

서울고등법원 2017. 1. 26 선고 2016나2065504 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2017. 1. 26 선고 2016나2065504 판결

서울남부지방법원 2016. 8. 19 선고 2016가합103256 판결

전문

원고, 항소인 키움증권 주식회사

피고, 피항소인 A

변론 종결 2016. 12. 22.

판결 선고 2017. 1. 26.

제1심판결 서울남부지방법원 2016. 8. 19. 선고 2016가합103256 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

청구취지

피고는 원고에게 888,956,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 송달된 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

항소취지

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 240,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 송달된 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실 및 당사자 주장의 요지

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결 중 해당 부분을 아래와 같이 고쳐 쓰는 외에는 제1심판결의 '1. 기초사실' 및 '2. 당사자 주장의 요지' 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

가. 2면 10행의 "888,956,000원"을 "888,956,000원(이하 '이 사건 계약금'이라 한다)"로 수정

나. 3면 5행의 "그리고"를 "그리고 계약당사자는"으로 수정

다. 3면 10행부터 4면 2행까지를 다음과 같이 수정

『다. 씨티웍스 피에프브이는 잔금 지급기일인 2006. 5. 30. 피고에게 "현재 대출절차가 마무리 단계에 있으나 대출조건이 까다로워 토지대금 지급 일정이 다소 지연되게 되었다. 아무리 늦어도 2006. 6. 10. 이내에는 피고에게 잔금을 지급할 것을 약속하며 약속을 또 다시 이행하지 못한다면 피고의 어떤 피해에 대해서도 모두 보상할 것을 약속한다."는 취지의 업무협조요청을 하였다.

라. 그러나 피고는 2006. 6. 2. 씨티웍스 피에프브이에게 "원고가 이 사건 매매계약의 계약내용 중 제1조 2)항 ②, 같은 조 3)항 ②를 이행하지 아니하였으므로 매수의사가 없는 것으로 판단되어 이 사건 매매계약을 해지한다."는 취지를 통지하였고, 그 무렵 위 통지가 씨티웍스 피에프브이에

도달하였다.

마. 씨티웍스 피에프브이는 이후에도 잔금을 지급하지 못하였고, 이에 피고는 2006. 6. 23. 다시 씨티웍스 피에프브이에게 "씨티웍스 피에프브이의 계약불이행과 수차례의 약속불이행으로 더 이상 계약관계를 유지할 수 없어 해제를 통보하고, 계약금은 계약내용에 따라 몰취한다."는 취지를 통지하였고, 그 무렵 위 통지가 씨티웍스 피에프브이에 도달하였다.』

라. 4면 14행의 "재소전 화해"를 "제소전 화해"로 수정

마. 5면 4, 6, 14, 15, 16행, 7면 4행의 각 "이 사건 매매계약금"을 각 "이 사건 계약금"으로 수정

바. 5면 11행의 "명백히 하였다."를 다음과 같이 수정

명백히 하였을뿐만 아니라 피고의 귀책사유로 계약의 이행이 전부 불가능하게 되었다.

사. 5면 11, 16, 19행의 각 "이 사건 소장 송달로써"를 각 "이 사건 소장 부분의 송달로써"로 수정

아. 5면 마지막 행의 "피고의 이행거절에 따른"을 "피고의 이행거절 등에 따른"으로 수정

자. 6면 5행의 "피고는"부터 6면 6행의 "왔고,"까지를 다음과 같이 수정

이 사건 매매계약의 계약내용 중 제1조 3)항 ②는 2006. 5. 30.까지 잔금 지급이 지연될 때에는 피고가 씨티웍스 피에프브이에게 이 사건 부동산의 소유권을 이전해 주어야 하고, 그 후 씨티웍스 피에프브이가 피고에게 중도금(매매대금의 30%)을 지급하는 동시에 이 사건 부동산에 관하여 남은 잔금(매매대금의 60%)의 150%에 해당하는 금액에 관하여 근저당권을 설정하도록 규정하고 있다. 그런데 피고는 씨티웍스 피에프브이에게 선이행의무인 이 사건 부동산의 소유권이전의무를 이행하지 않았고,

2. 이 법원의 판단

가. 원고가 이 사건 계약금 반환청구권의 양수인의 지위에서 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는지 여부

앞서 본 기초사실에 의하면, 원고는 2007. 7. 9. 씨티웍스로부터 이 사건 매매계약상의 권리를 포함한 이 사건 사업에 관한 일체의 권리를 양수받았음을 알 수 있으나, 위와 같은 양수 당시 씨티웍스가 이 사건 매매계약을 해제하여 손해배상청구권을 취득하였다거나 별도로 이 사건 계약금을 반환받기로 합의하였다고 볼 만한 증거가 없을 뿐더러, 뒤에서 보는 바와 같이 씨티웍스는

