

서울동부지방법원 2020. 8. 19 선고 2019나23208 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 준경

담당변호사 김태현

소송대리인 법무법인 인

담당변호사 주정대

소송복대리인 변호사 서경수

피고, 항소인 주식회사 B(중전 상호: 농업회사법인 주식회사 C)

소송대리인 변호사 신태호

소송복대리인 변호사 김강준, 최용수

변론 종결 2020. 7. 15.

판결 선고 2020. 8. 19.

제 1 심 판결 서울동부지방법원 2019. 2. 22. 선고 2018가단104727 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 소장부분 송달 다음 날부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 9. 7. 피고와 사이에 피고 소유의 제주시 D, E 토지 및 그 지상건물(이하 이를 합쳐 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매수하는 방법으로 피고의 주식 전부를 양수하기로 하고, 그 매매대금을 21억 6,000만 원으로 하되, 계약금으로 2017. 9.29.까지 2억 원을 지급하고, 중도금 지급조로 이 사건 부동산을 담보로 하는 피고의 주식회사 F(이하 'F은행'이라 한다)에 대한 9억 원의 기존 대출금 채무를 승계하며, 잔금으로 10억 1,600만 원을 지급하기로 하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

나. 원고와 피고는 이 사건 매매계약 당시 다음과 같은 특약사항을 두었다.

[특약사항]

6. 현 융자금액 9억 원은 승계기로 하며 추가 융자금액 5억 원을 받기로 한다. 추가 융자금액 5억 원이 안 될 경우 본 계약은 원인 무효로 하며 계약금 전액을 반환기로 한다.
7. 중도금은 대출금 승계와 추가 대출 금액을 발생시킴과 동시에 법인 권리를 승계기로 한다.

9. 계약금, 대출금을 제외한 5억 1,600만 원은 2018. 9. 30.까지 분할 상환하기로 한다.

12. 남은 잔금 5억 1,600만 원은 추가 대출 후순위로 근저당을 설정기로 한다.

다. 원고는 피고에게 2017. 9. 7. 45,221,850원, 2017. 9. 15. 4,500만 원, 2017. 9.18.

14,778,150원, 2017. 9. 29. 4,700만 원, 2017. 10. 13. 1,800만 원의 합계 2억 원을

지급하였다.

라. 이 사건 부동산에 관하여 2018. 1. 25. G 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.[인정근거 : 다툼

없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함,이하 같다)의 각 기재, 변론

전체의 취지]

2. 청구원인에 대한 판단

가. 관련 법리

법률행위의 해석은 당사자가 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서,

사용된 문언에만 구애받는 것은 아니지만, 어디까지나 당사자의 내심의 의사가 어떤지에 관계없이

문언의 내용에 의하여 당사자가 표시행위에 부여한 객관적의미를 합리적으로 해석하여야 한다.

당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 문언의 형식과

내용, 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한

의사, 거래의 관행등을 종합적으로 고려하여, 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙,

그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원2009. 5. 14.

선고 2008다90095, 90101 판결, 대법원 2018. 6. 28. 선고 2016다221368판결 등 참조).

나. 판단

1) 이 사건 매매계약의 특약사항은 원고가 피고의 기존 대출금 채무 9억 원을 승계하면서 추가 대출을

받기로 하고 그 추가 대출금이 5억 원에 달하지 않을 경우 이 사건 매매계약을 무효로 하며 피고는

원고로부터 받은 계약금을 전액 반환하기로 정한 것임은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은

'5억 원의 추가 대출을 받지 못할것'을 해제조건으로 하는 해제조건부 계약에 해당한다.

2) 이 사건 매매계약서(갑 제1호증)는 원고가 추가 대출을 받는 시기와 방법에 관하여는 달리 정하고 있지 않으나, 갑 제1, 7호증, 을 제3호증, 제4호증의 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고와 피고는 당초 2017. 9. 29.까지 원고가 피고의 F은행에 대한 기존 대출금 채무 9억 원을 중도금 지급조로 승계함과 동시에 금융기관으로부터 이 사건 부동산을 담보로 5억 원을 추가로 대출받아 잔금에 충당하기로 약정하였다가, 이후 금융기관의 대출승인 등에 소요되는 상당한 기간까지 대출금 승계 및 추가 대출 시기를 연장하였다고 봄이 타당하다.

가) 이 사건 매매계약서(갑 제1호증)는 원고가 기존 대출금 9억 원을 승계하고 2017. 9. 29.까지 피고에게 잔금 10억 1,600만 원을 지급하기로 정하면서도 위 잔금 중 추가 대출금으로 충당되는 5억 원을 제외한 나머지 5억 1,600만 원은 2018. 9.30.까지 분할 상환하는 것으로 정하고 있고, 피고는 2017. 9. 29. 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고 그 운영권을 넘겨주는 것으로 정하고 있다. 따라서 이 사건 매매계약의 당초 이행기는 2017. 9. 29.이었다고 보아야 한다.

