

대전고등법원 2024. 8. 21 선고 2024나10646 판결 [계약금반환 및 손해배상예정금 청구의 소]

---

## 재판경과

대전고등법원 2024. 8. 21 선고 2024나10646 판결

대전지방법원 2024. 1. 9 선고 2022가단141019 판결

## 전문

원고, 피항소인 주식회사 A

피고, 항소인 B 주식회사

소송대리인 변호사 박동진

소송복대리인 변호사 김가비

변론종결 2024. 7. 24.

판결선고 2024. 8. 21.

제1심판결 대전지방법원 2024. 1. 9. 선고 2022가단141019 판결

## 주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### [청구취지]

피고는 원고에게 4억 6,000만 원 및 그 중 2억 3,000만 원에 대하여는 2022. 6. 24.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 2억 3,000만 원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

### [항소취지]

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 제1심판결의 인용

피고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에 제출된 증거에 이 법원에서 제출된 증거를 보태어 보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다. 이에 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는 제1심판결의 이유 중 일부를 아래와 같이 고쳐 쓰고 제2항의 판단을 추가하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

#### [고쳐 쓰는 부분]

- 제3면 글상자 안의 제17행의 "매도인에게"를 "매수인에게"로 고침
- 제5면 각주1)의 "23,,177,895,112원"을 "23,177,895,112원"으로 고침
- 제6면 제2행의 "2022. 9. 22."을 "2022. 9. 24."로 고침

### 2. 추가판단

가. 이 사건 매매계약의 정지조건이 성취되지 아니하였다는 주장에 대한 판단

#### 1) 피고의 주장 요지

원고와 피고는 묵시적으로 'M공제조합이 원고와 피고 사이의 매매계약을 승인하고 경매를 취하 내지 중단하는 것'을 정지조건으로 하여 이 사건 매매계약을 체결하였던 것이지, 피고가 단독으로 이미 경료되어 있던 책임제한의 등기를 모두 말소하기로 하는 내용으로 이 사건 매매계약을 체결한 것이 아니다. 결국 M공제조합이 경매를 취하 내지 중단하지 아니함에 따라, 이 사건 매매계약의 정지조건이 성취되지 아니하였으므로, 이 사건 매매계약은 그 효력이 상실되었다.

## 2) 판단

살피건대, 어떠한 법률행위가 조건의 성취시 법률행위의 효력이 발생하는 소위 정지조건부 법률행위에 해당한다는 사실은 그 법률행위로 인한 법률효과의 발생을 저지하는 사유로서 그 법률효과의 발생을 다투려는 자에게 주장, 입증책임이 있다고 할 것인바(대법원 1993. 9. 28. 선고 93다20832 판결 등 참조), 앞서 든 증거들에 의하면, 피고는 이 사건 부동산에 대한 2건의 임의경매개시결정(2022. 4. 1. 및 2022. 5. 2.)이 내려진 이후인 2022. 6. 24. 원고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하면서 '저당권, 지상권, 임차권 등의 소유권 행사를 제한하는 사유가 있거나 제세공과금 기타 부담금의 미납 등이 있는 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다(제3조)'고 약정한 사실을 인정할 수 있고, 여기에 원고로서는 이미 진행중인 임의경매개시결정과 각종 책임제한 등기가 말소되는 것을 전제로 하지 않고서는 이 사건 매매계약을 체결할 이유가 전혀 없었을 것으로 보이는 점 등의 사정을 종합하면, 피고가 2022. 6. 24. 원고와 사이에 이미 임의경매가 진행 중이던 이 사건 부동산에 대한 매매계약을 체결하면서 2건의 임의경매개시결정 등 이미 경료되어 있던 책임제한등기를 모두 말소해 주기로 약정한 사실을 인정할 수 있을 뿐이고, 반면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 이미 이 사건 부동산에 경료되어 있던 각종 책임제한의 등기를 모두 말소하기로 한 바 없다거나, 'M공제조합이 매매대금을 지급받고 임의경매를 취하할 것'을 정지조건으로 하여 이 사건 매매계약에 이른 것이라거나, 위와 같은 조건이 성취되지 아니하는 경우 이 사건 매매계약을 무효로 하고 피고가 기존의 계약금만을 반환하기로 하는 약정이 존재한다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

