

대전고등법원 2024. 8. 21 선고 2024나10646 판결 [계약금반환 및 손해배상예정금 청구의 소]

재판경과

대전고등법원 2024. 8. 21 선고 2024나10646 판결

대전지방법원 2024. 1. 9 선고 2022가단141019 판결

전문

원고, 피항소인 주식회사 A

피고, 항소인 B 주식회사

소송대리인 변호사 박동진

소송복대리인 변호사 김가비

변론종결 2024. 7. 24.

판결선고 2024. 8. 21.

제1심판결 대전지방법원 2024. 1. 9. 선고 2022가단141019 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

피고는 원고에게 4억 6,000만 원 및 그 중 2억 3,000만 원에 대하여는 2022. 6. 24.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 2억 3,000만 원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

[항소취지]

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

피고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에 제출된 증거에 이 법원에서 제출된 증거를 보태어 보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다. 이에 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는 제1심판결의 이유 중 일부를 아래와 같이 고쳐 쓰고 제2항의 판단을 추가하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

[고쳐 쓰는 부분]

- 제3면 글상자 안의 제17행의 "매도인에게"를 "매수인에게"로 고침
- 제5면 각주1)의 "23,,177,895,112원"을 "23,177,895,112원"으로 고침
- 제6면 제2행의 "2022. 9. 22."을 "2022. 9. 24."로 고침

2. 추가판단

가. 이 사건 매매계약의 정지조건이 성취되지 아니하였다는 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장 요지

원고와 피고는 묵시적으로 ‘M공제조합이 원고와 피고 사이의 매매계약을 승인하고 경매를 취하 내지 중단하는 것’을 정지조건으로 하여 이 사건 매매계약을 체결하였던 것이지, 피고가 단독으로 이미 경료되어 있던 책임제한의 등기를 모두 말소하기로 하는 내용으로 이 사건 매매계약을 체결한 것이 아니다. 결국 M공제조합이 경매를 취하 내지 중단하지 아니함에 따라, 이 사건 매매계약의 정지조건이 성취되지 아니하였으므로, 이 사건 매매계약은 그 효력이 상실되었다.

2) 판단

살피건대, 어떠한 법률행위가 조건의 성취시 법률행위의 효력이 발생하는 소위 정지조건부 법률행위에 해당한다는 사실은 그 법률행위로 인한 법률효과의 발생을 저지하는 사유로서 그 법률효과의 발생을 다투려는 자에게 주장, 입증책임이 있다고 할 것인바(대법원 1993. 9. 28. 선고 93다20832 판결 등 참조), 앞서 든 증거들에 의하면, 피고는 이 사건 부동산에 대한 2건의 임의경매개시결정(2022. 4. 1. 및 2022. 5. 2.)이 내려진 이후인 2022. 6. 24. 원고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하면서 ‘저당권, 지상권, 임차권 등의 소유권 행사를 제한하는 사유가 있거나 제세공과금 기타 부담금의 미납 등이 있는 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다(제3조)’고 약정한 사실을 인정할 수 있고, 여기에 원고로서는 이미 진행중인 임의경매개시결정과 각종 책임제한 등기가 말소되는 것을 전제로 하지 않고서는 이 사건 매매계약을 체결할 이유가 전혀 없었을 것으로 보이는 점 등의 사정을 종합하면, 피고가 2022. 6. 24. 원고와 사이에 이미 임의경매가 진행 중이던 이 사건 부동산에 대한 매매계약을 체결하면서 2건의 임의경매개시결정 등 이미 경료되어 있던 책임제한등기를 모두 말소해 주기로 약정한 사실을 인정할 수 있을 뿐이고, 반면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 이미 이 사건 부동산에 경료되어 있던 각종 책임제한의 등기를 모두 말소하기로 한 바 없다거나, ‘M공제조합이 매매대금을 지급받고 임의경매를 취하할 것’을 정지조건으로 하여 이 사건 매매계약에 이른 것이라거나, 위와 같은 조건이 성취되지 아니하는 경우 이 사건 매매계약을 무효로 하고 피고가 기존의 계약금만을 반환하기로 하는 약정이 존재한다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

나. 이 사건 매매계약이 해제되지 않았다는 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장 요지

피고는 원고에게 M공제조합이 근저당권설정등기의 말소등기를 하는 것이 현실적으로 어려울 것이라고 이야기를 한 것일 뿐이지, 채무의 이행을 명백하고도 종국적으로 포기하겠다는 의사를 표명한 사실이 없고, 원고 또한 피고에게 이행제공을 한 사실이 없으므로, 원고에게 이 사건 매매계약에 대한 해제권이 발생한 바 없다.

2) 판단

살피건대, 채무자가 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우에 채권자는 신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로 손해배상을 청구할 수 있고, 채무자가 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시하였는지 여부는 채무 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2012. 3. 15. 선고 2011다92039 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거에 을 제5호증의 기재를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ㉠ 피고의 대표이사 D은 M공제조합과 임의경매개시결정과 2건의 근저당권(채권최고액 합계 69억 3,752만 원)을 말소하기 위한 협의만을 진행하다가, 2022. 8. 11. L을 통하여 ‘계약이 틀어져 버렸어. 이제 M공제조합은 이제 안 바뀌. 그니까 어차피 일은 내가 계약을 못지키는 상황이 생겨버린 거예요’라며 협의를 중단한다는 뜻을 명확하게 밝힌 점(갑 제8호증 8면), ㉡ 이후 원고가 피고에게 권리제한등기를 말소하고 계약을 이행하라는 독촉을 여러 차례 하였음에도 불구하고, 피고는 M공제조합과 임의경매개시결정과 2건의 근저당권뿐만 아니라, N의 임의경매개시결정(1건) 및 근저당권설정등기 등 권리제한등기(3건)를 말소하기 위하여 별다른 조치를 취한 바 없는 점, ㉢ 원고는 잔금지급기일인 2022. 8. 16.에 잔금 준비를 모두 마치고 이행제공을 하였으나(갑 제15호증), 피고는 이 사건 부동산에 대한 제한등기를 모두 말소한 후 소유권이전등기를 경료할 수 있도록 이행제공을 한 바 없고, 원고의 거듭되는 이행 최고와 계약금 반환요청 등에도 불구하고 원고가 해제의사를 밝힐 때까지 2개월 동안 별다른 답변을 하지도 아니한 점, ㉣ 이후 피고가 M공제조합 등 다른 근저당권자, 가등기권자의 제한등기를 말소하기 위하여 별다른 노력을 하지

않음에 따라 결국 2023. 4.경 이 사건 부동산에 대한 임의경매를 통한 매각절차가 모두 완료되어 제3자 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 점 등을 종합하면, 피고는 2022. 8. 11. 채무이행을 포기하겠다는 뜻을 밝힌 것으로 봄이 상당하므로, 원고의 계약해제의 의사표시가 담긴 2022. 10. 14.자 내용증명우편의 송달로써 이 사건 매매계약은 그 무렵 적법하게 해제되었다고 할 것이다{설령 피고가 이행거절의 의사를 분명하게 표현한 것이 아니라고 본다고 하더라도, 원고가 잔금지급일에 이행제공을 하였음에도 불구하고 피고가 이 사건 매매계약에 따른 채무를 이행하지 아니하여 이행지체에 빠졌음이 명백한 이상, 원고에게 이 사건 매매계약에 대한 해제권이 발생하였다는 점에 있어서는 아무런 차이가 없다}.

따라서 이 부분 피고의 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 모성준, 판사 송석봉, 판사 이흥주