나) 그러나 원고는 당초 계약금 납기가 경과한 2017. 10. 13.경에 비로소 피고에게 계약금을 전액 지급하였다. 한편 당시 피고의 대표이사 K는 이 사건과는 무관한 다른 사건으로 2017. 10. 17.경 구속되었지만 그 이후에도 L을 통하여 원고의 모친 H와 함께 대출해 줄 금융기관을 알아보는 등 이 사건 매매계약을 이행하기 위한 노력을 계속하였다.

다) 이 사건 매매계약은 기존 대출금 9억 원의 승계 및 5억 원의 추가 대출을 계약이행의 전제조건으로 하고 있고, 이는 금융기관의 이 사건 부동산에 대한 가치평가 및 대출명의인이 될 원고에 대한 신용평가 등을 거쳐야 하는 것인데, 금융기관의 판단에 따라 결정되는 기존 대출금의 승계가능 여부, 추가대출의 가능여부와 그 금액등은 원고와 피고가 미리 예측할 수 없는 문제이다.

3) 그런데 을 제3호증의 기재, 제1심법원의 F은행에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고를 대리한 그의 모친 H와 피고의 대표이사 K를 대리한 L은 2017. 11. 30.경 F은행 서초역지점에서 이 사건 부동산을 담보로 하는 대출에 대하여 상담을 받고 2017. 12. 15.경 F은행 서초역지점에 이 사건 부동산을 담보로 12억 원의 대출을 신청한 사실, F은행 본점은 2017. 12. 20.경 위 대출을 승인한 사실을 인정할 수 있는바, 이러한 사실에 의하면 2017. 12. 20.경 원고가 이

사건 부동산을 담보로 F은행으로부터 추가 대출금 3억 원(= 승인된 대출금 12억 원 - 기존 대출금 9억 원)까지만 대출받을 수 있게 되었다고 할 것이고, 그 무렵 또는 이 사건 부동산에 관하여 G 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 2018. 1. 25.까지 원고가 받을 수 있었던 추가 대출금이 5억 원에 미달함은 피고도 이를 인정하는 바(이므로 1), 이 사건 매매계약은 2017. 12. 20.경 또는 늦어도 2018. 1. 25.경 해제조건의 성취로 무효로 되었다고 봄이 타당하다.

4) 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 원고로부터 지급받은 계약금 2억 원 및 이에 대하여 원고의 이행청구로 그 이행기가 도달한 이 사건 소장부분송달 다음 날인 2018. 3. 20.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 이 사건 매매계약이 2017. 10. 11.경 해제되었다는 주장

1) 피고는, 이 사건 매매계약은 추가 대출금 5억 원과는 무관하게 원고의 계약금 지급의무 불이행으로 인하여 2017. 10. 11.경 이미 해제되었다고 주장한다.

2) 그러므로 살피건대, 원고가 당초 이 사건 매매계약에서 정한 계약금 지급일인 2017. 9. 29.까지 피고에게 1억 8,200만 원만 지급하고 나머지 1,800만 원은 지급하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고가 원고에게 계약금 지급기일을 2017. 10. 10.로 연장하여 준 사실, 피고의 대표이사 K는 원고를 대리한 그의 모친 H에게 각 카카오톡 메시지로, '2017. 10. 10.당일까지 나머지 계약금을 지급하지 않으면 내일 이 사건 매매계약을 해제할 것이다'라는 취지로 통지하고, 2017. 10. 11. 계약금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 표시한 사실은 이를 인정할 수 있다.

3) 그러나 매매계약이 해제된 후에도 매도인이 별다른 이의 없이 일부 변제를 수령한 경우 특별한 사정이 없는 한 당사자 사이에 해제된 계약을 부활시키는 약정이 있었다고 해석할 수 있는바(대법원 1992. 10. 27. 선고 91다483 판결, 대법원 2019. 6.27. 선고 2019다216817 판결 등 참조), 갑 제2호증의 2, 제7호증, 을 제3호증, 제4호증의 3, 제8호증, 제9호증의 3의 각 기재에 변론 전체의

