

서울중앙지방법원 2019. 6. 26 선고 2018나67567 판결 [매매대금반환 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2019. 6. 26 선고 2018나67567 판결

서울중앙지방법원 2018. 9. 14 선고 2017가단112094 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 한중

담당변호사 손정빈

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 태일

담당변호사 김정주

변론 종결 2019. 5. 29.

판결 선고 2019. 6. 26.

제1심판결 서울중앙지방법원 2018. 9. 14. 선고 2017가단112094 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고의 부담으로 한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 1. 28. 피고와 사이에, 원고가 피고로부터 서울 강서구 C, D에 있는 E건물 F호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 210,000,000원에 매수하고, 계약금 40,000,000원은 계약 시에, 잔금 170,000,000원은 2016. 1. 28.에 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

제2조 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 2016. 2. 29.로 한다.

제5조 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불할 때까지는 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제6조 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 채무불이행이 있을 경우 계약당사자 일방은 채무를 불이행한 상대방에 대하여 서면으로 이행을 최고하고, 이를 이행하지 않았을 경우 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 매도인과 매수인은 각각 상대방에 대하여 손해배상을 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도 약정이 없는 한, 제5조의 기준에 따른다.

특약 사항

- ※ 은행사정상 또는 원고의 신용상태로 인하여 융자차감될 수 있다.
- ※ 잔금 중 일부(₩140,000,000)는 은행대출금으로 대체한다.
- ※ 대출 미발생시 계약금전액 환불한다.

나. 원고는 피고에게 위 계약 당일 계약금 40,000,000원을 지급하였다.

다. 그런데 금융기관의 대출심사 결과 원고에 대하여 130,000,000원 이상의 대출이 불가하게 되자, 원고는 위 잔금지급기일까지 피고에게 잔금을 지급하지 못하였고, 이후 피고가 원고의 요청에 따라 잔금지급기일을 여러 차례 연기하여 주던 중 피고는 잔금지급기일을 2017. 6. 30.로 최종확정하면서 그 날까지 원고가 잔금을 지급하지 못할 경우 이 사건 매매계약은 자동 해제된다는 내용의 내용증명우편을 발송하였다.

라. 원고는 2017. 6.경까지 잔금을 지급하지 못하였다.

[인정근거 : 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1의6 내지 제1의15의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 원고의 주장

가. 피고는 원고와 사이에 원고가 잔금 중 140,000,000원에 대한 은행대출을 받지 못할 경우 원고에게 계약금을 전액 반환하기로 특약을 하였으므로, 이 사건 매매계약은 원고가 금융기관으로부터 140,000,000원 전액의 대출이 실행됨을 조건으로 한 것으로 보아야 하고, 원고에 대하여 승인된 대출금액이 이에 미치지 못하는 이상 이 사건 매매계약은 조건 미성취로 그 효력을 상실했다고 보아야 하므로, 피고는 원고에게 이미 지급받은 계약금 40,000,000원을 반환할 의무가 있다(이하 '제1주장'이라 한다).

나. 원고는 140,000,000원에 대한 은행대출이 가능하다는 피고 측의 말을 신뢰하고 착오를 일으켜 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 것인데, 이는 법률행위의 중요부분에 관한 착오에 해당하므로 원고는 이 사건 매매계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 지급받은 계약금 40,000,000원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다(이하 '제2주장'이라 한다).

다. 설령 이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행으로 인한 피고의 계약해제의 의사표시에 의하여 해제된 것이라 하더라도, 피고는 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 이미 지급받은 계약금 40,000,000원을 반환할 의무가 있다(이하 '제3주장'이라 한다).

3. 판단

가. 제1주장에 관하여

원고가 피고와 이 사건 매매계약의 잔금 중 140,000,000원을 은행으로부터 대출받아 피고에게

지급하기로 하되 대출 '미발생시' 피고가 원고에게 계약금 전액을 반환하기로 약정하였으나, 원고가 금융기관의 대출심사 결과 실제 130,000,000원에 대하여만 대출 승인을 받을 수 있었던 사실은 앞서 본 바와 같으나, 한편 원고와 피고는 이 사건 매매계약에서 '은행사정상 또는 원고의 신용상태로 인하여 융자차감될 수 있다'라고 특약사항으로 정하였으므로, 원고로서도 이 사건 매매계약 당시 잔금지급을 위한 대출금이 확정적으로 140,000,000원이 아니고, 금융기관의 대출심사 결과 이보다 낮은 금액이 대출될 수 있음을 알고 있었다고 보아야 한다.

