

부산고등법원 2015. 5. 14 선고 2014나3283 판결 [계약금배액 청구]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B

변론 종결 2015. 4. 2.

판결 선고 2015. 5. 14.

주 문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 금원에 해당하는 원고 패소부분을 취소한다. 피고는 원고에게 120,000,000원 및 이에 대하여 2013. 6. 22.부터 2015. 5. 14.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항에서 금원지급을 명한 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 120,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에서 설시할 이유는 제1심 판결 해당부분 기재와 같으므로 이를 인용한다.

2. 주장

원고는, 피고가 이 사건 매매계약이 정한 담보제공의무를 이행하지 아니하였고 이를 원인으로 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 계약금의 반환 및 손해배상의 예정으로 계약금에 상응하는 금액을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, 위 담보제공의무를 다하였으나 원고가 그의 귀책사유로 말미암아 잔금지급의무를 다하지 아니하였으므로 이와 다른 전제에 선 원고의 손해배상청구는 이유 없고 계약금은 물취되어 반환할 의무가 없다고 다툰다.

따라서 이 사건의 쟁점은 이 사건 계약이 해제된 귀책사유가 원고와 피고 중 누구에 게 있는가에 대한 것인바, 그 구체적인 경위에 관하여 원고와 피고는 다음과 같은 주장을 하고 있다.

가. 다툼 없는 사실

이 사건 매매계약 특약사항 제7항에서 원고가 잔금지급을 위하여 금융기관으로부터 대출을 받을 때 피고는 이 사건 부동산을 담보로 제공하기로 하였다(이하 '담보제공의무'라고 한다).

그런데 담보대출을 해 줄 수 있는 은행을 알아보기 위한 시간이 더 필요하였고 이에 원고가 잔금지급기일의 연장을 요청하였고 피고가 이를 받아들여 원고와 피고 사이에 잔금지급기일을 2013. 4. 18.까지 연장하였다.

원고가 잔금을 대출해 줄 은행으로 김해시에 있는 부경양돈농업협동조합(이하 '부경양돈농협'이라고 한다)을 알아 본 후 2013. 4. 11. 서울에 거주하는 피고에게 연락하였고, 피고는 그 날 저녁 김해시로 내려와서 원고와 만나 다음날인 2013. 4. 12. 위 은행에서 함께 잔금대출을 매듭짓기로 약속하였다.

나. 원고의 주장

원고와 피고는 2013. 4. 12. 대출업무를 보기 위해 만나기로 하였으나 그 구체적인시간약속은 하지 않았다. 원고는 2013. 4. 12. 아침 부경양돈농협 담당자와 통화를 하니 오후 1시경 상담이 가능하다고 하여 오후 1시에 위 조합 앞에서 만나기로 하였다.

원고가 위 조합으로 가던 중, 갑자기 피고 측으로부터 전화가 와서 피고가 서울로 되돌아가는 중이라고 하여 피고의 처에게 전화로 담보제공의무를 이행해 줄 것을 독촉하였으나 피고는 그냥 서울로 가 버렸다.

나중에 알고 보니 피고 측 중개인에게 지급할 중개수수료에 관한 다툼 등으로 인해가 버린 것이었다. 그 후 원고가 서울까지 찾아 가서 피고 측에게 담보제공의무를 이행할 것을 독촉하였으나 피고는 잔금을 현금으로 지급할 것을 요구하였고, 그 후 수차례 내용증명을 통한 독촉에도 불구하고 피고가 담보제공의무를 이행하지 아니하여 앞서 본 바와 같이 상당한 기간 내에 협조하지 않는 경우 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였다.

다. 피고의 주장

원고와 피고는 2013. 4. 12. 오전 10시에 부경양돈농협 앞에서 만나기로 약속하였고 그 날 09:00경 대출에 필요한 서류인 지방세 납세증명서, 주민등록초본 등 서류를 구비하여 위 농협 앞에서 기다렸으나 원고가 2시간이 넘도록 오지 않았다.

피고는 서울에 중요한 약속이 있어서 할 수 없이 서울로 돌아가려고 하였는데, 원고측으로부터 급히 오겠다는 연락이 와서 기다리려 하였으나, 잠시 뒤 피고의 처로부터 '원고가 어차피 오늘은 대출알선자와의 다툼 등으로 어려우니 며칠 기다려 주면 현금으로 지급하겠다고 한다'는 연락을 받고 서울로 돌아갔다.