취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 1 원고를 대리한 그의 모친 H는 2017. 10. 11. K에게 내일나머지 계약금을 지급하겠다는 카카오톡 메시지를 보내고 2017. 10. 13. 피고에게 나머지 계약금 1,800만 원을 송금하였는데, 피고는 별다른 이의 없이 이를 수령한 점, 2K는 원고의 고소로 검찰조사를 받으면서 '이 사건 매매계약을 취소하려다가 원고의 편의를 봐주기로 하고 계약을 유지하기로 하였다'는 취지로 진술한 점, 3 앞서 본 바와 같이 K를 대리한 L은 H와 함께 이 사건 부동산을 담보로 대출을 신청하는 등 이 사건매매계약이 유효함을 전제로 행동한 점, 4 L은 2017. 12. 13.경 H에게 대출용으로 가짜 매매계약서를 하나 더 작성하자는 취지로 말하기도 한 점 등을 위 법리에 비추어보면, 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약을 부활시키는 약정을 하였거나 피고가 계약해제의 의사표시를 철회하고 원고가 이에 동의하였다고 봄이 상당하므로, 이 사건매매계약이 해제되었음을 전제로 하는 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

나. 새로운 매매계약이 체결되어 이 사건 매매계약이 실효되었다는 주장

1) 피고는, 원고와 사이에 2017. 12. 15.경 새로운 매매계약이 체결되어 이 사건 매매계약이 실효되었으므로 이 사건 매매계약의 특약사항에 따라 계약금을 반환할의무는 없고, 나아가 위와 같은 새로운 매매계약도 원고의 채무불이행으로 인하여 2018. 1. 2.경 해제되었으므로 이 사건 매매계약의 계약금은 새로운 매매계약의 계약금에 갈음하여 몰취되었다고 주장한다.

2) 그러므로 살피건대, 갑 제5 내지 7호증, 을 제1호증(원고 이름 다음의 인영부분이 원고의 인장에 의한 것임이 인정되므로 문서 전체의 진정성립이 추정된다), 을제3, 6, 7호증, 제1심 증인 I의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고를 대리한 H와 피고의 대표이사 K를 대리한 L이 2017. 12. 15. 이 사건 부동산에 관한 새로운 매매계약서(을 제1호증, 갑 제6호증)를 작성한 사실은 이를 인정할 수 있다.

3) 그러나 앞서 든 각 증거와 제1심법원의 F은행에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 위와 같은 새로운매매계약은 이 사건 매매계약을 이행하기 위하여 그 특약사항에 따라 F은행으로부터 추가 융자금을 대출받기 위한 목적에서 작성한 것으로서, 이 사건 매매계약을 무효로 하고 이를 대체하는 취지에서 작성된 것은 아니라고 봄이

타당하고, 을 제5 내지 7호증의 각 기재나 제1심 증인 1의 증언만으로는 새로운 매매계약으로 인하여 이 사건 매매계약이 실효되거나 새로운 매매계약으로 대체되었다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 매매계약이 실효되었음을 전제로 하는 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

가) H와 L은 2017. 12. 15. 새로운 매매계약서를 작성하여 같은 날 F은행에 이 사건 부동산을 담보로 대출을 신청하였는데, F은행으로부터 대출을 승인받기 위하여 계약일자를 2017. 11. 20.로 소급하여 작성하였으며 중도금 및 잔금 지급일도 빈칸으로 두었다. 또한 이 사건 매매계약서에 기재되어 있는 여러 가지 특약사항이 새로운매매계약서에는 대부분 기재되어 있지 않아 새로운 매매계약서만으로는 원고와 피고가 이 사건 부동산의 매매와 관련하여 구체적으로 어떠한 내용의 합의를 하였는지를 알수 없다.

나) 이 사건 매매계약은 원고가 피고의 기존 대출금 채무 9억 원을 중도금지급조로 승계하기로 하여 잔금을 10억 1,600만 원으로 정하였으나, 새로운 매매계약서는 중도금을 7억 1,600만 원으로 정하면서 '융자금' 부분은 빈칸으로 두고 있고 잔금도 12억 원으로 정하고 있는데, 이에 대하여 피고는 F은행에서 이 사건 부동산을 담보로 하는 잔금 대출이 12억 원까지 가능하였기 때문에 이에 맞추어 매매계약서를 작성하였다는 취지로 진술하였다.

다) 원고는, "2017. 12. 15. 은행대출용 매매계약서를 작성하여 F은행 서초역지점에 팩스로 보낸 직후 L이 위 매매계약서를 다른 용도로는 사용하지 않겠다고 하면서 빈칸에 '은행대출용'이라고 기재한 후 원본을 가져갔다"는 취지로 주장하고 있고2), L도 2017. 12. 13.경 H에게 대출용으로 가짜 매매계약서를 하나 더 작성하자는 취지로 진술한 바 있으며, 새로운 매매계약서의 내용을 자필로 기재한 공인중개사 I도새로운 매매계약서에 당시 '은행 대출용'이라고 기재하였다는 취지로 진술한 바 있다.

