

수원지방법원 2020. 8. 13 선고 2019가단554379 판결 [매매대금 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 효민

담당변호사 이승환, 최대원, 정다희

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 진재용

변론 종결 2020. 7. 9.

판결 선고 2020. 8. 13.

주 문

1. 원고에게, 피고 B는 66,239,011원을, 피고 C는 피고 B와 연대하여 위 금원 중 46,239,011원 및 위 각 금원에 대하여 2019. 10. 23.부터 2020. 8. 13.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 3/5은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

원고에게, 피고 B는 155,500,000원, 피고 C는 피고 B와 연대하여 위 금원 중 135,500,000원 및 위 각 금원에 대하여 각 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고(매도인)와 피고들(매수인)은 2017. 10. 30. 천안시 동남구 D 지상 다가구주택(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 아래와 같은 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다). 아래 별첨 수익형상가주택분석표의 내용은 별지 '수익형상가주택분석표' 기재와 같다(이하 '이 사건 수익분석표'라고 한다).

■ 매매대금 : 1,470,000,000원

■ 계약금 150,000,000원은 계약시 지불하고 영수함

■ 잔금 132,000,000원은 2018. 2. 28.에 지불한다.

■ 부동산 인도일 : 2018. 2. 28.

[특약사항]

1. 신축중인 상태에서의 매매계약이며, 등기사항 증명서를 확인하고 계약을 체결함.
2. 잔금시까지의 각종 공과금은 매도자 부담으로 한다.
3. 본 특약사항에 기재되지 않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반 관례에 따른다.
4. 별첨목록상 임대료는 10% 증감될 수 있다.
5. 총 매매대금 중 매수인의 투자금은 500,000,000원, 대출금은 최저 450,000,000원, 나머지는 임대보증금으로 충당한다(단, 매도인이 책임지고 임대완료하기로 한다).

[별첨]

수익형상가주택분석표, 건축허가서, 신분증사본

나. 이 사건 부동산은 4층 주택건물로 2017. 12. 29. 원고 명의로 소유권보존등기가 경료되었으며, 2017. 12. 29. 피고들 앞으로 각 1/2 지분에 관하여 2017. 10. 30.자 매매를 원인으로 소유권이전등기가 경료되었다.

다. 이 사건 매매계약 관련 피고들이 원고에게 지급한 돈은 다음과 같다.

날짜	금액(원)	비고
2017. 10. 30.	150,000,000	계약금으로 매매계약 체결 당시 지급
2018. 1. 16.	251,893,287	이 사건 부동산을 담보로 대출받은 돈을 지급
	200,000,000	
2018. 6. 11.	200,000,000	피고 B의 계좌에서 원고 계좌로 이체
2018. 7. 2.	100,000,000	
합계	901,893,287	

라. 이 사건 매매계약 특약 제5항에 의해, 이 사건 부동산 중 임대차계약이 체결된부분(10개의 방)의 임대차보증금 합계 434,500,000원은 이 사건 매매대금으로 원고가 수령하였다. 현재 임대차계약이 체결되지 아니한 부분은 1층의 상가 부분 1호실이다.

마. 피고 B는 2017. 10. 25. 원고에게 '지불각서'라는 제목으로 '건물 매매대금 외에 20,000,000원을 지불하기로 한다(잔금시 지불하기로 한다)'는 내용의 서면을 작성하여 주었다(이하 '이 사건 지불각서'라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4, 7호증(가지번호 포함), 을 제1, 2, 3, 4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 매매대금 청구

다음과 같은 사정들에 비추어, 이 사건 매매대금 중 피고들이 미지급한 부분은

135,500,000원이므로 피고들은 연대하여 원고에게 위 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

■ 이 사건 매매계약 체결 관련, 피고들은 부부이자 공동매수인으로 매매대금을 연대하여 지급하기로 하는 묵시적 합의가 있었다.