원고는 2013. 4. 16. 피고 측을 찾아 와서 약속한 2013. 4. 18. 이전에는 잔금지급이 어려우니 미등기 전매를 할 수 있도록 부탁하였으나 피고가 이를 거절하였고, 그 후에 도 언제든지 담보제공의무에 협력하겠다고 통보하였으나 원고가 이에 필요한 조치를 하지 않아 잔금지급의무

불이행을 이유로 계약해제를 통보하였다.

3. 판단

이 사건은 담보제공의무 이행에 관한 사실관계에 대하여 원고와 피고가 상반된 주장을 하고 있고 관련된 증인들도 상반된 증언을 하고 있는바, 사실인정 및 증거판단에 관하여 더욱 신중을 기할 필요가 있다. 먼저 구체적인 증거관계 및 그로부터 유추할수 있는 제반사정들에 관하여 살펴보기로 한다.

가. 증거관계

(1) 2013. 4. 12.경 있었던 일과 관련된 증거들

이 사건 매매를 중개한 G, H은 피고가 소개비를 주지 않으려는 이상한 행동을 하여 언쟁이 있었는데 이를 기화로 피고가 담보제공서류를 작성하지 않고 서울로 돌아갔다는 취지의 확인서를 작성하여 제출하였고, 원고 측 중개인인 H, 원고와 함께 이 사건 부동산을 매수하고자 한 I은 원고의 주장에 부합하는 취지의 증언을 하였다(갑 제2호증의1, 갑 제7호증, 당심 증인 I, 제1심 증인 H의 각 증언) 2013. 4. 11. 원고와 피고의 처 사이 통화내용을 녹취한 문서에 의하면, 원고는 피고의 처에게 '건물이 노후하여 은행대출을 알아보는데 지장이 있었고, 피고 측이 매매대금 중 상당한 부분을 중개인 G에게 지급하기로 한 것과 관련하여 다툼이 있을 수있다'는 취지로 이야기를 하였다(갑 제20호증).

2013. 4. 12. 12:50경 원고와 피고의 처 사이의 통화내용을 녹취한 문서에 의하면, 원고는 피고의 처에게 '지금 부경양돈농협 앞에 있는데 지금 피고가 담보제공의무를 이행하지 않으면 계약위반이다'라는 취지로 이야기를 하였다(갑 제6호증).

통화내역에 의하면, 2013. 4. 12. 원고는, 12:28경 피고에게 496초간, 12:39경 피고의 처에게 9초간, 12:50경 피고의 처에게 112초간 발신 통화를 하였다. 또한 원고에게, 피고의 처가 08:57경 약 4분 여간, 피고가 11:51경 약 2분 여간, 피고의 처가 11:54경 1초간, 피고가 12:02경 약 2분여간, 피고의 처가 12:54경 약 8분 여에 걸쳐 발신 통화를 하였다(제1심 법원의 주식회사 케이티에 대한 사실조회 결과). 또한 피고의 처는 원고와의 통화를 마친 직후인 13:03경부터 76초간 피고와 통화를

하였다(을 제3호증의 1).

(2) 대출 가능 여부와 관련된 증거들

J은 대출알선과 관련하여 원고와 다툼이 있었다는 피고의 주장은 사실과 다르다는 취지의 사실확인서를 작성하여 원고를 통해 제출하였다(갑 제8호증).

부경양돈농협 김해공판장 지점에 근무하는 K은 I로부터 이 사건 부동산 관련 대출서류를 받아 접수하였으나, 이후 담보제공자가 나타나지 않아 서류를 반환하였는데, 당시 담보대출에 결격사유가 없었고 충분히 대출이 이루어 질 수 있었다는 취지의 사실확인서를 작성하여 원고를 통해 제출하였다(갑 제11호증, 갑 제19호증).

부경양돈농협 김해공판장 지점은 이 법원의 사실조회에 대하여, 채무자와 소유자가 다른 경우에도 대출이 가능하고 I이 2013. 4. 초순경 대출접수하였으나 그 후 채무자와 담보제공자가 연락이 없어 채무자의 서류를 반환한 사실이 있다는 취지로 회신하였다.

2013. 5. 23. 이 사건 부동산을 담보로 하여 채권최고액 10억 400만원인 근저당권설정등기가 마쳐진 것은 아래에서 보는 바와 같다.

