

수원지방법원 성남지원 2022. 4. 7 선고 2021가합408738 판결 [계약금 및 중도금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 송경

담당변호사 최승만

피 고 C

변 론 종 결 2022. 3. 17.

판 결 선 고 2022. 4. 7.

주 문

1. 피고는 원고들에게 각 125,000,000원 및 이에 대하여 2021. 9. 6.부터 다 갚는 날까지는 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 각 125,000,000원 및 그중 각 100,000,000원에 대하여는 2021. 7. 8.부터,

나머지 각 25,000,000원에 대하여는 2021. 7. 12.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2021. 7. 8. 피고로부터 성남시 수정구 D아파트 E호(전용면적 101.965㎡, 이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)를 매매대금 합계 1,580,000,000원에 매수하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다).

나. 원고들은 피고에게 이 사건 매매대금으로서, 계약 당일에 합계 200,000,000원을, 2021. 7. 12.에 합계 50,000,000원을 지급하였다.

다. 이 사건 매매계약서 특약사항 제7조는 “F 일반시세 15억 초과 사유로 인해 매수인의 담보 대출이 불가능한 경우에는 본 계약을 무효로 하고 이 경우 손해배상은 없는 것으로 하고 계약금은 반환해 주기로 한다”고 정하고 있다(이하 ‘이 사건 특약’이라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 청구원인의 요지(선택적 청구원인)

가. 해제조건 성취에 따른 청구

이 사건 특약에서 정한 해제조건이 성취되었으므로, 이 사건 매매계약은 그 효력이 없다. 따라서 원고들은 피고에게 기지급한 매매대금 반환 및 법정이자 지급을 구한다.

나. 기망으로 인한 취소에 따른 청구

피고는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 아파트에 관하여 설정된 근저당권 담보부 채무의 연체 여부에 대하여 고지할 의무가 있음에도 이를 제대로 고지하지 아니하여 원고들을 기망하였으므로, 원고들은

이 사건 매매계약을 취소하고, 기지급한 매매대금 반환 및 법정이자의 지급을 구한다.

3. 해제조건 성취에 따른 청구에 관한 판단

가. 해제조건부 법률행위 및 조건 성취 여부

앞서 본 이 사건 특약 내용에 따르면, 이 사건 매매계약은 ‘이 사건 아파트의 F 일반시세가 15억 원을 초과하여 담보 대출이 불가능할 것’을 해제조건으로 한 법률행위라고 봄이 상당하다. 나아가 갑 제10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 아파트의 F 일반시세가 15억 원을 초과한 사실이 인정되므로, 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 해제조건 성취로 그 효력을 상실하였다.

나. 피고 주장 및 판단

1) 피고 주장의 요지

피고는 원고들로부터 자신들에게 이 사건 아파트의 소유권을 이전하여 주면 F 일반시세가 15억 원을 초과하여 담보 대출이 불가능하더라도 자신들의 책임으로 하겠다고 제안을 받아 그에 따라 자신이 이 사건 아파트에 관한 소유권을 원고들에게 이전하여 준 것이므로, 이 사건 특약은 위 합의로 인하여 그 효력을 상실하였다.

2) 판단

갑 제2호증의 기재에 의하면, 피고가 2021. 7. 12. 원고들에게 이 사건 아파트의 각 2분의 1 지분에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 인정되나, 위 인정사실 및 갑 제6, 7호증, 을 제1호증의 각 기재만으로는 이 사건 특약의 효력을 상실하기로 하는 내용의 합의가 체결되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 가정적 판단 - 기망으로 인한 취소에 따른 청구

가. 관련 법리

부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을

것임이 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 2007. 6. 1. 선고 2005다5812, 5829, 5836 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 갑 제2, 4, 8, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 다음의 각 사실이 인정된다.

① 피고는 이 사건 매매계약 이후 원고들에게 자신이 운영하는 회사가 어려워 법인 회생을 고려하고 있다는 이유로 원고들에게 이 사건 아파트에 관한 소유권을 먼저 이전하여 주겠다는 취지로 제안하였다.

② 이에 원고들은 피고에게 이 사건 아파트에 설정된 각 근저당권의 피담보채무가 연체된 사실이 있는지 여부에 관하여 문의하였고, 피고는 원고들에게 위 각 근저당권의 피담보채무 중 자신이 채무자로 된 경우의 잔액증명서(2021. 7. 9. 기준)는 발급하여 주었으나, 주식회사 G1)가 채무자로 된 경우의 잔액증명서는 발급하여 주지 않으면서, 연체된 부분은 없다는 취지로 답하였다.

③ 주식회사 H은 이 사건 매매계약이 사해행위임을 전제로 소유권이전등기말소청구권을 피보전채권으로 한 이 사건 아파트에 관한 처분금지가처분을 신청하여, 2021. 7. 28. 인용 결정이 내려져(이 법원 2021카단50075호), 같은 날 그 등기가 마쳐졌다. 위 신청서에는 피고에 대한 개인 신용정보 보고서 등을 근거로 하여 '피고가 이 사건 매매계약 당시 채무초과 상태에 있었다'고 기재되어 있었다.

④ 위 ③항 기재 가처분 등기는 2021. 9. 9.에 2021. 9. 3.자 해제를 이유로 말소되었다.

⑤ 주식회사 I은 이 사건 아파트에 관한 임의경매를 신청하여, 2021. 10. 15. 임의경매개시결정 및 그에 따른 기입등기가 이루어졌고(이 법원 J), 주식회사 K은 이 사건 아파트에 관한 임의경매를 신청하여, 2021. 10. 28. 임의경매개시결정 및 그에 따른 기입등기가 마쳐졌다(이 법원 L).