■ 이 사건 매매계약의 특약사항 제5조의 매수인의 투자금 5억 원은, 피고들이 자력으로 부담해야 하는 정액금이다.

■ 위 특약사항 제5조의 '매매대금 중 나머지는 임대보증금으로 충당한다(단, 매도인이 책임지고 임대완료하기로 한다)' 부분은, 매매대금 지급의 불확정기한을 정한 것으로, 임대가 되거나 임대가 되지 않음이 확정된 경우에는 이행기한이 도래한 것으로 해석되어야 한다. 가사 이를 조건으로 본다고 하더라도, 원고의 노력으로 거의 대부분의 호실에 관한 임대차계약이 완료된 점, 나머지 부분도 원고가 지속적으로 노력한 점 등을 고려하여 피고들이 이를 지급하지 아니하는 것은 신의칙에 반한다.

2) 약정금 청구

피고 B는 원고에게 이 사건 지불각서에 기재 20,000,000원을 지급하기로 약정하였으므로, 피고 B는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 매매대금 부분

다음과 같은 사정들에 비추어, 피고들이 원고에게 매매대금지급의무를 부담하지아니한다.

■ 이 사건 수익분석표도 매매계약의 중요내용에 포함된다.

■ 이 사건 매매계약의 특약사항 제5조의 매수인의 투자금 5억 원 부분은 이 사건 수익분석표 등에 비추어 살펴보면 매매대금 뿐만 아니라 소유권이전등기에 필요한 모든 비용, 취득세까지도 포함한 것이다. 피고들이 납부한 취득세 등 세금 52,761,990원은 위 5억 원에 포함되어야 한다.

■ 위 특약사항 제5조의 '매매대금 중 나머지는 임대보증금으로 충당한다(단, 매도인이 책임지고

임대완료하기로 한다)' 부분은, 임대차계약이 체결되기 전까지는 해당부분의 매매대금을 청구할 수 없거나 그 지급이 유예된다고 해석되어야 한다.

■ 원고는 이 사건 수익분석표 기재와 같이 임대수익을 약속했는데, 가장 큰 수익 부분인 1층 상가 부분의 임대차계약이 완료되지 아니하여, 피고들은 임대수익의 손해를 입었으므로(2018년 1월부터 2019년 11월까지 5,750만 원), 원고는 피고들의 위손해를 배상해야 할 의무가 있고, 피고들은 위 손해배상채권과 원고의 매매대금채권을 상계한다.

■ 이 사건 매매계약 특약사항 제2항에서 잔금시(2018. 2. 28.)까지의 각종 공과 금은 매도자가 부담하기로 했고, 피고들이 잔금시까지 부담한 화재보험료 383,100원과 그 때까지의 대출금이자 1,484,602원 합계 1,867,702원, 갑작스럽게 지출한 등기비용 52,760,000원은 원고가 피고들에게 지급해야 하므로, 피고들은 위 공과금 내지 등기비용채권과 원고의 매매대금채권을 상계한다.

2) 약정금 부분(피고 B)

원고는 당초 해당 부분에 관하여 대여금을 주장하다가 약정금 청구로 변경하였는 바, 이는 청구 기초의 동일성이 없어 허용될 수 없다. 가사 약정금 부분이 인정된다고 하더라도 임대보증금 부분은 원고가 책임지고 임대완료하기로 하였으므로 이 사건 지불각서상의 지급일인 잔금기일이 도래하지 아니하였다.