라) 그러나 새로운 매매계약이 이 사건 매매계약을 대체하였다고 주장하고 있는 피고는 새로운 매매계약서 원본을 제시하지 못하고 있을 뿐만 아니라 새로운 매매계약서 원본의 소재에 관한 원고의 주장에 대하여도 합리적인 반박을 하지 못하고 있다.

마) 나아가 이 사건 매매계약은 기본적으로 원고가 2억 원의 계약금만을 지급하고, 이 사건 부동산을

담보로 금융기관으로부터 14억 원의 대출(기존 대출금 9억원 승계 및 추가 대출금 5억 원)을 받으면서 등기를 이전받고 나머지 잔금 5억 1,600만 원에 대하여도 매도인인 피고에게 후순위근저당권을 설정해 주고 2018. 9. 30.까지분할상환하기로 하는 내용인데 반하여, 새로운 매매계약은 기본적으로 중도금 7억1,600만 원을 원고가 일시에 지급하는 내용(기한의 이익이나 분할 상환에 관한 내용이 전혀 기재되어 있지 않다)이므로, 이 사건 매매계약과 비교하여 새로운 매매계약의 내용이 원고에게 상당히 불리한데, 원고의 자금사정이 그 사이에 개선되었다는 등의 사정 변경도 없는 상황에서 원고가 이 사건 매매계약보다 불리한 새로운 매매계약을 체결할 합리적인 이유를 찾기 어렵다.

다. F은행에서 우선 12억 원을 대출받기로 합의하였다는 주장

1) 피고는, 원고와 사이에 우선 F은행에서 12억 원을 대출받고 나머지 2억 원은 저축은행 등을 통하여 대출받기로 합의하였다는 취지로 주장한다.

2) 그러므로 살피건대, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고가 잔금이 12억 원으로 기재된 새로운 매매계약서에 서명한 사실, 원고가 당시 F은행서귀포 지점에 출석하여 대출에 필요한 서류를 작성하였다면 F은행으로부터 12억 원의 대출을 받을 수 있었던 사실은 인정되나, 더 나아가 원고가 우선 F은행에서 12억 원을 대출받고, 나머지 2억 원은 저축은행 등을 통하여 대출받기로 합의하였는지에 관하여는, 을 제4호증의 1 내지 3, 을 제7호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 설령 당시 일단 12억 원을 F은행으로부터 대출받고 나머지 2억 원은 저축은행으로부터 추가로 대출을 받자는 취지의 언급이 있었다고 하더라도 결과적으로 원고와 피고가 2억 원의 추가 대출을 받을 수 있는 금융기관을 찾지 못한 이상, 이 사건 매매계약이 그 특약사항에서 정한 해제조건의 성취로 무효가 되었다는 점에 있어서는 차이가 없다.

라. 이 사건 매매계약이 2018. 1. 2.경 해제되었다는 주장

1) 나아가 피고는, 이 사건 매매계약이 2017. 10. 11.경 해제되지 않고 유지되었다고 하더라도 원고의 매매대금 지급 불이행 및 이행거절로 인하여 2018. 1. 2.경 해제되었으므로, 이 사건

매매계약의 계약금은 손해배상액의 예정으로 몰취되었다고 주장한다.

2) 그러므로 살피건대, 이 사건 매매계약은 2017. 12. 20.경 또는 늦어도 2018.1. 25.경 그 특약사항에서 정한 해제조건이 성취되어 무효로 되었을 뿐만 아니라, '원고가 2017. 12. 경 우선 F은행에서 12억 원을 대출받고 나머지 2억 원은 저축은행 등을 통하여 대출받기로 합의하였다'는 피고의 주장을 인정할 증거가 없음은 앞서 본바와 같으므로, 이 사건 매매계약의 유효 또는 원고의 채무불이행을 전제로 하는 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론이 같아 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 민철기, 판사 김광진, 판사 이평근

1) 변론 전체의 경과에 비추어 볼 때, 피고의 주장도 당시 이 사건 부동산을 담보로 한 추가 대출금이 5억 원에 미달함은 인정하는 취지로 이해되고, 달리 피고의 주장이 1 당시 이 사건 부동산을 담보로 5억 원의 추가대출을 받을 수 있었다거나, 25억 원의 추가 대출이 가능했음에도 원고 측에서 이를 거절하거나 방해하였다는 취지는 아니다.

2) 원고는 참고서면에서 '은행대출용'이라는 기재가 있는 2017. 9. 7.자 계약서(이 사건 매매계약서나 새로운 매매계약서가 아닌 제3의 계약서이다)를 제출하고 있다.