

부산지방법원 2021. 4. 29 선고 2020나53811 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

부산지방법원 2021. 4. 29 선고 2020나53811 판결

부산지방법원 서부지원 2020. 6. 23 선고 2018가단115090 판결

전문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 애중

담당변호사 최재용

피고, 항소인 주식회사 B

소송대리인 법무법인 청률

담당변호사 김성훈

변론 종결 2021. 4. 1

판결선 고 2021. 4. 29

제1심 판결 부산지방법원 서부지원 2020. 6. 23. 선고 2018가단115090 판결

주문

「 IC1. 피고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 116,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다.

원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원의 판결이유는 피고가 이 법원에서 거듭하여 강조하거나 추가하는 주장에 관하여 아래와 같이 추가 판단을 더하는 외에는 제1심판결 이유와 같으므로, 민사소송법제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

2. 추가 판단

가. 피고의 주장

- 1) 설령 피고에게 이 사건 매매계약 체결 당시 자신의 채무초과상태를 원고에게 고지할 의무가 있었다고 하더라도, 피고가 그 사실을 고지하지 아니한 것이 이행지체,이행불능, 이행거절, 불완전이행 등 어느 채무불이행의 유형에도 포섭되지 아니하는 이상 원고에게는 계약상 또는 법령상 해제권이 있다고 볼 수 없다.
- 2) 원고의 취소권 행사로 이 사건 매매계약이 취소되었다면 민법 제141조에 따라 취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 보게 되므로 이 사건 매매계약 제6조에 따른 손해배상액의 예정에 관한

조항이 적용될 여지가 없고, 원고의 해제권 행사로 이 사건 매매계약이 해제되었다고 보더라도 원고가 경매 절차에서 이 사건 부동산을 매매대금보다 116,000,000원이나 저렴한 464,000,000원에 낙찰 받았으므로 실질적으로 원고에게 손해가 거의 없다.

따라서 손해배상액은 인정되지 않거나, 적정한 범위 내로 감액되어야 한다.

나. 판단

1) 첫 번째 주장에 관한 판단

가) 관련 법리

채무불이행을 이유로 매매계약을 해제하려면 당해 채무가 매매계약의 목적 달성에 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 매매계약의 목적이 달성되지 아니하여 매매계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 매매계약 전부를 해제할 수 없고, 계약상의 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별할 때에는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적인 의사에 의하여 결정하되, 계약의 내용·목적·불이행의 결과 등 여러 사정을 고려하여야 한다(대법원 2004. 10. 15.

선고2003다69195판결 등 참조).

한편 부동산 거래에서 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이면 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 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 2004다48515판결 등 참조).

나) 판단

살피건대, 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 해당하고, 향후 이 사건 매매계약이 피고의 채권자들에 의하여 사해행위취소 소송에서 취소될 경우 원고로서는 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수

없으므로, 원고가 피고의 채무초과상태를 알았다면 이 사건 매매계약을 체결하지 아니하였을 것으로 보인다.

따라서 피고가 채무초과상태를 원고에게 고지하여야 할 의무가 있고, 이는 이 사건 매매계약의 목적 달성에 필요한 채무라고 봄이 타당하고, 피고가 이를 원고에게 고지하지 아니한 것은 계약의 목적을 달성할 수 없게 만드는 불완전이행으로 말미암은 채무불이행에 해당한다 할 것이고, 원고는 피고의 고지의무 위반이라는 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다고 보아야 한다.

다) 소결론

따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 두 번째 주장에 대한 판단

살피건대, 피고가 원고와 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 채무초과상태에 있었음을 원고에게 고지할 의무가 있음은 앞서 살펴본 것과 같으므로, 원고가 피고로부터 이를 제대로 고지 받지 못하였음을 이유로 한 이 사건 매매계약 해제통보가 적법하여, 이 사건 매매계약은 해제되었다고 보아야 하고, 이 사건 매매계약이 해제된 이상 이 사건 매매계약 제6조의 손해배상액 예정에 관한 규정은 적용될 수 있다고 보아야 한다(피고는 항소이유서에서 제1심 판결에서 이 사건 매매계약이 해제되었는지 아니면 취소되었는지 명확히 판단하지 아니하였다고 주장하면서 이 사건 매매계약이 취소되었다고 제1심 판결에서 판단한 것이 부당하다는 취지로 주장하였으나, 제1심 판결에서는 이 사건 매매계약이 피고의 고지의무 위반을 이유로 적법하게 해제되었다고 판단하였을 뿐 이 사건 매매계약이 취소되었다고 판단한 사실이 없으므로, 피고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다).

나아가 보건대, 을 제9호증의 기재에 의하면 원고가 이 사건 부동산에 관한 임의경매 절차에서 이 사건 부동산을 매매대금보다 저렴한 464,000,000원에 낙찰받은 사실은 인정되나, 그와 같은 사실은 손해배상액을 감액할 만한 사정에 해당하지 아니하고, 달리 이 사건 매매계약 제6조에서 정한 손해배상의 예정액이 부당히 과다하다고 볼 만한 사정이나 이를 인정할 증거도 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 한다, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여
정당하고 피고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결 한다.

재판장 판사 장병준판사 목명균판사 이순혁