이 사건 매매계약의 당사자가 아니고, 원고가 이 사건 매매계약의 매수인의 지위를 적법하게 양수한 것도 아닌 이상 원고의 주장과 같이 원고가 이 사건 계약금 반환청구권의 양수인의 지위에서 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다고 볼 아무런 법률상의 근거도 없으므로, 이 사건 계약금 반환청구권의 양수인의 지위에서 이 사건 매매계약을 해제한다는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 채권자대위권에 기초한 이 사건 매매계약의 해제 여부

원고는, 씨티웍스에 대한 대출금채권자로서 무자력인 씨티웍스를 대위하여 이 사건 계약금 반환청구권을 행사할 수 있다고 하면서 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지로 주장하는바, 이는 원고가 채무자인 씨티웍스를 대위하여 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 피고에 대하여 원고에게 이 사건 계약금을 반환할 것을 구하는 취지로 선택할 수 있다.

살피건대 원고가 씨티웍스에 대하여 변제기에 도달한 100억 원 상당의 대출금채권을 가지고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제20호증, 갑 제21호증의 1, 2, 3, 갑 제22호증의 각 기재에 의하면, 씨티웍스가 무자력 상태에 있음을 일응 추인할 수 있다.

그러나 앞서 본 기초사실에 의하면, 이 사건 매매계약의 당사자는 씨티웍스 피에프브이와 피고이고 씨티웍스는 이 사건 매매계약의 당사자가 아니다.

그리고 계약당사자로서 지위 승계를 목적으로 하는 계약인수는 양도인, 양수인 및 잔류당사자의 합의에 의한 삼면계약으로 이루어지는 것이 통상적이고 관계당사자 3인 중 2인의 합의가 선행된 경우에는 나머지 당사자가 이를 동의 내지 승낙하여야 그 효력이 생기는 것인바(대법원 2012. 5. 24. 선고 2009다88303 판결 참조), 앞서 본 대로 비록 씨티웍스 피에프브이가 2006. 6. 30. 이 사건 사업에 관한 일체의 권리의무를 씨티웍스에게 이전하기는 하였으나, 더 나아가 피고가 매수인 지위의 승계를 동의 또는 승낙하였음을 인정할 아무런 증거가 없는 이상 씨티웍스가 씨티웍스 피에프브이로부터 이 사건 매매계약상의 매수인 지위를 적법하게 양수하였다고 볼 수도 없다[더욱이 씨티웍스가 2006. 6. 30. 씨티웍스 피에프브이와 사이에 체결한 사업권이전약정(갑 제1호증) 제2조에서도 씨티웍스 피에프브이가 매매잔금 지급일에 매수인의 명의를 씨티웍스로 변경하는 것으로 규정하여, 위 사업권이전약정의 체결만으로 매수인의 지위가 승계되는 것이 아니고 매도인

측의 동의 또는 승낙이 필요함을 전제로 하고 있다].

이에 대하여 원고는 씨티웍스 피에프브이는 씨티웍스에 의하여 설립된 특수목적회사로서 씨티웍스와 사실상 동일한 회사이므로 씨티웍스도 씨티웍스 피에프브이와 마찬가지로 이 사건 매매계약의 당사자로 보아야 한다고도 주장하나, 씨티웍스 피에프브이와 씨티웍스의 경제적 이해관계가 동일하다는 이유만으로 두 회사의 법인격이 동일하다고 볼 수 없고, 달리 씨티웍스가 씨티웍스 피에프브이와 함께 이 사건 매매계약의 당사자가 되었음을 인정할 아무런 증거도 없다.

따라서 씨티웍스가 이 사건 매매계약의 당사자이거나 이 사건 매매계약상의 매수인의 지위를 양수하였음을 전제로 한 원고의 이 부분은 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다(원고는 채무자인 씨티웍스를 대위하여 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지로 주장하고 있을 뿐, 씨티웍스 피에프브이가 이 사건 매매계약에 대한 해제권을 보유하고 있고 씨티웍스 피에프브이의 채권자인 씨티웍스가 이를 대위하여 행사할 수 있음을 전제로, 씨티웍스의 채권자인 원고가 씨티웍스와 씨티웍스 피에프브이를 순차로 대위하여 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지로 주장하고 있는 것으로 보이지도 않는다).

다. 원고가 이 사건 매매계약의 매수인 지위의 양수인 지위에서 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는지 여부

1) 원고의 이 부분 주장은 씨티웍스가 이 사건 매매계약의 당사자임을 전제로, 원고가 씨티웍스로부터 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 양수한 자로서 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지로 보인다.