3. 판단

가. 매매대금 청구 부분에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

가) 계약은 복수당사자의 의사표시 합치로 성립하는 법률행위로서 계약의 해석은 그 계약의 의미내용을 확정하는 작업이므로 당사자의 공통된 의사가 인정되지 아니하여 표시의 객관적 의미를 확정하여야 하는 경우에 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확한 때에는 특별한 사정이 없다면 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하고, 그 문언의 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 아니하여 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제가 되는 때에는 그 문언의

내용과 계약이 이루어지게 된 동기와 경위, 당사자가 계약으로 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 사회 일반의 상식과 거래의 통념에 따라 계약 내용을 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다16601 판결, 대법원 2002. 5.24. 선고 2000다72572 판결, 대법원 2008. 3. 14. 선고 2007다11996 판결, 대법원 2011. 5. 13. 선고 2010다58728 판결 등 참조). 그리고 특히 문언의 객관적 의미와 달리 해석함으로써 당사자 사이의 법률관계에 중대한 영향을 초래하게 되는 경우에는 그문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 2008. 11. 13. 선고 2008다46531 판결, 대법원 2010. 9. 9. 선고 2010다37080 판결 등 참조).

나) 위와 같은 법리에 비추어 이 사건 매매계약 해석을 둘러싼 원고와 피고들의 주장에 관하여 살핀다. 갑 제1 내지 4호증(가치번호 포함), 을 제1 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고들이 원고에게 지급해야 할 이 사건 매매계약의 잔존 매매대금은 48,106,713원이라할 것이다.

① 이 사건 매매계약의 특약사항 제5항은 문언적으로 "총 매매대금(1,470,000,000원) 중 매수인의 투자금 500,000,000원, 대출금 최저 450,000,000원, 나머지는 임대보증금"이라고 명시하고 있는바, 객관적으로 매수인의 투자금은 정액으로 정하여져 있고이는 매매대금의 일환으로 명시되어 있는바, 매수인이 현실적으로 지급해야 할 매매대금이 450,000,000원 정도라거나 여기에 피고들이 부담한 취득세가 포함되어 고려되어야 한다는 피고들의 주장은 받아들일 수 없다. 또한 피고들은 이 사건 수익분석표도매매계약의 중요내용에 포함된다고 주장하나, 이 사건 수익분석표의 세부투자분석란의 매매가격은 이 사건 매매대금과 일치하지 아니하며 특약사항에서 명시적으로 기재된부분과도 배치되고 실제 임대차보증금의 액수와도 상이하므로, 여기에 기재된 금액 자체가 매매계약의 본문 내용을 뒤집고 인정되는 금액이라고 볼 수는 없고, 이는 본문의 금액(특히 특약사항 제5조의 개별 항목)이 정해진 근거기준으로 보이는바, 피고들의 위주장도 받아들이지 아니한다.

② 다만, 위 특약사항 제5조의 매도인이 책임지고 임대완료하기로 한다는 부분은,매매계약서 문언의 객관적 해석 및 첨부된 수익분석표의 내용에 비추어, 매매대금 중위 500,000,000원과 대출금(최저 450,000,000원)으로 정해진 합계 950,000,000원을 제외한 나머지 520,000,000원 부분은

임대차보증금으로 충당하되, 이를 매도인이 책임지고 위 금액에 상응하는 금액으로 임대완료한다는 것으로 해석되는바, 반대해석상 임대차계약이 체결되지 아니하거나 위 금액보다 적은 금액으로 임대차계약이 체결될 때의 책임은 매도인에게 있는 것으로 해석함이 상당하다. 실제 임대차계약을 체결함에 있어 이러한 사정 때문에 이 사건 수익분석표를 첨부하여 대략의 보증금 액수를 기재해 놓은 것으로 보이고 원고가 임대차계약을 모두 주도하였으며 피고들이 관여한 정황은 보이지 아니한다. 또한 실제 이 사건 임대차보증금의 액수도 이 사건 수익분석표의 예상금액보다 적은 금액으로 정해졌는바, 이 경우는 피고들이 실제 자력으로 부담해야 할부분이 증액되므로, 피고들의 자력 부담부분을 500,000,000원으로 정해놓은 것과 상반되고, 피고들로서는 당초 예상하지 못했던 부분을 추가 부담해야 하는 불합리한 결과 가 빚어지게 된다.