(3) 이 사건 부동산의 소유권이전 등과 관련된 증거들

이 사건 부동산은 L 소유에서 2013. 3. 4. 상속을 원인으로 피고에게 소유권이전등기가 되었다.

원고가 이 사건 매매계약이 사실상 파탄에 이르게 되자 이 사건 청구권을 피보전권리로 한 가압류를 신청하여 2013. 5. 10. 원고 명의로 청구금액 1억 2천만원인 가압류기입등기가 되었다가 2013. 5. 27. 가압류취소결정에 의하여 2013. 5. 30. 그 등기가 말소되었는데(가압류해방공탁에 의한 것으로 보인다), 가압류 취소결정 전인 2013. 5. 15. 이 사건 부동산에 관한 측량 및 감정을 통해 2013. 5. 23. M(N의 처로 주식회사 O의 대표이다)을 채무자로 하여 근저당권자 동부산농업협동조합, 채권최고액 10억 400만원인 근저당권 설정등기가 마쳐진 후(갑 제10호증의 1, 2, 을 제15호증이 1, 2), 2013. 8. 14. 주식회사 O 명의로 소유권이전등기가 되었다.

원고는 부동산 중개업무를 하고 있는 P가 작성한 다음과 같은 취지의 확인서를 제출하였고(갑 제17호증, 갑 제21호증), 그 주장에 부합하는 증거로 P가 피고에게 중개수수료 지급을 독촉하는 내용증명을 첨부하였으며(갑 제18호증의 1, 2), 원고가 제출한 갑 제23호증의 기재(카카오톡

대화내용)에 의하면 2013. 4. 4.경 P와 C이 카톡으로 이사건 부동산의 매매와 관련하여 원고와의 계약서 단서조항 등에 관해 논의한 내용이 기재되어 있다.

"이 사건 부동산의 매매를 중개하기 위해 피고 측과 접촉을 하다가 원고와 계약하였다는 소식을 듣고 포기하였는데 얼마 후 피고의 처와 피고 측 대리인 C으로부터 다시 매수인을 물색해달라는 부탁을 받았다. 피고 측은 전 계약자인 원고와의 문제는 알아서 해결한다고 하였고 C은 중간소개비로 3천만원을 요구하였다. 2013. 4. 4. C에게 새로운 매수자로 주식회사 O(실제 운영자 : N)를 소개하였고, 4. 6.경 이중계약을 피하는 날짜에 맞추어서 계약서를 작성하기로 하고 구두로 계약을 확정했다. 피고는 1층임차인과 명도문제로 다툼이 있고 원고와의 계약을 중개한 중개업자에게 약속한 중개수수료가 부담되어서 의도적으로 담보제공을 하지 않은 것으로 안다."

나. 앞서 본 기초사실과 증거관계에 의하여 추단할 수 있는 사정들

- ① 원고는 피고 측과 피고 측 중개인 사이의 중개수수료 문제로 다툼이 있었다고주장하는데 반하여, 피고는 원고 측과 원고 측 대출알선자 사이에 다툼이 있었다고 상반된 주장을 한다. 그런데 원고 측 주장에 부합하는 증거로는 앞서 본 갑 제20호증(녹취록), 갑 제17호증, 갑 제18호증의 1, 2, 갑 제21호증, 갑 제23호증(그 후 주식회사 O사이의 매매계약을 중개한 P가 작성한 확인서, 내용증명, 카톡 대화내용)이 있는 반면, 피고 측 주장에 부합하는 증거로는 피고 측 대리인으로 보이는 제1심 증인 C의 증언외에는 없는데, C의 증언은 앞서 본 증거들과 피고 측과의 관계에 비추어 믿기 어렵다.
- ② 피고는 2013. 4. 12. 오전 10시에 원고와 만나기로 하였는데 2시간 넘게 오지않아서 돌아가려 하였다고 하나, 앞서 본 통화내역에 의하면 오전 10시부터 1시간이 넘도록 피고 측에서 원고 측에게 전화로 빨리 도착할 것을 독촉한 내역이 전혀 없고, 오히려 12:50경 원고가 피고의 처에게 전화로 지금 부경양돈농협 앞에 있으니 담보제공의무를 즉시 이행해 달라고 독촉하는 내용의 녹취서만 제출되어 있을 뿐이다. 또한, 피고는 위 통화를 마친 직후 '원고가 오늘은 대출알선자와의 다툼으로 대출업무를 볼수 없으니 며칠 기다려 주면 현금으로 지급하겠다고 하였다'고 주장하나, 위와 같이 담보제공의무를 이행하지 않는 경우 계약위반이라는 취지로 독촉을 하다가 몇 분 지나지않아 현금으로 잔금을 지급하겠다고 입장을 완전히 변경하는 것은 극히 이례적인 것으로, 그 당시 원고

측에서 대출을 위하여 해 둔 사전조치에도 반한다.

