

창원지방법원 2022. 5. 12 선고 2021나54283 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

재판경과

창원지방법원 2022. 5. 12 선고 2021나54283 판결

창원지방법원 마산지원 2021. 2. 25 선고 2020가단104197 판결

전 문

원고, 항소인농업회사법인 주식회사 A

소송대리인 변호사 임석필

피고, 피항소인B

변론 종결2022. 4. 21.

판결 선고2022. 5. 12.

제1심판결창원지방법원 마산지원 2021. 2. 25. 선고 2020가단104197 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 130,000,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 12. 부터 이

사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.1)

이 유

1. 이 법원의 심판범위

원고는 제1심에서 피고를 상대로 계약금반환청구와 대여금청구를 하였는데, 제1심 법원은 계약금반환청구는 기각하고, 대여금청구는 인용하였다. 이에 대해 원고만이 패소 부분인 계약금반환청구에 대하여 항소하였으므로 이 법원의 심판대상은 이 부분에 한정된다.

2. 기초사실

가. 원고는 2019. 12. 23. 피고로부터 창원시 마산회원구 C 건물 D호, E호, F호(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 매매대금을 13억 원(다만 쌍방의 합의에 따라 매매계약서에는 매매대금을 16억 원으로 상향하여 기재하였다), 잔금지급일을 2020. 3. 31.로 정하여 매수하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

나. 원고는 이 사건 매매계약 시 피고에게 1억 6000만 원을 계좌이체(송금)하고, 다시 피고가 원고에게 3000만 원을 반환하여 주는 방법으로 계약금 1억 3000만 원을 지급하였다.

다. 한편 피고는 2017. 8. 29.경 주식회사 G(이하 'G'이라 한다)으로부터 9억 원을 대출받는 과정에서 G 앞으로 이 사건 건물에 관하여 채권최고액 10억 8000만 원인 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정해준바 있는데, 이 사건 매매계약 시 피고는 원고에게 이 사건 근저당권부 채무를 승계해주기로 하면서 특약사항으로 '대출승계가 되지 않을 경우 이 사건 매매계약은 무효로 하고 계약금은 즉시 반환한다'고 정하였다(이하 '이 사건 특약'이라 한다).

라. 그 후 2020. 2. 5. 이 사건 건물에 관하여 채권자를 H로 하는 청구금액 3억 원의 가압류등기(이하 '이 사건 가압류등기'라 한다)가 마쳐졌다(창원지방법원 통영지원 2020카단49호).

마. 원고와 피고는 2회에 걸쳐 잔금지급일을 최종적으로 2020. 6. 5.로 연장하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 10 내지 12호증의 각 기재, 제1심 증인 I의 증언, 변론

전체의 취지

3. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 건물에 관하여 이 사건 가압류등기가 마쳐졌을 뿐만 아니라 원고가 이 사건 근저당권부 채무의 대출승계 요건이 충족되지 않아 대출승계가 불가능한 상태이다. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 특약에 따라 무효가 되었다(즉 이 사건 특약에 따른 해제조건이 성취되었다).

2) 원고는 이 사건 건물에 관하여 대출승계 이외에는 아무런 하자가 없는 것으로 신뢰하고 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그러나 피고는 위 계약 당시 자신의 재정상태가 무척 악화된 상황이었으므로 피고의 채권자에 의하여 가압류 조치가 행하여질지도 모르는 사정을 알고 있으면서도 그와 같은 상황을 원고에게 전혀 설명하지 않았다. 이는 부작위에 의한 기망행위에 해당하므로 원고는 이 사건 항소이유서 부분 송달로써 사기에 의한 의사표시임을 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다.

3) 원고가 피고에게 수회에 걸쳐 이 사건 가압류등기 말소를 요청하는 내용증명을 보냈음에도 피고는 그 말소 및 대출승계 의무를 지체하고 있다. 따라서 원고는 이 사건 2020. 6. 10.자 내용증명 송달 또는 이 사건 항소이유서 부분 송달로써 채무불이행(이행지체)을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다.

4) 결국 피고는 원고에게 계약금 1억 3000만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 이 사건 특약에 따른 해제조건 성취 여부에 관하여 가) 살피건대, 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우, 그 해석은 계약 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 그 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 1996. 4. 9. 선고 96다1320 판결, 대법원 2013. 9. 26. 선고 2013다26746 전원합의체 판결 등 참조).