⑥ 주식회사 M은 이 사건 매매계약이 사해행위임을 전제로 하여 가액배상청구권을 피보전채권으로 한 이 사건 아파트에 관한 가압류를 신청하여, 2022. 1. 3. 인용 결정이 내려져(이 법원

2021카단1356호), 같은 날 그에 따른 등기가 마쳐졌다.

2) 위 인정사실에 의하면, 피고 개인이 채무초과여서 이 사건 매매계약이 사해행위로 될 수 있다거나, 이 사건 아파트에 설정된 각 근저당권의 피담보채무(주식회사 G가 채무자로 된 경우 포함)가 연체되어 경매가 진행될 수도 있다는 사실은, 원고들이 이를 알았을 경우 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것으로 보이는 계약내용의 중요 부분이라고 할 것이고, 피고로서는 이 사건 매매계약 체결 당시 이를 고지할 의무가 있음에도 이를 고지하지 않음으로써 원고들을 기망하였다고 할 것인바, 주식회사 H이 신청한 가처분 등기가 말소되었다는 등 피고 주장과 같은 사정들만으로는 이와 달리 볼 수 없다.

3) 한편 갑 제11호증, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고들의 이 사건 매매계약 취소의 의사표시가 기재된 2021. 8. 9.자 내용증명우편이 늦어도 2021. 9. 6.경 피고에게 도달한 사실이 인정되므로, 결국 이 사건 매매계약은 적법하게 취소되었다 할 것이다.

5. 부당이득 반환의 범위 등

가. 관련 법리

부당이득을 반환함에 있어서 선의의 수익자는 그가 받은 이익이 현존하는 한도에서 그 반환 의무를 지고 악의의 수익자는 그가 받은 이익에 이자를 붙여 반환할 의무가 있다(민법 제748조). 여기서 ‘악의’라고 함은 자신의 이익 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하는 것을 말하고, 그 이익의 보유를 법률상 원인이 없는 것이 되도록 하는 사정, 즉 부당이득반환의무의 발생요건에 해당하는 사실이 있음을 인식하는 것만으로는 부족하다. 그리고 악의의 수익자라는 점에 대하여는 이를 주장하는 측에서 입증책임을 진다(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다24187, 24194 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 살피건대, 갑 제11호증, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고들이 이 사건 매매계약의 해제조건 성취 내지 기망에 의한 취소에 따라 기지급 대금의 반환을 구한다는 내용이 담긴 2021. 8. 9.자 내용증명우편이 늦어도 2021. 9. 6.경 피고에게 도달한 사실이 인정되므로,

피고는 그 무렵부터 자신의 이익 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하였다고 봄이 상당하므로, 피고는 원고들에게 기지급받은 대금 각 125,000,000원(=250,000,000원÷2) 및 이에 대하여 2021. 9. 6.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 법정이자를 반환할 의무2)가 있다.

2) 원고들은 각 매매대금 지급 기일인 2021. 7. 8. 또는 2021. 7. 12.부터의 법정이자도 구하고 있으나, 위 시점부터 2021. 9. 6.까지 피고가 자신의 이익 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하였다고 볼 만한 증거가 없으므로, 위 기간의 법정이자 청구는 이유 없다3).

3) 한편 원고들은 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터는 연 12%의 비율로 계산한 돈의 지급을 구하므로 살피건대, 원상회복의무의 이행으로 금전의 반환을 구하는 소송이 제기된 경우 채무자는 그 소장을 송달받은 다음날부터 반환의무의 이행지체로 인한 지체책임을 지게 되므로 그와 같이 원상회복의무의 이행으로 금전의 반환을 명하는 판결을 선고할 경우에는 금전채무불이행으로 인한 손해배상액 산정의 기준이 되는 법정이율에 관한 특별규정인 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항에 의한 이율을 적용하여야 할 것이나(대법원 2003. 7. 22. 선고 2001다76298 판결 등 참조), 다른 한편, 피고가 2021. 7. 12. 원고들에게 이 사건 아파트의 각 2분의 1 지분에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와 같은바, 피고의 매매대금 반환의무와 동시이행의 관계에 있는 원고들의 위 소유권이전등기 말소 의무를 이행 또는 계속적으로 이행 제공하여 피고가 이행지체 상태에 있다는 점에 대한 원고들의 주장·증명이 없으므로(대법원 1995. 3. 14. 선고 94다26646 판결 등 참조), 결국 연 5%의 비율을 초과하는 부분의 원고들 청구는 이유 없다.

6. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 곽정한, 판사 정주현, 판사 박건협

1) 주식회사 N의 변경 전 상호이다.

2) 이러한 법정이자는 피고의 매매대금 반환의무와 원고들의 소유권이전등기 말소등기절차

이행의무가 동시이행의 관계에 있는지 여부와 관계없이 지급되어야 한다(대법원 2017. 3. 9. 선고 2016다47478 판결 등 참조).

3) 매매계약이 무효인 때의 매도인의 매매대금 반환 의무는 성질상 부당이득 반환 의무로서 그 반환 범위에 관하여는 민법 제748조가 적용된다 할 것이고 명문의 규정이 없는 이상 그에 관한 특칙인 민법 제548조 제2항이 당연히 유추 적용 또는 준용된다고 할 수도 없다(대법원 1997. 9. 26. 선고 96다54997 판결 등 참조).