

대 전 지 방 법 원

판 결

사 건 2020가단120728 매매대금 등 청구의 소

원 고 A

소송대리인 변호사 류지웅

피 고 1. B

소송대리인 변호사 이정희

2. C

3. D

변 론 종 결 2020. 11. 19.

판 결 선 고 2021. 1. 21.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 135,000,000원과 이에 대하여 2017. 11. 9.부터 피고 B는 2020. 7. 10.까지, 피고 C, D은 2020. 7. 22.까지 각 연 5%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 피고 C, D에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

별지 청구원인 중 위 피고들에 대한 부분 기재와 같다.

나. 적용법조

자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 피고들은 답변서를 제출하지 않았으므로, 민사소송법 제150조에 의하여 원고의 주장사실을 모두 자백한 것으로 본다)

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 기초사실

1) 원고는 2017. 11. 8. 피고 B에게 논산시 E, F, G 토지 및 그 지상 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 2,500,000,000원에 매도하였다(다만 매매계약서는 2017. 10. 9.자로 소급하여 작성하였다. 이하 위 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다).

2) 피고 B는 원고에게 위 매매대금 중 180,000,000원을 제외한 나머지 금액을 원고에게 지급하였다. 원고는 2017. 11. 8. 위 피고 앞으로 이 사건 부동산에 관한 소유권 이전등기를 마쳐주었다.

3) 한편 피고 C는 피고 B에게 200,000,000원의 차용금채무를 부담하고 있었는데, 피고 C, D은 2017. 10. 30. 원고에게 원고로부터 180,000,000원을 차용하였다는 취지의 차용금증서(갑 제6호증)를 작성하여 주고, 2018. 12. 14. 원고에게 45,000,000원을 지급

하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6호증, 을 가2, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 따르면, 특별한 사정이 없는 한 피고 B는 원고에게 미지급 매매대금 180,000,000원 중 원고가 구하는 135,000,000원과 이에 대하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 다음날인 2017. 11. 9.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 7. 10.까지 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고 B의 주장에 대한 판단

1) 피고 B의 주장

피고 C, D은 원고에게 위 차용금증서를 작성하여 줌으로써 피고 B의 원고에 대한 매매대금채무 180,000,000원을 대신 지급하는 방식으로 피고 B에 대한 차용금채무 180,000,000원을 변제하기로 하였다. 이는 피고 C, D이 피고 B의 원고에 대한 매매대금채무 중 180,000,000원을 면책적으로 채무인수한 것이거나, 원고와 피고 C, D 사이의 계약으로서 피고 B의 원고에 대한 180,000,000원의 매매대금채무를 소멸케 하고 원고와 피고 C, D 사이의 180,000,000원의 차용금채무를 성립시키는 경계계약에 해당한다.

2) 판단

가) 관련 법리

(1) 민법 제454조는 제3자가 채무자와 계약으로 채무를 인수하여 채무자의 채무를

면하게 하는 면책적 채무인수의 경우에 채권자의 승낙이 있어야 채권자에 대하여 효력이 생긴다고 규정하고 있으므로, 채권자의 승낙이 없는 경우에는 채무자와 인수인 사이에서 면책적 채무인수 약정을 하더라도 이행인수 등으로서 효력밖에 갖지 못하며 채무자는 채무를 면하지 못한다(대법원 2012. 5. 24. 선고 2009다88303 판결 등 참조). 채무인수가 면책적인가 중첩적인가 하는 것은 채무인수계약에 나타난 당사자 의사의 해석에 관한 문제이고, 채무인수에 있어서 면책적 인수인지, 중첩적 인수인지가 분명하지 아니한 때에는 이를 중첩적으로 인수한 것으로 볼 것이다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2011다76099 판결 등 참조).

그리고 채권의 포기 또는 채무의 면제는 반드시 명시적인 의사표시로만 하여야 하는 것이 아니고 채권자의 어떠한 행위 내지 의사표시의 해석에 의하여 그것이 채권의 포기 또는 채무의 면제라고 볼 수 있는 경우에도 이를 인정하여야 하나, 그와 같이 인정하기 위해서는 해당 권리관계의 내용에 따라 이에 대한 채권자의 행위 내지 의사표시의 해석을 엄격히 하여 그 적용 여부를 결정하여야 하며, 채권의 포기 또는 채무의 면제를 주장하는 사람이 그에 대한 증명책임을 진다(대법원 2017. 8. 24. 선고 2017다206328 판결 등 참조).

(2) 민법 제500조가 정한 경개는 기존채무의 중요부분을 변경하여 기존채무를 소멸케 하고 이와 동일성이 없는 새로운 채무를 성립시키는 계약이고, 채무자의 변경으로 인한 경개는 채권자와 신채무자 간의 계약으로 이를 할 수 있다(민법 제501조).

