

부산지방법원 2024. 10. 30 선고 2023나70503(본소), 2024나62769(반소) 판결 [계약금반환 등
청구의 소 · 손해배상(기)]

재판경과

부산지방법원 2024. 10. 30 선고 2023나70503(본소), 2024나62769(반소) 판결

부산지방법원 2023. 11. 28 선고 2023가단323176 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인A

소송대리인 변호사 황민호

피고(반소원고), 피항소인B

소송대리인 법무법인 진인

담당변호사 오주석

변론 종결 2024. 10. 2.

판결 선고 2024. 10. 30.

제1심판결 부산지방법원 2023. 11. 28. 선고 2023가단323176(본소), 2023가단329655(반소)

판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 본소 청구취지 및 항소취지

제1심판결 중 본소에 관한 부분을 취소한다. 주위적으로, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에 이르러 주위적, 예비적 청구의 순서를 변경하였다. 항소취지도 위와 같이 변경된 것으로 본다).

2. 반소 청구취지

원고는 피고에게 193,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 항소심의 심판범위

제1심판결에 대하여 항소가 제기되면 원칙적으로 제1심판결의 심판 대상이던 청구가 전부 불가분적으로 항소심에 이심된다. 그러나 항소심의 심판범위는 이심된 부분 중 항소인이 불복하는 부분에 한정된다. 제1심법원은 원고의 주위적, 예비적 본소청구와 피고의 반소청구를 모두 기각하였는데, 원고가 제1심판결의 본소에 대하여만 항소를 제기하였고 피고는 항소를 제기하지 아니하였다. 따라서 제1심판결의 본소 및 반소가 모두 이 법원에 이심되기는 하였으나, 이 법원의 심판범위는 원고가 불복하는 본소청구에 한정된다.

2. 기초사실

가. 당사자의 지위

피고는 부산 기장군 C 대 238m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 및 그 지상 2층 주택 및 근린생활시설(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 이 사건 토지와 건물을 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이고, 원고는 이 사건 부동산 인근에서 커피숍을 운영하는 자이다.

나. 매매계약서의 작성 및 대금 지급

원고는 2023. 4. 17. 공인중개사 H의 중개로 위 H이 운영하는 부동산중개사무소에서 피고의 대리인인 J(피고의 친언니)와 사이에 아래와 같은 매매계약서(갑 제1호증, 이하 '이 사건 매매계약서'라 한다)를 작성하였다. 원고는 이 사건 매매계약서 작성일인 2023. 4. 17. 피고에게 5,000만 원을 지급하였다.

부동산 매매계약서

제1조(목적) 위 부동산의 매매에 대하여 매도인(피고를 의미한다. 이하 같다)과 매수인(원고를 의미한다. 이하 같다)은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지급하기로 한다.

매매대금: 이십사억삼천만원정(2,430,000,000원)

계약금: 오천만원정(50,000,000원)은 계약 시에 지불하고 영수함.

중도금: 없음

잔금: 이십일억팔천칠백만원정(2,187,000,000원)은 2023. 5. 26. 지불한다.

제2조(소유권 이전 등)

제3조(제한물권 등의 소멸) 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 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

제5조(계약의 해제) 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이

없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

제9조(중개대상물확인·설명서 교부 등) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 계약체결과 동시에 거래당사자 쌍방에게 교부한다.(교부일자: 2023. 4. 17.)

특약사항

1. 상기 목적물은 현 상태 그대로 매매한다. (임대차 없음)
2. 계약일 현재 등기사항전부증명서상 담보대출 2건 있음(채권최고총액 2,320,000,000원)
 - 채무자 (주)D, 채권최고액 1,620,000,000원, 근저당권자 (주)E
 - 채무자 F, 채권최고액 700,000,000원, 근저당권자 G
 - 상기 근저당권은 잔금 시 상환하고 말소등기 한다.
6. 매수인의 신규법인 설립 후 2023. 5. 8. 계약서 명의(매수인을 법인으로)를 변경하고 매도인의 금융기관 잔고증명서 제출, 확인 시 계약금(193,000,000원)을 추가 지급키로 한다.

다. 압류등기 및 근저당권부 피담보채무 관련 사실

피고가 이 사건 토지에 관한 약 240만 원 상당의 재산세를 납부하지 아니하여 이 사건 토지에 부산광역시 기장군의 2022. 12. 2.자 압류등기(이하 '이 사건 압류등기'라 한다)가 마쳐져 있었다. 또한 이 사건 부동산에 설정된 E의 근저당권부 피담보채무와 관련하여, 2023. 4. 20. 기준 25,287,671원 상당의 이자(약 5개월분의 이자)가 연체되어 있었다.

이 사건 매매계약서 작성 당시 공인중개사 H은 이 사건 건물에 관한 등기부등본만을 열람하였다. 이 사건 토지에 관한 등기부등본을 원고와 피고, 공인중개사 중 어느 누구도 확인하지 아니하였던바, H이 2023. 4. 24.에서야 이 사건 토지에 관한 등기부등본을 열람하다가 이 사건 압류등기를 발견하고 이를 피고에게 알렸고, 피고는 2023. 5. 25. 재산세를 납부한 다음 그 무렵 이 사건 압류등기를 말소시켰다.