따라서 이 사건 매매계약에서 원고와 피고가 원고에 대한 대출금이 확정적으로 140,000,000원일 것을 조건으로 하였다거나, 이보다 낮은 금액이 대출될 경우 피고가 원고에게 이미 수령한 계약금을 반환하기로 약정했다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거도 없으므로 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

나. 제2주장에 관하여

(1) 착오를 이유로 의사표시를 취소하는 자는 법률행위의 내용에 착오가 있었다는 사실과 함께 착오가 의사표시에 결정적인 영향을 미쳤다는 점, 즉 만일 착오가 없었더라면 의사표시를 하지 않았을 것이라는 점을 증명하여야 한다(대법원 2018. 10. 25. 선고 2016다239345 판결 등 참조).

(2) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약의 특약사항에서 '은행사정상 또는 원고의 신용상태로 인하여 융자차감될 수 있다'라고 명시적으로 정한 이상, 원고가 대출가능금액에 대한 착오를 일으켰다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다. 따라서 이 부분 원고의 주장도 이유 없다.

다. 제3주장에 관하여

(1) 앞서 인정한 사실관계에 의하면, 원고가 잔금지급기일을 도과한 이후에도 피고의 거둬들인 잔금지급 최고에도 불구하고 잔금을 지급하지 못하여, 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 피고의 내용증명이 원고에게 도달한 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매계약은 원고의 잔금지급채무 불이행을 원인으로 한 피고의 계약 해제 통지에 의하여 2017. 6. 30.경 적법하게 해제되었다고 보아야 한다.

(2) 한편 원고와 피고는 당사자 일방의 채무불이행으로 인한 계약 해제 시 손해배상에 대하여는

별도의 약정이 없는 한 '제5조의 기준'에 따른다고 정한 사실, 제5조에서는 '매수인이 매도인에게 잔금을 지불할 때까지는 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다'라고 약정한 사실 등은 앞서 본 바와 같다.

(3) 여기에서 당사자 일방의 채무불이행으로 인한 계약 해제시 손해배상에 대하여는 제5조의 기준에 따르도록 한 취지는, 상대방의 채무불이행으로 인하여 계약이 해제된 경우 그 손해배상에 관하여, 매도인의 채무불이행으로 인하여 계약이 해제된 경우에도 제5조가 정한 잔금 지급기일까지 일방이 계약을 해제하는 경우와 동일하게 처리하겠다는 것으로서, 매도인의 채무불이행으로 매매계약이 해제된 경우에는 이미 지급받은 계약금 40,000,000원에 더하여 추가로 40,000,000원을 손해배상으로 지급해야 하고, 만약 매수인의 채무불이행으로 매매계약이 해제된 경우에는 매도인의 손해액이 계약금 40,000,000원임을 전제로 별도의 손해배상청구 또는 상계의 의사표시가 없더라도 이미 지급받은 계약금 40,000,000원을 매도인에게 귀속시킴으로써 계약해제로 인한 법률관계를 정리하겠다는 취지로 해석되므로, 이는 결국 매수인의 귀책사유로 매매계약이 해제된 경우 귀책사유 있는 매수인이 매도인을 상대로 그 원상회복으로 이미 지급한 계약금의 반환을 구할 수 없다고 봄이 타당하다.

(4) 따라서 이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행으로 해제된 이상 위 약정에 따라 원고가 피고에게 이미 지급한 계약금 40,000,000원의 반환을 구할 수 없다고 보아야 하므로 원고의 이 부분 주장도 이유 없다(이 사건에서 원고의 요청에 따라 피고가 잔금지급기일이 2017. 6.경까지 약 17개월 연기하였음에도 원고가 잔금을 지급하지 아니하여 이 사건 매매계약이 해제된 경위를 고려하면 매수인인 원고의 채무불이행으로 인한 손해배상액 40,000,000원이 부당히 과다하다고 보기도 어렵다).

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 기각하여야 하고, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사민성철

판사허일승

판사신한미