한편 경개가 성립하려면 당사자 사이에 신채무의 성립으로 구채무를 소멸시키려는 의사가 존재하여야 하고, 특히 채무자의 변경으로 인한 경개의 경우에는 채권자에게 구채무자를 배제하고 신채무자로부터 채권의 만족을 얻으려는 의사가 있다고 인

정되어야 한다. 기존채무와 관련하여 새로이 체결한 약정이 경계에 해당하는지에 관한 당사자의 의사가 명백하지 아니한 때에는 새로운 약정이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 그 약정에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 합리적으로 해석하여야 할 것이다.

나) 이 사건의 경우

피고 C, D이 원고로부터 돈을 빌린 사실이 없는데도 원고로부터 180,000,000원을 차용하였다는 취지로 차용금증서를 작성하여 준 사실, 원고가 피고 B로부터 매매대금 중 180,000,000원을 지급받지 않은 채로 피고 B에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이 전등기를 마쳐 준 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 이 사건 매매계약 당시 매매대금에서 공제할 임대차보증금 액수를 착각하여 2017. 11. 12. 피고 B에게 10,000,000원을 추가로 지급한 사실은 원고와 위 피고 사이에서 다툼이 없다. 그러나 앞서 본 인정사실과 증거들 및 증인 H의 증언과 피고 C에 대한 당사자본인신문결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고 C, D이 피고 B의 원고에 대한 매매대금 채무 중 180,000,000원 부분 채무를 면책적으로 인수하였거나, 피고 C, D이 원고와 위 매매대금 채무를 피고 C, D에 대한 차용금채무로 변경하는 내용의 경계계약을 체결하였다는 피고 B 주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 피고 C, D은 피고 B의 원고에 대한 매매잔대금채무를 보증하거나 병존적으로 인수한다는 의사로 위 차용금증서를 작성한 것으로 보는 것이 타당하다.

① 원고는 피고 C로부터 차용금증서를 받고 이 사건 매매계약을 체결하기는 하였으나, 원고가 위 차용금증서 작성 당시 및 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 C, D의

변제 자력이나 피고 C의 피고 B 사이의 채권채무관계에 관하여는 자세히 알지는 못하였던 것으로 보이고, 피고 C도 원고에게 그에 관하여 자세히 고지하지 않았으며, 이 사건 매매계약을 중개한 H도 피고들의 변제 자력이나 채권채무관계 등에 관하여 알지 못하였던 것으로 보인다. 그 상황에서 원고로서는 피고 C로부터 차용금증서만을 받고 피고 B에 대하여 180,000,000원이나 되는 매매잔대금채무를 면제시켜 줄 만한 합리적인 이유가 없었다.

② 위 차용금증서에는 피고 B의 매매잔대금채무의 면제 또는 소멸과 관련된 내용이 전혀 기재되어 있지 않고, 원고와 피고 B가 작성한 매매계약서에도 그와 같은 내용은 전혀 기재되지 않았다.

③ 원고와 피고 B 사이에서 피고 C, D이 원고에게 180,000,000원 지급채무를 부담함으로써 피고 B의 원고에 대한 매매잔대금채무가 면제되거나 소멸된다는 취지의 문서가 별도로 작성된 적이 없고, 원고와 위 피고 사이에서 구두로도 그러한 합의가 있었던 것으로 보이지 않는다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 권세진

청 구 원 인

1. 당사자간의 관계

원고는 충청남도 논산시 E 외 2필지의 건물과 토지(이하 ‘이 사건 부동산’ 이라고 만 합니다.)의 소유자였던 자이고, 피고1은 이 사건 부동산을 원고로부터 매수한 자이며, 피고2 및 피고3은 부부지간으로 피고1이 원고에게 지급해야 할 매매잔금에 대하여 원고와 제3자(피고1)을 위한 계약을 체결한 자입니다.

2. 피고1에 대한 매매대금청구

가. 원고와 피고1 사이의 매매계약의 체결

원고는 피고1과 2017. 10. 9.경 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 25억원으로 하는 매매계약을 체결하였고, 계약일 이전에 피고1은 원고에게 계약금으로 1억원을 지급하였습니다.(갑 제1호증 매매계약서 및 갑 제2호증의 1 내지 4 부동산등기부등본, 갑 제3호증 계약금거래내역 참조)

나. 피고1의 잔금 일부 지급

피고1은 잔금을 정산하는 방법으로, 현금 일부 지급에 더하여 당시 원고가 I조합에

가지고 있던 대출금 채무 및 이 사건 부동산의 임차인들에 대한 보증금반환채무를
피고가 인수하기로 하였습니다.