나. 이 사건 매매계약이 해제되지 않았다는 주장에 대한 판단

### 1) 피고의 주장 요지

피고는 원고에게 M공제조합이 근저당권설정등기의 말소등기를 하는 것이 현실적으로 어려울 것이라고 이야기를 한 것일 뿐이지, 채무의 이행을 명백하고도 종국적으로 포기하겠다는 의사를 표명한 사실이 없고, 원고 또한 피고에게 이행제공을 한 사실이 없으므로, 원고에게 이 사건 매매계약에 대한 해제권이 발생한 바 없다.

### 2) 판단

살피건대, 채무자가 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우에 채권자는 신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로 손해배상을 청구할 수 있고, 채무자가 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시하였는지 여부는 채무 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2012. 3. 15. 선고 2011다92039 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거에 을 제5호증의 기재를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ㉠ 피고의 대표이사 D은 M공제조합과 임의경매개시결정과 2건의 근저당권(채권최고액 합계 69억 3,752만 원)을 말소하기 위한 협의만을 진행하다가, 2022. 8. 11. L을 통하여 ‘계약이 틀어져 버렸어. 이제 M공제조합은 이제 안 바뀌. 그니까 어차피 일은 내가 계약을 못지키는 상황이 생겨버린 거예요’라며 협의를 중단한다는 뜻을 명확하게 밝힌 점(갑 제8호증 8면), ㉡ 이후 원고가 피고에게 권리제한등기를 말소하고 계약을 이행하라는 독촉을 여러 차례 하였음에도 불구하고, 피고는 M공제조합과 임의경매개시결정과 2건의 근저당권뿐만 아니라, N의 임의경매개시결정(1건) 및 근저당권설정등기 등 권리제한등기(3건)를 말소하기 위하여 별다른 조치를 취한 바 없는 점, ㉢ 원고는 잔금지급기일인 2022. 8. 16.에 잔금 준비를 모두 마치고 이행제공을 하였으나(갑 제15호증), 피고는 이 사건 부동산에 대한 제한등기를 모두 말소한 후 소유권이전등기를 경료할 수 있도록 이행제공을 한 바 없고, 원고의 거듭되는 이행 최고와 계약금 반환요청 등에도 불구하고 원고가 해제의사를 밝힐 때까지 2개월 동안 별다른 답변을 하지도 아니한 점, ㉣ 이후 피고가 M공제조합 등 다른 근저당권자, 가등기권자의 제한등기를 말소하기 위하여 별다른 노력을 하지

않음에 따라 결국 2023. 4.경 이 사건 부동산에 대한 임의경매를 통한 매각절차가 모두 완료되어 제3자 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 점 등을 종합하면, 피고는 2022. 8. 11. 채무이행을 포기하겠다는 뜻을 밝힌 것으로 봄이 상당하므로, 원고의 계약해제의 의사표시가 담긴 2022. 10. 14.자 내용증명우편의 송달로써 이 사건 매매계약은 그 무렵 적법하게 해제되었다고 할 것이다{설령 피고가 이행거절의 의사를 분명하게 표현한 것이 아니라고 본다고 하더라도, 원고가 잔금지급일에 이행제공을 하였음에도 불구하고 피고가 이 사건 매매계약에 따른 채무를 이행하지 아니하여 이행지체에 빠졌음이 명백한 이상, 원고에게 이 사건 매매계약에 대한 해제권이 발생하였다는 점에 있어서는 아무런 차이가 없다}.

따라서 이 부분 피고의 주장도 이유 없다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 모성준, 판사 송석봉, 판사 이흥주