나아가 잔금대출을 위한 담보제공의무를 제공하기 위해 김해시까지 내려 와서 하루를 지낸 피고가 그 다음날 원고를 만나지도 않은 채 정오가 지날 즈음 서둘러 서울로 돌아가 버린 것 또한 쉽게 납득하기 어려운 처사이다.

③ 당초 은행대출과 관련하여 그 준비에 필요한 기간이 지연된 것은 이 사건 부동산 중 건물이 노후화되었고 담보제공자와 채무자가 달랐기 때문인 것으로 보이고, 앞서 본 K의 확인서, 부경양돈농협 김해공판장 지점의 사실조회 회신결과에 더하여 그로부터 얼마 지나지 않은 2013. 5. 23. 이 사건 부동산을 담보로 채권최고액 10억 400만원인 근저당권 설정등기가 마쳐진 사실을 종합하면, 이 사건 부동산을 담보로 잔금에 상당하는 돈을 대출받는 것이 힘든 상황이었다고 볼 수 없다.

④ 이 사건 부동산은 피고가 상속받은 지 얼마 지나지 않은 것으로 자신의 주거지로부터 원거리에 위치하고 건물의 노후도나 토지의 형상과 위치에 특수성이 있어서, 피고가 매도를 주선한 사람에게 상당한 금액의 보수를 약정할 가능성이 매수인인 원고측에 비하여 높다고 보이고, 새로운 매수인과의 계약을 중개한 P가 작성한 확인서(갑제17호증, 갑 제21호증)도 이에 부합한다. 또한 원고의 가압류 기입등기가 말소되기도 전 이미 M을 채무자로 한 근저당권설정등기가 마쳐진 점, P가 작성한 내용증명, 피고측 대리인으로 보이는 C와의 카카오톡 대화내용을 종합하면, 이 사건 매매계약이 파탄에 이르기 전에 이미 새로운 매수인과의 구두계약이 체결되었다는 취지의 위 확인서내용은 신빙성이 있고, 그런 전제에서 피고가 김해시까지 내려왔으나 원고를 만나기도 전에 서둘러 서울로 되돌아간 이례적인 상황에 대한 동기를 유추할 수 있다.

다. 소결론

앞서 본 증거관계 및 그로부터 알 수 있는 위와 같은 사정들을 종합하면, 결국 피고가 이 사건 매매계약이 정한 담보제공의무를 이행하지 않았다고 봄이 옳고, 이에 반하는 취지의 제1심 증인 C의 증언, 을 제6호증의 기재는 믿지 아니하고, 을 제1 내지 5호증, 을 제8호증, 을 제10 내지 21호증(각 가지번호 포함)의 기재만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하며 달리 반증이 없다.

나아가 원고가 이를 귀책사유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였고 그 의사표시가 피고에게 도달한 사실, 이 사건 매매계약 해제에 따른 손해배상은 계약금을 기준으로 하기로 정한 사실은 각 앞서 본 바와 같다.

따라서 피고는 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 계약금 6,000만원, 계약해제에 따른 손해배상예정액 6,000만원(직권으로 살피더라도 위 예정액이 부당하다고 보이지 않는다), 합계 1억 2,000만원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장송달 다음날임이 기록상 명백한 2013. 6. 22.부터 이 판결 선고일인 2015. 5. 14.까지는 민법이 정한 연 5%(대법원 2013. 10. 11. 선고 2013다53687 판결 참조), 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지는 기각할 것인바, 이와 일부 결론을 달리한 제1심 판결 중 원고 패소부분은 부당하므로 이를 취소하고 피고에게 위 인정금원의 지급을 명하고, 원고의 나머지 항소(지연손해금의 이율중 위 대법원 판결에 따라 받아들일 수 없는 부분)는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 천대엽, 판사 이 혁, 판사 박찬호