

전주지방법원 2022. 1. 12 선고 2021나4928 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 호림 담당 변호사 온성욱

피고, 항소인 유한회사 B

소송대리인 변호사 유주환

변 론 종 결 2021. 12. 1.

판 결 선 고 2022. 1. 12.

제1 심판결 전주지방법원 2021. 4. 15. 선고 2020가소18558 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 대리인 C는 2020. 3월경 피고 대리인 D와 사이에, 원고가 피고로부터 전주시 완산구 E, F 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 제2종 근린생활시설 제조업소 203.35㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다) 및 전주시 완산구 E 대 1,179㎡, G 대 201㎡, H 도로 9.4㎡(이하 ‘이 사건 각 토지’라고 한다)를 총 714,510,000원에 매수하기로 합의하였다.

나. C는 D와 2020. 3. 16. 이 사건 건물을 63,000,000원에 매수하고, 계약금 15,000,000원은 계약 당일에, 잔금 48,000,000원은 2020. 4. 15.에 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약서를 작성하고(이하 위 계약서상의 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다), 원고는 같은 날 피고에게 계약금 15,000,000원을 지급하였다.

이 사건 매매계약에는 아래와 같은 내용이 포함되어 있다.

● 제3조: 매도인은 위의 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나, 제세공과, 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 완전히 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

● 제6조: 매도자 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약 해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며 손해배상에 대한 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

다. 이 사건 건물에는 전주시 완산구 E 토지를 공동담보로 하여 근저당권자 중소기업은행, 채권최고액을 57,600,000원으로 하는 근저당권설정등기를 비롯하여 총 4개의

근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 각 근저당권설정등기’라고 한다)가 마쳐져 있었다.

라. 이 사건 매매계약 체결 이후 원고와 피고는 이 사건 각 토지에 대해서는 별도로 매매계약을 작성하지 않았다.

마. D는 2020. 3. 30. C에게, 2020. 4. 3.까지 이 사건 각 근저당권설정등기 말소를 위하여 매매대금 일부를 미리 지급할 것을 최고하고 위 날짜까지 이 사건 각 토지에 관하여 매매계약이 성립하지 않는 경우 별도의 의사표시 없이 이 사건 계약을 해제하겠다고 통지하였다.

바. C는 이 사건 매매계약의 잔금지급기일인 2020. 4. 15. D에게 잔금을 지급하고자 연락하였으나 D는 이에 응답하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6호증, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 매매계약 내용과 달리 원고에게 잔금 일부 지급의 선이행을 요구하고 잔금지급기일에 피고의 연락에 응답하지 않는 등 이행거절의 의사표시를 하였으므로, 원고는 이 사건 소장부분 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 원상회복으로 계약금 15,000,000원, 손해배상액 15,000,000원 및 각 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

원고는 이 사건 매매계약에서 피고 법인을 인수하기로 하고 이 사건 각 근저당권설정등기의 말소를 위해 매매대금 일부를 먼저 지급하기로 하였음에도 이를 불이행하였고, 피고에게 사례금 30,000,000원을 요구하면서 이 사건 각 토지에 대한 서면계약서 작성을 거부하였는바, 이 사건 매매계약은 원고의 채무불이행으로 인해 해제되었다.

3. 판단

가. 이 사건 각 토지에 관한 매매계약 성립 여부

계약이 성립하기 위하여는 당사자 사이에 의사합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니나 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 한다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다51650 판결 등 참조).

위 인정사실 및 갑 제1호증의 2 내지 4, 갑 제3호증의 각 기재에 의해 인정되는 다음의 사정들, 즉 원, 피고 사이에 원고가 이 사건 건물 및 이 사건 각 토지를 피고로부터 합계 714,510,000원의 매매대금으로 매수한다는 합의는 있었던 것으로 인정되나, 이 사건 각 토지에 대한 각 매매대금의 액수나 그 지급 방법, 시기에 대해서는 정한 바가 없었던 점, 위 합의 당시 이 사건 각 토지는 모두 피고가 아닌 제3자가 소유하고 있었는데, 피고가 원고에게 어떠한 방식으로 소유권을 이전해 줄 것인지에 대해서도 정한 바가 없었던 점, 피고도 위 2020. 3. 30.자 내용증명에서 이 사건 각 토지에 대한 매매계약이 성립하지 않았음을 전제하고 있었던 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 각 토지에 대해서는 매매계약이 성립했다고 보기 어렵다.

따라서 이 사건 건물에 대해 체결된 이 사건 매매계약 기준으로 원, 피고의 채무불이행 여부를 판단한다.

나. 피고의 이행거절 여부

이 사건 매매계약 제3조에 의하면, 피고는 잔금지급일까지 이 사건 건물에 설정된 근저당권 등 제한물권을 제거하여 완전한 소유권을 원고에게 이전해 줄 의무가 있다. 위 근저당권이 이 사건 각 토지 중 일부와 함께 공동담보로 제공되었다는 사정만으로 위 내용과 달리 원고에게 위 근저당권말소보다 매매대금 일부를 먼저 지급해야 할 의무가 있다고 인정할 수는 없다.

그럼에도 불구하고 피고는 원고에게 이 사건 각 근저당권설정등기의 말소를 이유로 매매대금 일부의 선지급을 요구하고, 원고가 이에 응하지 않았음을 이유로 잔금지급기일에 원고의 잔금 수령 최고에도 응하지 않았는바, 이는 채무를 이행하지 않겠다는 명백한 의사표시로 인정된다. 따라서 이 사건 계약은 피고의 이행거절로 인하여 해제된 것으로 판단된다.

다. 원고의 채무불이행 여부

1) 원고에게 피고 법인을 인수할 의무가 있는지 여부

이 사건 매매계약 체결 당시 작성된 2장의 매매계약서 중 원고가 제출한 매매계약서(갑 제2호증)의 특약사항에는 “B 매도/매수함?”이라고 기재되어 있고, 피고가 제출한 매매계약서(을 제3호증)의 특약사항에는 “B 매도함”이라고 기재되어 있는데, 위 기재 부분 모두 원고 대리인 C가 작성한 것임은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 이에 따르면 원고와 피고 사이에 피고 법인 인수에 관하여 일부 논의가 진행되었던 것으로 보이기는 한다. 그러나 위 특약사항이 위 각 매매계약서에 다르게 기재되어 있고, 위 내용을 살펴보더라도 원고가 피고 법인을 인수한다는 점에 대해 확정적, 구체적으로 기재되어 있지 않은 점, 위 각 특약사항 기재 옆에 원, 피고의 날인도 없는 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 피고 법인을 인수하기로 하는 확정적 합의가 있었다고 단정할 수 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 원고가 이 사건 각 토지에 대한 서면계약서 작성을 거부하였는지 여부
원고가 피고에게 사례금을 요구하면서 이 사건 각 토지에 대한 서면계약서 작성을 거부하였다고 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 본 바에 의하면, 원고는 이 사건 매매계약을 계약 내용대로 이행하려 하였으나 피고가 이 사건 매매계약에서 정하지 않은 다른 사정들(잔금 일부 선지급, 피고 법인 인수 등)을 내세우며 거부한 것으로 보일 뿐이다. 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 소결

따라서 피고는 원고에게 원상회복에 따른 계약금 15,000,000원, 이 사건 매매계약 제6조에 따른 손해배상액 15,000,000원 합계 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2020. 5. 14.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 조지환, 판사 나상훈, 판사 오창민