피고는 2017. 11. 8. 소유권이전등기를 하면서, 원고가 I에 대하여 가지고 있던 채무
를 2017. 11. 7.경 변제하고 근저당권말소등기를 하였는 바, 대출원금 및 11월분의
이자를 피고1이 J은행에 지급하였습니다.(1,534,401,369원+100,172,602원, 갑 제4호증
대출원리금납입증명서 참조)

그리고 피고1은 현금으로 335,206,029원 및 100,000,000원을 지급하였습니다.[갑 제5
호증의 1,2 잔금지급내역 참조(갑 제5호증의 2 명의자는 원고의 배우자입니다.)]

당시 이 사건 부동산에는 K스크린골프장 및 L식당(음식점)이 임차인으로 있었는데,
K스크린골프장에 대한 보증금채무 100,000,000원 및 L식당에 대한 보증금 50,000,000
원을 피고1이 인수하였습니다.(갑 제1호증 매매계약서 중 ‘특약사항’ 참조)

다. 소결

위와 같이 피고1이 원고에게 지급한 매매대금을 계산하면, 잔금에서 180,220,000원
이 부족하고, 피고는 이를 지급할 의무가 있습니다.(다만 아래 항에서 설명하듯, 피
고2, 3과의 피고1을 위한 계약 체결 과정에서 미납잔금 총액을 180,000,000원으로
확정하였고, 피고 2, 3으로부터 4500만원을 변제받았기에 이 부분을 감축하고 미지

급 금원 135,000,000원에 대하여 청구를 하는 바입니다.)

3. 피고 2, 3에 대한 제3자를 위한 계약에 기한 청구

가. 제3자를 위한 계약의 체결 경위 및 피고2, 3의 채무불이행

피고2와 피고3은 피고1을 위하여 원고에게 ‘차용증’을 작성해 주었고, 매매잔금을 4회에 걸쳐 분할하여 지급함과 동시에 완제일까지 이자를 지급하겠다는 약속을 하였습니다.(갑 제6호증 차용증 참조)

그러나 피고2와 피고3은 매매잔금 중 일부인 4500만원만을 2018. 12. 14.경에 지급하고, 차용증에 기재한 이자를 일부 납입하지 아니하다, 2020년에 이르러서는 이자를 일체 지급하지 않고 있습니다.(갑 제7호증 통장사본 참조)

나. 피고2, 피고3의 이행거절의사 표시

피고2와 피고3은 원고의 원금 및 이자독촉을 위하여 전화를 하자 전화를 받지 아니하였고, 원고가 보낸 문자에 대하여 ‘자신의 몸상태가 좋지 않다’, ‘오피스텔 분양 사업이 실패했다’는 취지로 문자로 답장을 보내왔고 현재까지 어떠한 금전 지급을 하지 아니하고 있는 상황입니다.(갑 제8호증 문자내역 참조)

그리고 현재 피고들 소유 부동산이었던 충청남도 계룡시 M아파트 N호에는 2019. 10.경부터 5개의 가압류등기가 경료되었고(이 중 1개는 해제가 되기도 하였습니다.), 피고 3을 채무자로 하는 근저당권이 설정되어 있는 상태에서, 2020. 4. 22.경 매매로 소유권자가 변경되었습니다.(갑 제9호증 피고2,3주소지등기부등본 참조)

이러한 피고2와 피고3의 재산상황 및 채무변제 불이행상황을 고려한다면, 피고들의 문자는 명백한 이행거절의사를 원고에게 표시한 것입니다.

다. 손해액의 산정

원고는 피고2, 피고3에 대하여 채무불이행에 기한 손해배상을 청구하는 바, 피고2와 피고3의 일종의 보증 행위가 없었더라면 원고는 피고1에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 제공하지 아니한 채 동시이행의 항변권을 할 수 있었으나, 피고2와 피고3의 행위로 인하여 항변의 기회를 상실한 채, 이 사건 부동산의 소유권이 이전되었으며, 피고1 역시 현재까지 매매대금 잔금 중 일부를 지급하고 있지 아니한 상황입니다. 그렇다면 피고2와 피고3은 피고1과 공동하여 매매대금 중 미지급 잔금에 상당하는 금원을 손해배상액으로 지급할 의무가 있다고 할 것입니다.

4. 결어

위와 같은 내용을 고려해 볼 때, 피고1은 원고에게 매매잔금을 지급할 의무가 있으

며, 피고2 및 피고 3은 원고에게 차용증 기재 내용과 같이 피고1을 위하여 매매잔금을 지급할 의무가 있는 자들이라고 할 것인바, 피고들은 공동하여 원고에게 135,000,000원 및 이에 대하여 소유권이전등기일 다음날인 2017. 11. 9.부터는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에관한특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다고 할 것입니다. 끝.