(2) 이 사건 매매계약서의 특약사항란에는 ‘동일 매도인 필지로 분류하여 매매계약서를 작성하여 소유권이전등기하기로 하며(제①부분), 공유자들의 매도인의 지위를 위임받은 아래 매도인 B이 매도인으로서의 의무에 대하여 전적으로 책임지기로 하며(②부분)’라는 내용이 기재되어 있다. 위 문구 중 제①부분은 원고와 피고가 이 사건 매매계약서와 별개로 이 사건 각 부동산의 공유자별로 별도의 매매계약서를 작성하여 소유권이전등기를 마칠 것을 예정한 것으로, 위 문구 중 제②부분은 피고가 자기 책임 하에 공유자별로 별도의 매매계약서를 작성하고 이 사건 각 부동산의 소유권을 원고에게 이전하려는 의사에서 기재된 것으로 해석된다.

나) 제2주장에 관한 판단

이 사건 매매계약서에는 피고 주장과 같은 내용이 기재되어 있지 않고, 오히려 이 사건 각 부동산의 다른 공유자들의 매도인의 지위를 위임받은 피고가 매도인으로서 전적으로 책임진다는 내용이 기재되어 있는 점 등에 비추어 보면 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 C를 기망하였다거나 C로 하여금 중대한 착오를 유발하도록 하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다) 제3주장에 관한 판단

이 사건 매매계약서 제7조 및 특약사항의 문언상 피고는 이 사건 매매계약이 해제되는 경우 원고에게 계약금으로 받은 금액의 배액을 지급할 의무를 부담하고, 피고는 이 사건 매매계약의 당사자로서 이 사건 매매계약에서 정한 특약상의 책임을 부담하는 것이지 이 사건 각 부동산의 일부 공유자로서의 책임을 부담하는 것이 아니다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라) 제4주장에 관한 판단

피고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고가 해약금으로 200,000,000원을 약정한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(오히려 원고는 2020. 5. 6. 피고에게 이 사건

매매계약에 따른 계약금 150,000,000원의 배액인 300,000,000원 중 피고가 미지급한 100,000,000원의 지급을 요청하였다). 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 변제기 다음날인 2020. 3. 31.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 8. 14.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(위와 같은 이유로 원고의 청구를 인용하는 이상 원고의 나머지 주장 및 그에 대한 피고의 주장에 대하여는 별도로 판단하지 않는다).

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 홍득관, 판사 서민아, 판사 석동우

별지

부동산의 표시

1. 경남 창원시	전 526㎡	각 지분 9분의 1 전부
2. 경남 창원시	대 208㎡	각 지분 9분의 1 전부
3. 경남 창원시	전 281㎡	각 지분 8분의 1 전부
4. 경남 창원시	임야 436㎡	각 지분 8분의 1 전부
5. 경남 창원시	전 562㎡	각 지분 4분의 1 전부
6. 경남 창원시	임야 11226㎡	각 지분 8분의 1 전부
7. 경남 창원시	임야 3779㎡	각 지분 8분의 1 전부
이 상		
(매매총면적 : 17018㎡ 5148평)		

끝.

1) 이 사건 매매계약서에는 “매도인을 지위를”이라고 기재되어 있으나 ‘매도인의 지위를’의 오타로 본다.