매매계약에서 대가적 의미가 있는 매도인의 소유권이전의무와 매수인의 대금지급의무는 다른 약정이

없는 한 동시이행의 관계에 있다(대법원 2021. 7. 29. 선고 2017다3222, 3239 판결 등 참조). 한편 부동산의 매수인이 매매목적물에 관한 채무를 인수하는 한편 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우2), 그 인수는 특별한 사정이 없는 한 매도인을 면책시키는 채무인수가 아니라 이행인수로 보아야 하고, 매수인은 매매 계약시 인수한 채무를 현실적으로 변제할 의무를 부담하는 것은 아니며, 특별한 사정이 없는 한 매수인이 매매대금에서 그 채무액을 공제한 나머지를 지급함으로써 잔금지급의 의무를 다하였다 할 것이므로, 설사 매수인이 위 채무를 현실적으로 변제하지 아니하였다 하더라도 그와 같은 사정만으로는 매도인은 매매계약을 해제할 수 없는 것이고, 다만 매수인이 인수채무를 이행하지 아니함으로써 매매대금의 일부를 지급하지 아니한 것과 동일하다고 평가할 수 있는 특별한 사유가 있어야 계약해제권이 발생한다(대법원 1993. 2. 12. 선고 92다23193 판결, 대법원 1995. 8. 11. 선고 94다58599 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다30004 판결 등 참조).

나) 이러한 법리에 비추어 보건대, 갑 제1, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약서에서 매매대금은 계약금, 용자금, 잔금으로 구분되어 있는데, 이 부분에 기재된 "용자금 구억 원(G)을 승계키로 한다."와 "잔금 5억 4000만 원은 2020. 3. 31.에 지불한다"의 주체는 매수인인 원고로 해석되는 점, ② 잔금란의 금액(5억 4000만 원)은 매매대금(16억 원)에서 계약금(1억 6000만 원)과 용자금(9억 원)을 공제한 금액인 점, ③ 원고의 잔금지급 및 이 사건 근저당권부 채무 인수 의무와 피고의 소유권이전의무는 대가적 의미가 있어 이행상의 견련관계가 인정되는 점, ④ 계약자유의 원칙에 따라 체결된 계약은 지켜져야 하고, 계약 실현에 대한 당사자들의 신뢰 역시 보호되어야 하는 점 등에 비추어 보면, 원고는 이 사건 근저당권부 채무액에 상응하는 금액을 잔금에서 공제받는 대신에 그 부분 잔금지급에 갈음하여 매매목적물에 관한 채무인 이 사건 근저당권부 채무를 인수하기로 약정하였다고 봄이 타당하다(비록 이 사건 특약란에 "매도인은 G 대출금 9억 원을 매수인에게 승계하여야 한다"라고 기재되어 있지만, 앞서 본 사정에 비추어 이는 '피고도 원고의 대출승계절차에 협조하여야 한다'는 의미로 봄이 타당하다). 따라서 원고는 잔금지급채무에 갈음한 이 사건 근저당권부 채무 인수 의무를 이행하는 일환으로서 G이 요구하는 제반서류를 갖추어 대출승계에 관한 심사가 원만히 진행될 수 있도록 성실히

협력하여야 할 의무가 있다고 할 것인바, 결국 이 사건 특약에서 정한 "대출승계가 되지 않을 경우"라는 함은 애초부터 원고의 신용상태 등으로는 대출승계를 받을 수 없었거나 원고가 대출승계를 위해 성실히 대출심사에 임하였음에도 불구하고 G에서 정한 대출승계 내지 채무인수 기준에 미달 또는 금융당국의 대출정책 변경 등 원고에게 책임질 수 없는 사유로 말미암아 대출승계가 되지 않을 경우라고 해석함이 상당하고, 단순히 원고가 이 사건 매매계약 체결 이후 매도차익 등의 문제로 일방적으로 변심하여 이 사건 건물을 매수하지 않을 의도로 대출승계 절차의 이행을 소홀히 함(또는 미온적으로 대응함)으로써 결과적으로 대출승계가 이루어지지 않고 있다는 등의 사정은 이 사건 특약에서 정한 이 사건 매매계약을 무효로 돌리는— '대출승계가 되지 않을 경우'에 해당한다고 볼 수 없다.

