

서울남부지방법원 2024. 10. 15 선고 2023가단272481 판결 [계약금반환 및 손해배상청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 단

담당변호사 서정식, 이해승

피 고 B

소송대리인 변호사 오재원

변 론 종 결 2024. 8. 20.

판 결 선 고 2024. 10. 15.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 160,000,000원과 그 중 80,000,000원에 대하여는 2022. 11. 8.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 나머지 80,000,000원에 대하여는 2023. 6. 26.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의,

그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

2022. 12. 2. 원고와 피고는, 원고가 피고로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 매매대금은 9,500,000,000원으로 하되 계약금 80,000,000원은 계약시 지급하고 용자금 1,830,000,000원과 임대차보증금 7,179,000,000원은 현 상태에서 매수인이 승계하며 잔금 411,000,000원은 2022. 12. 23. 지급하는 것으로 정하여 매수하는 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 매매계약서의 특약사항 제7항에는 “은행업무에 협조해 준다”라고 기재되어 있으며(이하 ‘이 사건 특약사항’이라 한다), 같은 날 원고는 피고에게 계약금 80,000,000원을 지급하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 이에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 청구원인으로, 피고는 이 사건 특약사항에서 은행업무에 협조할 것을 약정하였고, 이 사건 매매계약 체결 이후 2023. 5. 4. 피고 명의로 C은행으로부터 3,500,000,000원의 대출이 이루어졌으며 이에 따라 원고와 피고는 피고 명의로 이루어진 위 C은행 대출의 대출금 채무(이하 ‘이 사건 대출금 채무’라 한다)를 원고가 인수하는 방법으로 이 사건 매매계약상 매매대금의 일부를 지급하기로 구두약정을 하였을 뿐만 아니라 신의칙상 피고는 이 사건 대출금 채무를 원고가 인수하도록 협조할 의무가 있으므로 피고는 원고로 하여금 이 사건 대출금 채무를 인수하게 하여야 함에도 불구하고 이를 이행하지 않았을 뿐만 아니라, 위 대출금 중 1,570,000,000원을 임차인들에 대한 임대차보증금반환 용도로만 사용하여야 함에도 그 중 345,000,000원을 임의로 인출하여 다른

용도로 사용하였는바, 원고는 피고에게 임의로 인출한 위 345,000,000원의 상환, 임차인들에 대한 임대차보증금반환, 이 사건 대출금 채무의 인수를 위한 매매계약서의 변경 등에 관하여 협조를 요청하였으나 피고는 원고의 이러한 요청에 불응하였으며, 이에 원고는 2023. 6. 25. 피고의 매도인으로서의 협조의무 위반을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 피고는 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 계약금 80,000,000원을 반환하고, 손해배상으로 80,000,000원을 지급할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

나. 판단

이 사건 특약사항에서 “은행업무에 협조해 준다”고 정한 사실은 앞서 본 바와 같으나 이 사건 특약사항의 기재만으로 원고의 주장과 같은 내용의 협조의무가 피고에게 있다고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 갑 제5 내지 9호증의 각 기재만으로는 원고와 피고 사이에 원고가 이 사건 대출금 채무를 인수하는 방법으로 이 사건 매매계약상 매매대금의 일부를 지급하기로 하는 구두약정이 성립되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 위와 같이 이 사건 대출금 채무를 인수하게 하는 것이 피고가 이 사건 매매계약상 매도인으로서 부담하는 신의칙상 협조의무라고 보기도 어렵다. 한편 을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 2023. 5. 4. 피고가 C은행으로부터 기업운전자금으로 3,500,000,000원을 대출받았고 위 기업운전자금은 ‘원재료구입, 종업원 급여상여금, 차입금 상환자금 등’으로 그 용도가 정해져 있으며 대출금의 용도 외 유용시 기한의 이익을 상실하고 일정기간 신규여신 취급이 제한되는 사실은 인정되나, 피고가 C은행으로부터 기업운전금자금으로 대출받은 돈을 다른 용도로 사용하였다고 하여 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약에서 정한 어떠한 의무 위반이 있다고 인정하기도 어렵다.

결국 피고가 이 사건 매매계약상 매도인으로서의 협조의무를 위반하였음을 전제로 하는 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강병훈

별지