라. 이 사건 부동산의 현황

이 사건 부동산 앞 도로에는 속도 카메라가 설치되어 있고, 근처 횡단보도에 진입금지봉이 설치되어

있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5 내지 8호증, 을 제1, 3 내지 5(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 제1심 증인 H, 당심 증인 K의 각 일부 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 주위적 본소청구

아래와 같은 이유로 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 성립하지 않았으므로, 피고는 부당이득으로 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

○ 이 사건 매매계약서는 매매계약서의 형식을 갖추고 있기는 하지만 단지 원고가 신규법인을 설립한 후 2023. 5. 8. 정식으로 매매계약을 체결하겠다는 약속조로 작성한 것에 불과하고, 그러한 약속조로 원고가 피고에게 송금한 5,000만 원에 대한 영수증 의미 정도 밖에 없는 것이다. 매매대금 24억 3,000만 원도 잠정적인 금액에 불과하였다.

○ 이 사건 매매계약서 작성 당시 J가 참석하였을 뿐 피고 본인이 참석하지 않았는데, 이러한 점에 비추어 보더라도 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약서에 기재된 대로의 구속력 있는 합의가 있었다고 볼 수 없다.

나. 예비적 본소청구

설령 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 성립되었다고 하더라도, 이 사건 토지에 이 사건 압류등기가 마쳐져 있었던 점, E에 대한 근저당권부 피담보채무 이자가 5개월 동안 연체되어 있었던 점, 이 사건 부동산 앞 도로에 속도 카메라가 설치되어 있고 근처 횡단보도에 진입금지봉이 설치되어 있었던 점 등 중요한 사항에 관하여 피고가 아무런 고지를 하지 아니하여 원고는 이를 전혀 알지 못한 채 중요부분에 관한 착오를 일으켜 매매계약을 체결하게 된 것이다. 따라서 원고는 이 사건 소장부분의 송달로써 매매계약을 취소 또는 해제하는 바이므로, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약서 제6조에 따라 부당이득 및 손해배상으로 합계 1억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 주위적 본소청구에 관한 판단

1) 매매는 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을

약정함으로써 그 효력이 생긴다(민법 제563조). 계약의 성립을 인정하기 위한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니지만 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의가 있으면 된다. 매매계약은 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 대금을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자가 합의함으로써 성립하는바, 매매목적물과 대금은 반드시 계약 체결 당시에 구체적으로 특정할 필요는 없고, 이를 나중에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정해져 있으면 충분하다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2017다242867 판결, 대법원 2020. 4. 9. 선고 2017다20371 판결 참조).

2) 살피건대, 위 인정사실 및 앞서 든 증거에 의하여 알 수 있는 다음 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약서 작성 당시 원고와 피고가 매매목적물과 매매대금을 명확하게 특정하였고, 계약금의 지급과 잔금의 지급시기 등 구체적인 매매조건과 임대차유무, 제한물권 유무 및 그 말소 시기 등 매매목적물의 현황에 관하여 이 사건 매매계약서에 구체적으로 기재한 점, ② 이 사건 매매계약서에는 계약금 5,000만 원을 계약 시에 지불하고 영수하는 것으로 기재되어 있는바, 원고는 이 사건 매매계약서 작성 당일 피고에게 5,000만 원을 지급하여 그 기재대로 의무를 이행한 점, ③ 이 사건 매매계약서 작성 당시 피고 본인이 참석하지는 않았으나 친연니인 J가 피고와 J의 모친 기준으로 발급된 가족관계증명서와 피고의 인감도장을 가지고 참석하였고, 공인중개사 H 및 그 남편인 중개보조인 K와 피고가 직접 통화하면서 매매계약 체결 의사를 확인한 점, ④ 이 사건 매매계약서의 특약사항 제6항으로 원고가 추후 신규법인을 설립하여 다시 매매계약서를 작성하기로 하였으나, 매매목적물과 대금 등 매매계약의 본질적 사항에 관하여 아무런 변동이 없이 다만 매매계약의 당사자만 원고 개인에서 원고가 설립한 법인으로 변경하기로 한 것일 뿐이어서, 오히려 위 특약사항은 매매계약의 성립을 전제로 하는 것이라 볼 수 있는 점, ⑤ 이 사건 매매계약서의 형식 및 기재내용에 비추어 이 사건 매매계약서가 단지 영수증으로서의 의미만을 가진다고 볼 수 없고, 이 사건 매매계약서상 매매대금이 잠정적인 것에 불과하다는 기재도 찾아볼 수 없는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약서 작성 당시 원고와 피고 사이에 원고가 피고로부터 이 사건 부동산을 24억 3,000만 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)이 성립되었다고 봄이 타당하다.