그러나 앞서 본 대로 이 사건 매매계약의 당사자는 씨티웍스 피에프브이와 피고이고 씨티웍스는 그 당사자가 아닐뿐만 아니라 씨티웍스가 적법하게 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 양수하고 이를 원고에게 양도하였다고 볼 만한 아무런 증거도 없다.

2) 한편 피고는 피고의 2006. 6. 23.자 해제 통지로 이미 이 사건 매매계약이 해제되었다고 주장하고 있는바, 앞서 본 기초사실에 의하면, 씨티웍스 피에프브이가 이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급기일(2006. 5. 30.)까지 잔금을 지급하지 않자, 피고가 2006. 6. 2. 씨티웍스 피에프브이에게 잔금 미지급 등을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 통지를 하였고, 2006. 6. 23. 다시 같은 취지의 해제 통지를 한 사실은 인정된다.

그러나 동시이행관계에 있는 쌍무계약에 있어서 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려고 하는 자는 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행을 제공하여야 하는데(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다94646 등 판결 참조), 이 사건 매매계약의 계약내용 중 제1조 3)항 ②는

잔금지급기일(2006. 5. 30.)까지 잔금의 지급이 지연될 경우 씨티웍스 피에프브이는 피고에게 중도금(매매대금의 30%)을 지급하고, 피고는 씨티웍스 피에프브이에게 이 사건 부동산에 관한 소유권을 이전하며, 동시에 씨티웍스 피에프브이는 남은 잔금(매매대금의 60%)의 150%에 해당하는 금액에 관하여 근저당권을 설정하도록 규정하고 있는바, 이에 의하면, 적어도 씨티웍스 피에프브이의 중도금 지급의무와 피고의 소유권이전의무는 동시이행관계에 있다고 보아야 한다(원고는 피고의 소유권이전의무가 씨티웍스 피에프브이의 중도금 지급의무보다 선이행되어야 한다고 주장하나, 이 사건 매매계약의 계약내용 중 제1조 3)항 ②는 "2006. 5. 30.까지 잔금 지급이 지연될 때에는 2006. 5. 30. 소유권이전 및 중도금(30%) 지급과 동시에 남은 잔금(60%)에 대한 150%에 해당하는 금액을 근저당 설정을 병행한다"고 규정하여 적어도 피고의 소유권이전의무와 씨티웍스 피에프브이의 중도금 지급의무가 동시이행관계에 있는 취지로 규정하고 있을뿐더러, 부동산매매에 있어 약정기일에 잔금이 지급되지 않았음에도 매도인이 최초 약정한 잔금 중 일부를 중도금으로 변경하여 지급하기로 한 중도금을 지급받기도 전에 미리 매수인에게 소유권을 이전해주는 것은 거래관행상 극히 이례적이므로 원고의 위 주장은 이유 없다). 그런데 이 사건에서 피고가 위 2006. 6. 23.자 해제 통지 당시 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하는 등 소유권이전의무에 관한 이행 제공을 다하고 피고에게 중도금 지급의 이행을 최고하였음을 인정할 만한 아무런 증거가 없는 이상, 피고의 위 해제가 적법하다고 보기 어렵다.

한편 피고는 씨티웍스 피에프브이가 피고에게 잔금지급기일을 유예해달라고 간곡히 요청하였음에도 유예된 기일까지 잔금 지급을 이행하지 못한 이상 피고로서는 소유권이전의무의 이행의 제공을 하지 않은 채 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다는 취지로도 주장하므로 살피건대, 쌍무계약에서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하고, 따라서 매수인이 잔대금의

지금 준비가 되어 있지 아니하여 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 안 한 경우에는 매도인으로서도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다고 할 것이나(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 피고가 소유권이전 의무의 이행의 제공을 하였음을 인정할 만한 아무런 증거가 없는 반면, 잔금지급기일의 유예는 피고 자신의 소유권이전 의무의 이행과는 아무런 관계가 없어 단지 피고가 잔금지급기일을 유예해 주었다는 사정만으로 이행의 준비가 있었다고 할 수도 없으므로, 이 사건 매매계약이 피고의 2006. 6. 23.자 해제 통지로 적법하게 해제되었다고 보기 어렵다.

3) 따라서 이와 달리 이 사건 계약이 적법하게 해제되었음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장 역시 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 모두 이유 없다. 이와 결론을 같이하여 원고의 피고에 대한 청구를 기각한 제1심판결은 정당하고, 원고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장판사배기열

판사박재우

판사정운형