

수원지방법원 2021. 11. 10 선고 2020나84167 판결 [매매대금 등 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 겸 피항소인

A

소송대리인 법무법인 효민 담당변호사 최대원

피고, 피항소인 겸 항소인

1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 강남 담당변호사 진재용

변 론 종 결 2021. 10. 13.

판 결 선 고 2021. 11. 10.

제1 심판결 수원지방법원 2020. 8. 13. 선고 2019가단554379 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고들은 연대하여 원고에게 1,893,287원과 이에 대하여 2019. 10. 23.부터 2021. 11. 10.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 항소와 피고들의 항소를 모두 기각한다.
3. 소송 총비용 중 60%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항 중 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

원고에게, 피고 B는 155,500,000원, 피고 C는 피고 B와 연대하여 위 돈 중 135,500,000원과 위 각 돈에 대하여 각 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고: 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.

피고들은 연대하여 원고에게 87,393,287원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지1) 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고들: 제1심판결 중 피고들 패소 부분을 취소한다. 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초 사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심 판결문 제3면 아래에서 5행 중 “434,500,000원은”을 “434,500,000원(이하 ‘이 사건 임대차보증금’이라고 한다)”으로 수정하는 외에는 제1심판결 중 해당란 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 당사자들의 주장

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심 판결문 제5면 아래에서 8행 내지 4행을 아래와 같이 수정하는 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

「 원고는 이 사건 수익분석표 중 월세란 기재 금액 중 적어도 90% 상당의 임대수익을 약속하였다. 그런데 원고는 1층 상가 부분의 임대차계약(차임 월 2,500,000원)을 체결하지 못하였는바,

피고들에게 2018. 1.분부터 2021. 7.분까지의 41개월 동안 위 1층 상가 부분의 임대수익 보장액
합계 92,250,000원[= (월 2,500,000원 × 41개월) × 90%] 상당의 약정금 내지 손해배상금을
지급하여야 하고, 피고들은 위 약정금 내지 손해배상채권과 원고의 매매대금채권을 상계한다.」

3. 매매대금 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 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
그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 2008. 11. 13. 선고 2008다46531 판결,
대법원 2010. 9. 9. 선고 2010다37080 판결 등 참조).

2) 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 50,000,000원이라고 봄이 타당하다.

가) 이 사건 매매계약의 특약사항 제5항은 “총 매매대금(1,470,000,000원) 중 매수인의 투자금

500,000,000원, 대출금 최저 450,000,000원, 나머지는 임대보증금으로 충당한다(단, 매도인이 책임지고 임대완료하기로 한다).”라고 기재되어 있다.

나) 위 특약사항에서, 매수인(피고들)이 지출하여야 할 금액은 일정한 액수(500,000,000원)로 정하였다. 따라서 피고들이 현실적으로 지급해야 할 매매대금이 450,000,000원 정도라거나 여기에 피고들이 부담한 취득세가 포함되어 고려되어야 한다는 피고들의 주장은 받아들일 수 없다.

다) 위 특약사항에서 대출금은 ‘최저 금액 450,000,000원’으로, 임대보증금은 ‘나머지’라고 각 정하였다. 이 사건 부동산에 대한 담보대출은 원고가 알선한 것으로 보인다. 그렇다면 이 사건 부동산을 담보로 대출받는 금액이 위 금액을 초과하는 경우, 매도인(원고)이 책임지고 임대보증금으로 충당하여야 할 ‘나머지’에 해당하는 금액은 그 초과액수만큼 감소하는 것으로 해석된다(즉, 원고가 이 사건 부동산을 담보로 많은 액수의 돈을 대출받을수록, 임대차계약 알선체결을 통하여 원고가 책임져야 할 ‘나머지’ 부분은 감소된다).

라) 위 특약사항 중 ‘매도인(원고)이 책임지고 임대완료하기로 한다’는 부분은, 약 520,000,000원(= 약정 매매대금 1,470,000,000원 - 피고들 지출금 500,000,000원 - 대출금 최저 450,000,000원. 대출금이 위 450,000,000원을 초과할 경우 그 초과액도 공제된다)에 대하여, 원고가 이 사건 부동산에 대한 임대차계약을 알선체결함으로써 임차인들로부터 받은 임대차보증금으로 충당하되, 원고가 임대차계약을 알선체결하지 못하거나 위 금액보다 적은 금액으로 임대차계약을 알선체결할 경우, 그 차액에 대하여 원고가 피고들에게 지급을 구하지 않는다는 의미로 봄이 타당하다.