3) 따라서 이 사건 부동산에 관하여 원고와 피고 사이에 매매계약이 성립하지 않았음을 전제로 하는 주위적 본소청구는 이유 없다.

나. 예비적 본소청구에 관한 판단

1) 착오를 이유로 의사표시를 취소하는 자는 법률행위의 내용에 착오가 있었다는 사실과 함께 착오가 의사표시에 결정적인 영향을 미쳤다는 점, 즉 만일 착오가 없었더라면 의사표시를 하지 않았을 것이라는 점을 증명하여야 한다(대법원 2018. 10. 25. 선고 2016다239345 판결 등 참조). 또한 동기의 착오가 법률행위 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 한다. 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 2006. 12. 7. 선고 2006다41457 판결 등 참조).

2) 앞서 인정한 사실 및 법리에 비추어 알 수 있는 다음 사정들을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 매매계약의 중요부분에 관하여 착오를 하였고 만일 착오가 없었더라면 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것이라는 점이 증명되었다고 볼 수 없고, 이와 관련하여 피고에게 어떠한 채무불이행이 있다고 보기도 어렵다.

가) 이 사건 매매계약 체결 당시에 원고와 피고, 공인중개사 중 어느 누구도 이 사건 토지에 관한 등기부등본을 확인하지 아니하여 이 사건 압류등기를 발견하지 못한 것이다. 이 사건 압류등기의 원인이 된 체납액은 240만 원 상당 재산세로서 그 금액이 크지 않고, 이 사건 매매계약서 제3조에서 '제세공과 기타 부담금의 미납금이 있는 경우 매도인은 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다'고 정하고 있는바, 피고는 잔금지급일 이전인 2023. 5. 25. 위 재산세를 납부하여 이 사건 압류등기를 말소시켰다. 이러한 점에 비추어 보면, 이 사건 압류등기가 이 사건 매매계약의 중요부분이라 볼 수 없고, 원고가 이 사건 압류등기를 알았더라면 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것이라 단정할 수 없으며, 이와 관련하여 피고의 채무불이행이 있다고 볼 수도 없다.

나) 이 사건 매매계약의 특약사항 제2항으로 이 사건 부동산에 마쳐진 2건의 근저당권설정등기를

잔금 지급과 동시에 말소하기로 한 사실은 앞서 본 바와 같다. 이 사건 매매계약 체결 당시 근저당권자가 경매신청을 한 상태에 있었다거나 이자를 계속 연체할 경우 강제집행에 나아갈 것이라는 통지 등을 하였다고 볼 만한 아무런 자료가 없다. 단지 담보대출채무의 이자를 연체하고 있었다는 사정만으로 그 부동산에 대한 강제집행의 위험성이 있다고 보기 어렵다. 게다가 피고는 각 근저당권의 근저당권설정자이나 피담보채무의 채무자는 아니었던바, 이러한 피고가 담보목적물을 매도함에 있어 매수인에게 근저당권의 존재 및 각 채권최고액을 고지하고 잔금 지급과 상환으로 근저당권을 말소할 것을 약정하는 것에서 더 나아가 각 근저당권의 실제 피담보채무의 현황까지 고지하여야 할 의무를 부담한다고 볼 수 없다. 피담보채무의 이자가 연체되고 있다는 사실을 고지 받았더라면 이 사건 부동산을 매수하지 않았을 것임이 경험칙상 명백한 경우라고 볼 수도 없다. 따라서 근저당권의 피담보채무 연체 현황에 관하여 원고가 착오를 일으켰더라도 그것이 이 사건 매매계약에 있어 중요부분에 관한 것이었다고 볼 수 없고, 이와 관련하여 피고의 채무불이행이 있다고 볼 수 없다.

다) 일반적으로 부동산 앞 도로에 속도 카메라가 설치되어 있고 근처 횡단보도에 진입금지봉(차량이 횡단보도 앞 연석이 낮은 부분을 통해 보도로 진입하는 것을 막고 횡단보도에서 신호를 기다리는 사람들을 차량으로부터 보호하기 위한 시설물)이 설치되어 있다는 사실은 부동산 매매계약 체결에 있어 법률행위 내용을 이루는 부분이 아니고, 중요부분이라고 볼 수도 없다. 설령 원고가 특수한 사정에 의하여(원고는 근처에서 커피숍을 운영하는 자로서, 이 사건 부동산을 그 커피숍의 주차장 부지로 이용하려 하였다고 주장한다) 위와 같은 사항을 중요하게 여겼으나 이에 관하여 착오를 일으킨 채 매매계약에 나아갔다고 하더라도 이는 동기의 착오에 해당하는데, 이 사건 매매계약 체결 당시에 이러한 동기가 표시되었다고 인정할 아무런 증거가 없다.

3) 따라서 원고는 이 사건 매매계약을 착오를 이유로 취소하거나 피고의 채무불이행을 이유로 해제할 수 없다. 원고의 예비적 본소청구도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적, 예비적 본소청구는 모두 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결 중 본소에 관한 부분은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각한다.

재판장판사이보람

판사이준민

판사이미경