③ 결국 피고들이 원고에게 지급해야 할 금액은 다음 표 기재와 같이 48,106,713원이고, 아래 85,500,000원은 앞서 본 바와 같이 피고들의 지급의무가 인정되지 아니한 다.

특약사항 제5조 항목	피고들이 원고에게 지급한 돈	미지급된 부분
매수인의 투자금 500,000,000원	901,893,287원	48,106,713원
대출금 최저 450,000,000원		-
나머지 임대차보증 금	434,500,000원	85,500,000원

다) 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고들은 연대하여 1) 원고에게 잔존 매매대금 48,106,713원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고들의 상계항변에 관한 판단

가) 먼저 피고들은 이 사건 부동산 1층 상가 부분의 임대차계약 미완료로 피고들이 입은 임대수익 상당의 손해배상을 구하는바, 피고들 제출의 증거들만으로는 원고가 임대미완료시 그에 따른 손해를 배상하기로 약정하였다거나 이 사건 매매계약의 내용만으로 그러한 원고의 의무가 도출된다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다(오히려 임대 미완료 부분에 관하여, 피고들이 원고에게 그에 상응하는 매매대금지급 의무를 부담하지 아니하는 것은 앞서 본 바와 같다).

나) 피고들의 나머지 상계 주장에 관하여 살피건대, 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기가 잔금 지급 이전에 이루어졌고 이에 따라 특약사항 제2조에서 잔금시(2020.2. 28.)까지의 각종 공과금을 원고가 부담하는 것으로 정해진 것으로 보이는바, 피고들의 주장대로 그때까지 피고들이 이 사건 부동산에 관하여 부담한 화재보험료와 대출금이자 합계 1,867,702원은 원고가 부담함이 상당할 것이다. 그러나 피고들 제출의 증거들만으로 피고들이 주장하는 등기비용 등이 위 공과금에 포함된다고 해석할 수는 없으므로, 이 부분은 주장은 받아들이지 아니한다.

다) 따라서 피고들의 원고에 대한 화재보험료와 대출금이자 합계 1,867,702원 상당의 채권은 상계적상일인 잔금 지급일 2018. 2. 28.에 소급하여 원고의 피고들에 대한 잔존 매매대금 채권 48,106,713원과 대등액의 범위에서 소멸되었다 할 것이니, 피고들의 상계 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다. 결국 원고의 피고들에 대한 잔존 매매대금 채권은 46,239,011원이 남게 된다.

나. 약정금 청구 부분에 관한 판단

원고가 해당 부분에 관하여 대여금을 청구원인으로 주장했다가 약정금으로 변경한 것은 청구기초의 동일성이 인정되어 위 변경이 부적법하다고 볼 수 없고, 이 사건 지불각서의 문언상 지급시기가 '잔금시'라고 기재되어 있는 점, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약서상의 잔금 지급일은 2018. 2. 28.로 명시되어 있고, 임대차보증금으로 충당하는 부분에 한하여만 그 지급시기를 달리하는 것으로 해석되는바, 위 지불각서의 잔금시는 위 잔금 지급일인 2018. 2. 28.로 봄이 상당하다. 따라서 이를 지적하는 피고들의 주장은 받아들이지 아니하고, 위 인정사실에 의하여 피고 B는 원고에게 이 사건지불각서에 기한 20,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고에게, 피고 B는 66,239,011원을, 피고 C는 피고 B와 연대하여 위 금원 중 46,239,011원 및 위 각 금원에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 송달 다음날인 2019. 10. 23.부터 피고들이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 8. 13.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 피고들에 대한 청구는 위인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 유현정

1) 원고의 연대채무 주장에 관하여, 피고들이 별다른 이의를 제기하지 않고 있고, 피고들이 부부로서 매매대금을 지분별로 구분하지 않고 지급해온 사정 등에 비추어 원고의 주장대로 연대책임을 인정하기로 한다.