

부산지방법원 서부지원 2020. 6. 23 선고 2018가단115090 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

부산지방법원 2021. 4. 29 선고 2020나53811 판결

부산지방법원 서부지원 2020. 6. 23 선고 2018가단115090 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 애중

담당변호사 최재용, 권영상

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 청률

담당변호사 이양래, 석지혜

변 론 종 결 2020. 4. 28.

판 결 선 고 2020. 6. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 116,000,000원 및 이에 대하여 2018. 11. 27.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 10. 1. 피고와 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하면서, 매매대금 5억 8,000만 원 중 계약금 5,800만 원은 계약시, 잔금 5억 2,200만 원은 2018. 10. 26. 각 지급하되, 피고는 잔금일까지 이 사건 부동산에 설정된 근저당권을 말소하기로 약정하였다.

나. 원고는 이 사건 매매계약일인 2018. 10. 2.까지 피고에게 계약금 합계 5,800만 원을 지급하였다. 다. 한편, 근저당권자인 주식회사 C이 2019. 6. 21. 이 법원 D로 임의경매개시결정을 받아 현재 이 사건 부동산에 관하여 임의경매절차가 진행되고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증, 을 제7호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과상태에 있어서 이 사건 매매계약이 피고의 일반채권자에 대한 사해행위가 될 것이라는 점을 알았더라면 원고는 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것임에도, 피고가 원고에게 이를 고지하지 않아 원고가 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것이므로, 피고의 고지의무위반 또는 원고의 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 해제 또는 취소하였고(주위적 청구원인), 그렇지 않다고 하더라도 계약의 중요부분에 대한 착오를 이유로 취소하였으므로(예비적 청구원인), 피고는 원고에게 원상회복으로 계약금 5,800만 원을 반환하여야 할 뿐만 아니라 위약금으로 5,800만 원을 배상할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

이 사건 매매계약은 사해행위에 해당하지 않아 피고가 원고에게 이에 관하여 고지할 의무가 있다고 볼 수 없고, 오히려 원고가 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급의무를 이행하지 않아 위약금 물취 약정에 따라 원고가 피고에게 지급한 계약금은 물취되었으므로, 피고로서는 원고에게 위 계약금을 반환할 의무가 없다.

나. 판단

1) 이 사건 매매계약의 해제 내지 취소 여부

가) 부동산 거래에 있어 거래상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이م 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있고, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있다(대법원 2006. 10. 12. 선고 2004다48515 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 제1항에서 본 사실관계 및 을 제1 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 볼 때, 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과상태에 있어서 이 사건 매매계약이 피고의 일반채권자에 대한 사해행위가 될 수 있다는 점은 이 사건 매매계약의 효력에 영향을 미치거나 원고의 권리확보에 위험을 가저올 수 있는 사정에 해당하므로, 피고가 원고에게 이러한 사정을 고지하였다면, 원고는 이 사건

매매계약을 체결하지 않았거나 적어도 현재와 같은 내용 또는 조건으로 매매계약을 체결하지 않았다고 봄이 상당하다.

따라서 피고는 원고와 이 사건 매매계약을 체결함에 있어서 원고에게 이러한 사정을 고지할 의무가 있음에도 원고에게 이러한 사정을 고지하지 않아, 원고가 피고로부터 이를 제대로 고지받지 못하였음을 이유로 한 이 사건 매매계약 해제통보는 적법하다 할 것이므로, 피고로서는 원고에게 그 원상회복으로 원고로부터 지급받은 계약금을 반환하여야 할 뿐만 아니라 피고의 귀책사유로 인하여 원고가 입은 손해도 모두 배상할 의무가 있다(주위적 청구원인을 받아들이는 이상 예비적 청구원인에 대하여는 따로 판단하지 않는다).

(1) 이 사건 매매계약 당시 피고는 유일한 적극재산으로 원고가 5억 8,000만 원에 매수한 이 사건 부동산을 소유하고 있었던 반면, C에 대한 4억 원의 대출금채무, 신용보증기금에 대한 1억 5,200만 원 상당의 대출금채무, 중소기업진흥공단에 대한 7,000만 원의 대출금채무, 신용보증재단에 대한 3,600만 원의 대출금채무, 거래처에 대한 선수금채무 2,000만 원 등 합계 6억 7,800만 원 상당의 채무를 부담하고 있어, 채무초과상태였다.