다) 이 사건 특약에서 정한 해제조건의 성취여부에 관하여 살피건대, 앞서 거시한 증거에 제1심 법원 및 당심의 G 신마산지점에 대한 각 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정 즉, ① G의 내부적인 계약인수(대출승계) 요건은 a) 부동산 매매에 따른 잔금 준비현황, b) 신용등급 최소 B6 이상일 것, c) 기존대출 조건 승계, d) 상환계획, 사업계획 등을 요건으로 하는데, 대출관리점인 G 신마산지점은 대출승계와 관련하여, 계약인수(대출승계) 당일 받은 잔금으로 이 사건 가압류등기를 말소시키고 소유권이전등기를 마친다면 이 사건 가압류등기에도 불구하고 계약인수(대출승계)를 허용할 수 있다는 입장인 점, ② 원고가 피고에게 잔금(= 매매대금 13억 원에서 기 지급한 계약금 1억 3,000만 원 및 잔금 지급 시까지의 G에 대한 실제 피담보채무액을 공제한 금액)을 지급하는 것에 갈음하여 이 사건 가압류 청구금액3)을 해방공탁하고 가압류집행취소 신청을 하는 등의 방법으로 이 사건 가압류등기를 말소시키고 원고 명의로 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마치는 것이 가능해 보이는 점, ③ 결국 원고가 피고에 대하여 잔금 지급채무를 부담하는 상황에서 대출승계 과정에서 쌍방이 협력하여 이 사건 가압류등기를 말소시킬 수 있다고 보이므로, 단순히 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 가압류등기가 마쳐졌다는 사정만으로는 '대출승계가 되지 않을 경우'에 해당하다고 볼 수 없는 점, ④ G 신마산지점은 2020. 12. 7. 원고에게 재무자료, 사업계획, 상환계획, 잔금준비현황 등 대출승계 심사를 위한 관련자료를 요구하였으나, 원고는 2020. 12. 11. 재무자료만을 제출하였을 뿐4)

나머지 사업계획, 상환계획을 제출하지도 않았을 뿐만 아니라 잔금도 준비되어 있지 않다고 답변하였고, 이에 같은 지점은 2020. 12. 15.경 원고 측이 잔금준비가 되어 있지 않은 상태임을 이유로 더 이상 계약인수(대출승계) 심사를 진행하지 않고 중단한 점(이에 대해 원고는 자금조달 계획서 등을 첨부하여 다시 같은 지점에 대출승계심사를 요청하였음에도 대출승계가 불승인되었다고 주장하므로 살피건대, 당심의 G 신마산지점에 대한 사실조회결과에 의하면 원고가 제1심 판결 선고 후인 2021. 4.경 자금조달 계획서 등을 첨부하여 다시 위 지점에 대출승계심사를 요청한 사실은 인정되나, 같은 증거에 의하더라도 G에서 위 대출승계 여부를 심사할 당시 이 사건 근저당권부 채무의 잔액은 8억 6200만 원 상당이었는데 원고가 이를 초과한 9억 원으로 대출요청을 하여 원고에게 위 잔액으로 대출신청금액을 조정할 것을 요청하였으나 원고가 이에 응하지 않고 9억 원을 고수하는 바람에 대출승계를 불승인하였다는 것인바, 사실관계가 이와 같다면 G이 원고의 2021. 4.경의 대출심사요청에 대해 대출승계 불승인을 하였다는 결과만을 들어 이 사건 특약에서 정한 '대출승계가 되지 않을 경우'에 해당한다고 단정할 수 없다.5)), ⑤ 원고가 피고에게 부담하는 잔금지급 채무를 이행하는 것이 위와 같이 이 사건 가압류등기 말소 및 소유권이전등기 경로와 이에 따른 G 대출승계의 조건이 됨에도(잔금이 마련되지 않아 소유권이전등기를 넘겨받을 수 없는 상황이면 대출승계 심사 자체를 진행할 수 없다) 원고가 그 스스로 잔금 지급채무를 이행하지 않으면서 오로지 대출승계가 되지 않는다는 결과만을 들며 이 사건 매매계약의 무효를 주장하는 것은 신의칙상으로도 허용되지 않는다고 봄이 상당한 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로 이 사건 특약에서 정한 해제조건(= 대출승계가 되지 않을 경우)이 성취되었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라) 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 사기를 이유로 한 취소 주장에 관하여 살피건대, 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 2006. 10. 12. 선고 2004다48515 판결 등 참조).

이 사건 매매계약이 체결된 후 2020. 2. 5. 이 사건 가압류등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 이 사건 가압류채권자인 H에 대하여 그 청구금액(3억 원) 상당의 채무를 부담하는 사실은 피고도 다투지 않으나, 위 인정사실만으로는 피고가 이 사건 매매 계약 당시 가까운 장래에 이 사건 부동산에 관하여 채권자 H에 의한 가압류 조치가 취해질 것이라고 충분히 예상할 수 있었다고 단정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(위 인정사실만으로 원고가 피고로부터 H에 대해 3억 원의 채무를 부담하고 있다는 사정을 사전에 고지받았더라면 피고와 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것임이 경험칙상 명백하다고 단정할 수도 없어, 피고에게 이 사건 매매 당시 자신의 신용상태나 채무 등에 관한 고지의무가 있었다고 보기도 어렵다).6) 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 이유 없다.