원고가 이 사건 부동산에 대한 임대차계약을 모두 주도하였으며 피고들이 관여한 정황은 보이지 않는 점, 이 사건 임대차보증금의 액수(434,500,000원, 1층 제외)는 이 사건 수익분석표의 예상 금액(515,000,000원, 1층 제외)보다 적은 금액으로 정해진 점, 피고들은 지출하여야 할 금액을 500,000,000원으로 약정하였는바 원고의 책임영역에 있는 임대차계약 관련 문제로 인하여 피고들에게 위 약정 금액을 초과하는 돈의 지급의무를 부담하게 하는 것은 부당한 점 등에 비추어 그러하다.

마) 피고들이 이 사건 부동산을 담보로 합계 451,893,287원(위 특약사항상 최저 대출금

450,000,000원을 초과하는 금액이다)을 대출받아 원고에게 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다.

바) 결국 피고들이 원고에게 지급해야 할 금액은 50,000,000원(= 위 특약사항상 투자금 500,000,000원 - 피고들 실제 지급금 450,000,000원)이고, 나머지 518,106,713원(= 위 520,000,000원 - 실제 대출금 중 450,000,000원을 초과하는 액수인 1,893,287원)에서 원고가 임대차계약을 알선함으로써 총당한 이 사건 임대차보증금 434,500,000원을 뺀 83,606,713원(= 518,106,713원 - 434,500,000원)에 대하여는 피고들의 지급의무가 인정되지 않는다.

3) 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고들은 연대하여2) 원고에게 잔존 매매대금 50,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 상계 항변에 관한 판단

1) 피고들은, 원고가 이 사건 부동산 1층에 대한 임대차계약을 알선체결하지 못함으로써 이 사건 수익분석표 중 ‘월세’란 기재 금액에 해당하는 임대수익 상당 약정금 내지 손해배상 지급을 구한다.

이 사건 수익분석표의 세부투자분석란의 매매가격(1,500,000,000원)은 이 사건 매매대금(1,470,000,000원)과 일치하지 않는 점과 이 사건 매매계약서 및 이 사건 수익분석표의 문언에 비추어, 피고들 제출 증거들만으로는 원고가 이 사건 부동산에 대한 임대차계약을 알선하지 못한 경우, 원고가 피고들에게 해당 임대차계약의 임대차보증금에 상응하는 매매대금의 지급을 구하지 못하게 되는 것을 넘어, 이 사건 수익분석표 중 ‘월세’란 기재 금액에 해당하는 임대수익을 보장하기로 약정하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

2) 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 상당하다. 그러나 피고들 제출의 증거들만으로, 피고들이 주장하는 등기비용 등이 위 공과금에 포함된다고 해석할 수는 없으므로, 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 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 50,000,000원과 대등액의 범위에서 소멸되었다고 봄이 타당하고, 피고들의 상계 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다. 결국 원고의 피고들에 대한 매매대금 채권은 48,132,298원(= 50,000,000원 - 1,867,702원)이 남게 된다.

4. 약정금 청구 부분에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심 판결문 제10면 제6행 내지 제13행 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

5. 결론

가. 그렇다면 피고 B는 원고에게 68,132,298원(= 잔존 매매대금 48,132,298원 + 약정금 20,000,000원)과 그 중 제1심 인용금액인 66,239,011원에 대하여는 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2019. 10. 23.부터 피고 B가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 제1심판결 선고일인 2020. 8. 13.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 당심에서 추가 지급을 명하는 1,893,287원(잔존 매매대금 중 일부)에 대하여는 위 2019. 10. 23.부터 피고 B가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 당심판결 선고일인 2021. 11. 10.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 나아가 피고 C는 B와 연대하여 위 돈 중 48,132,298원과 그 중 제1심 인용금액인 46,239,011원에 대하여는 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2019. 10. 23.부터 피고 C가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 제1심판결 선고일인 2020. 8. 13.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 당심에서 추가 지급을 명하는 1,893,287원(잔존 매매대금 중 일부)에 대하여는 위 2019. 10. 23.부터 피고 C가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 당심판결 선고일인

2021. 11. 10.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위에서 이유 있어 각 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 각 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 위 추가 금액의 지급을 명하고, 원고의 나머지 항소와 피고들의 항소는 이유 없어 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정재욱, 판사 강경묵, 판사 김태형

1) 원고는 항소장의 항소취지 제2항에서 “소장 부분 송달일부터 다 갚는 날까지”라고 기재하였으나, 당사자의 의사에 비추어 소장 기재와 동일한 “소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지”로 선택한다.

2) 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.