또한, 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 매도하더라도 그 매도대금으로 신용보증기금에 대한 1억 5,200만 원의 대출금채무를 변제할 의사가 없었기 때문에, 신용보증기금이 이 사건 매매계약 체결사실을 알게 될 경우 이 사건 부동산을 가압류하거나 매수인인 원고를 상대로 사해행위취소소송을 제기하는 등의 법적 조치를 취할 가능성이 높은 상태였다.

그럼에도 피고는 이 사건 매매계약 당시 원고에게 위와 같이 자신이 채무초과상태에 있었기 때문에 원고가 사해행위취소소송을 제기당할 가능성이 있음을 고지하지 않았다.

(2) 아래에서 보는 사실들에 비추어 보면, 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 채무초과상태에 있어서 이 사건 매매계약이 피고의 일반채권자에 대한 사해행위가 될 수 있다는 점은 이 사건 매매계약의 체결 여부에 영향을 미치는 중요한 사항으로 봄이 상당하다.

(가) 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 매매계약 당시 채무초과상태에 있었기 때문에, 신용보증기금을 비롯한 피고의 채권자가 사해행위를 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 가능성이 있었다.

(나) 원고가 이 사건 매매계약이 체결된 이후에 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사 E를 통하여 피고로부터 잔금지급기일을 앞당기거나 잔금 지급기일 이전에 원고 명의로 소유권이전등기를 마치는 제안을 받는 과정에서, 피고가 이 사건 매매계약 당시 채무초과상태에 있었던 사실 및 이에 따라 피고의 채권자인 신용보증기금이 대출만기 연장을 해 주지 않고 이 사건 부동산에 관하여 사해행위취소소송 등의 법적 조치를 취할 가능성이 있다는 사실을 알게 되었다.

이에 원고가 잔금대출을 받을 예정이던 F은행 서부산유통지점에 이러한 사정을 알리며 대출가능성을 문의하자, F은행 서부산유통지점은 신용보증기금으로부터 이 사건 매매계약에 대한 동의서를 제출받아야 잔금대출이 가능하다는 답변을 하였고, 이에 따라 신용보증기금의 이 사건 매매계약에 대한 동의서 없이는 원고가 F은행 서부산유통지점으로부터 잔금대출을 받는 것이 어렵게 되었다.

(3) 원고는 2018. 10. 23.경 피고에게 신용보증기금으로부터 이 사건 매매계약에 대한 동의서를 받아줄 것을 요청하였으나, 2018. 10. 25.경 피고로부터 원고가 예정대로 잔금을 지급하지 않으면 이미 지급된 계약금은 위약금으로 피고에게 귀속되니 잔금을 지급하라는 통보를 받고, 2018. 11. 1.경 피고에게 위와 같이 원고가 사해행위취소소송을 당할 위험성에 대한 고지의무위반을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하거나 기망을 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다고 통보하였다.

2) 피고가 반환할 계약금 및 손해배상의 범위

피고가 원고로부터 이 사건 부동산의 매매와 관련하여 계약금으로 5,800만 원을 지급받은 사실은 앞서 본 바와 같고, 위에서 거시한 증거에 의하면, 원고와 피고는 이 사건 매매계약 당시 ‘계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있고, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상액의 기준으로 한다(제6조)’고 약정한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원상회복 및 손해배상으로 합계 1억 1,600만 원(= 계약금 5,800만 원 + 손해배상금 5,800만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[이 사건 매매계약 제6조는 위약금 약정으로 특별한 사정이 없는 한 손해배상액의 예정으로 볼 수 있고, 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우 법원은 적당히 감액할 수 있으나(민법 제398조 제2항), 일반 거래관념상 통상적인 부동산매매계약에 있어 매매대금의 10%에 해당하는 금액을 계약금으로 정하고 이를 손해배상액의 예정으로 삼는데, 부동산매매계약인 이 사건

매매계약에서 정한 위약금도 총 공급대금의 10%에 해당하는 금액인 점, 피고가 특별히 경제적 약자의 지위에 있다고 볼 만한 사정도 없는 점 등에 비추어 위약금 조항이 부당히 과다하다고 보이지 아니하므로, 직권 감액은 하지 않는다].

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 1억 1,600만 원 및 이에 대하여 지급기일 이후로써 원고가 구하는 소장송달 다음날인 2018. 11. 27.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이춘근

목록

1. 부산광역시 강서구 대 348㎡.

2. 부산광역시 강서구

[도로명주소] 부산광역시 강서구

일반철골구조 기타(판넬) 지붕

단층 제2종 근린생활시설(수리점) 197㎡ 골.