3) 이행지체를 이유로 한 해제 주장에 관하여 살피건대, 동시이행의 관계에 있는 쌍무계약에 있어서 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려고 하는 자는 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행을 제공하여야 하고, 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있는 것이며 단순히 이행의 준비태세를 갖추고 있는 것만으로는 안 된다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2001다6053, 6060, 6077 판결, 대법원 2008. 4. 24. 선고 2008다3053, 3060 판결, 대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다94646, 94653 판결 등 참조).7) 한편 부동산의 매매계약이 체결된 경우에는 매도인의 소유권이전등기의무, 인도의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행의 관계에 있는 것이 원칙이고, 이 경우 매도인은 특별한 사정이 없는 한 제한이나 부담이 없는 완전한 소유권이전등기의무를 지는 것이므로 매매목적 부동산에 가압류등기 등이 되어 있는 경우에는 매도인은 이와 같은 등기도 말소하여 완전한 소유권이전등기를 해 주어야 하는 것이며(대법원 1991. 9. 10. 선고 91다6368 판결 참조), 가압류등기 등이 있는 부동산의 매매계약에 있어서는 매도인의 소유권이전등기 의무와 아울러 가압류등기의 말소의무도 매수인의 대금지급의무와 동시이행관계에 있다(대법원 2000. 11. 28. 선고 2000다8533 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제7 내지 9호증의 각 기재만으로는 원고가 피고의

이 사건 가압류등기 말소의무와 동시이행의 관계에 있는 잔금지급의무에 관한 이행제공을 하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고가 이행지체에 빠졌음을 전제로 한 원고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장판사하상제

판사장우영

판사진민희

1) 원고는 제1심에서 아래 3. 가. 1)항만 청구원인에서 주장하다가 당심에서 같은 2), 3)항을 청구원인으로 추가하였는바, 계약해제의 효과로서의 원상회복은 부당이득에 관한 특별규정의 성격을 가지는 것이고(대법원 1997. 12. 9. 선고 96다47586 판결 참조), 부당이득반환청구에서 법률상의 원인 없는 사유를 계약의 불성립, 취소, 무효, 해제 등으로 주장하는 것은 하나의 소송물에 대한 공격방법에 지나지 아니하므로(대법원 2007. 7. 13. 선고 2006다81141 판결 등 참조), 당심에서 추가한 착오취소를 이유로 한 계약금반환 주장과 계약해제를 이유로 한 계약금반환 주장은 별개의 청구로 다루지 아니한다.

2) 이 경우 매수인이 인수한 채무는 매매대금지급채무에 같음한 것이다(대법원 2004. 7. 9. 선고 2004다13083 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다30004 판결 등 참조)

3) 만약 잔금이 이 사건 가압류 청구금액에 미치지 못하는 경우 피고가 부족분을 보태어 내면 될 것인바, 이 사건 매매계약의 이행을 원하는 피고가 이를 거부할 만한 사정이 보이지 않는다.

4) 당시 원고의 재무자료를 통한 '단순 재무등급'은 B4이었는데, 이와 관련하여 원고는 원고의 신용등급이 G이 요구하는 'B6'보다 낮아 그 자체로 대출승계가 불가능하였다는 취지로 주장하나, 신용등급 평가에서는 숫자가 낮을수록 높은 등급이 되어 'B4'가 'B6'보다 높은 등급인 것으로 보이고, 달리 원고가 G이 채무인수에 있어서 요구하는 최소한의 신용등급에도 미달한다고 볼 만한 자료가

없으므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

5) 이 사건 계약서에 기재된 "용자금 9억 원" 또는 "대출금 9억 원"은 피고가 이 사건 건물을 담보로 실제 대출받은 금액이 9억 원인 관계로 이 사건 근저당권부 채무를 위와 같이 특정한 것에 불과하고, 원고가 이 사건 계약에 따라 잔금 지급에 갈음하여 인수하기로 한 채무액은 이 사건 근저당권의 실제 피담보채무액이라고 봄이 타당하다. 따라서 원고가 대출심사 시 대출잔액(8억 6200만 원)을 초과한 금액(9억 원)에 대해 대출승계를 신청한 것은 온당한 태도라고 할 수 없다. 만일 원고가 G의 대출신청금액 조정 요청에 따라 대출잔액인 8억 6200만 원을 대출신청금액으로 하였다면, G이 원고의 대출승계를 승인하였을 개연성도 충분해 보인다.

6) 일반적으로 부동산매매에 있어 매도인에게 부동산 자체의 부담을 제외하고 자신의 신용상태나 자산상태, 부담하고 있는 채무 등에 관한 사항에까지 그 고지의무가 인정된다고 볼 수는 없다.

7) 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는 것이고(대법원 1992. 7. 24. 선고 91다38723, 38730 판결, 1997. 8. 22. 선고 96다40851, 40868 판결 참조), 이와 같은 효과는 이행지체의 책임이 없다고 주장하는 자가 반드시 동시이행의 항변권을 행사하여야만 발생하는 것은 아니라고 할 것이다(대법원 1998. 3. 13. 선고 97다54604, 54611 판결 등 참조).