

창원지방법원 마산지원 2021. 2. 25 선고 2020가단104197 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

재판경과

창원지방법원 2022. 5. 12 선고 2021나54283 판결

창원지방법원 마산지원 2021. 2. 25 선고 2020가단104197 판결

전문

원 고 농업회사법인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 모든

담당변호사 권영준

피 고 B

변론종결 2021. 1. 14.

판결선고 2021. 2. 25.

주문

1. 피고는 원고에게 3,000,000원 및 이에 대하여 2020. 7. 18.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 19/20은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 130,000,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 12.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(매수인)는 2019. 12. 23. 피고(매도인)와 사이에 창원시 마산회원구 C건물 D호, E호, F호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금을 13억 원, 주식회사 G 명의의 근저당 채무 9억 원은 원고가 승계하는 것으로 하며, 잔금지급일을 2020. 3. 31.로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다(다만 쌍방의 합의에 따라 매매계약서에는 매매대금을 16억 원으로 상향하여 기재하였다).

나. 원고는 같은 날 피고에게 1억 6,000만 원을 계좌이체하고, 다시 피고가 원고에게 3,000만 원을 반환하여 주는 방법으로 계약금 1억 3,000만 원을 지급하였다.

다. 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 근저당권자를 주식회사 G(이하 ‘G’이라 한다)으로, 피고를 채무자로 하는 채권최고액 10억 8,000만 원의 2017. 8. 29.자 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, 위 가.항과 같이 근저당 채무를 원고가 승계하는 것으로 하면서 특약사항으로 ‘대출승계가 되지 않을 경우 이 사건 매매계약은 무효로 하고 계약금은 즉시 반환한다’는 약정을 하였다(이하 ‘이 사건 약정’이라 한다).

라. 그 후 이 사건 부동산에 관하여 채권자를 H로 하는 청구금액 3억 원의 2020. 2. 5.자가압류등기가 마쳐졌다(창원지방법원 통영지원 2020카단49).

마. 그 후 원고와 피고는 2회에 걸쳐 잔금지급일을 최종적으로 2020. 6. 5.로 연장하였다.

바. 한편 원고는 2020. 3. 30. 이 사건 매매계약과는 별도로 피고에게 300만 원을 대여하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 10 내지 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산에 채권자 H의 가압류등기가 마쳐졌을 뿐만 아니라 원고가 근저당 채무의 대출승계 요건이 충족되지 않아 대출승계가 불가능한 상태이다. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 약정에 따라 무효가 되었으므로, 피고는 부당이득으로 원고에게 기 지급받은 계약금 1억 3,000만 원을 반환하고, 이와 별도로 대여금 300만 원을 상환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 계약금 반환청구에 관한 판단

살피건대, 이 사건 약정에서 ‘대출승계가 되지 않을 경우 이 사건 매매계약은 무효로 하고 계약금은 즉시 반환한다’는 내용으로 G에 대한 피고의 근저당 채무의 대출승계가 되지 않을 경우 계약을 무효로 하는 특약을 하였으므로, 원고는 신의칙상 적어도 G이 요구하는 제반서류를 갖추어 대출승계 심사가 진행될 수 있도록 협력하여야 할 의무가 있다고 봄이 상당하다. 즉 이 사건 약정의 해석상 G의 대출승계 심사 결과 원고가 최종적으로 부적격으로 판정되어 대출승계를 할 수 없다는 등의 객관적 사정이 존재하는 경우에 이 사건 매매계약을 무효로 하겠다는 것이 매매계약 당사자들의 진정한 의사였다고 해석함이 상당하고, 단순히 원고가 이 사건 매매계약 체결 이후 매도차익 등의 문제로 일방적으로 변심하여 이 사건 부동산을 매수하지 않을 의도로 대출승계 절차의 이행을 소홀히 함으로써 결과적으로 대출승계가 이루어지지 않고 있다는 등의 주관적 사정은 이 사건 약정에서 정한 이 사건 매매계약을 무효로 하는 사유가 된다고 볼 수 없다.

그런데 위 기초사실 및 이에 거시된 각 증거, 이 법원의 G 신마산지점에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고의 대출은행인 G의 내부적인 계약인수(대출승계) 요건은 a) 부동산 매매에 따른 잔금 준비현황, b) 신용등급 최소 B6 이상일 것, c) 기존대출 조건 승계, d) 상환계획, 사업계획 등을 요건으로 하는 점, ② 그런데 원고는 이 사건

매매계약에 따라 피고에게 잔금 지급채무가 있고, 이 법원의 G 신마산지점에 대한 사실조회결과 ‘계약인수(대출승계) 당일 받은 잔금으로 가압류등기를 말소시키고 소유권이전등기를 마친다면 가압류등기가 있다고 하더라도 대출승계에는 영향이 없다’는 취지로 회신되었는바, 원고가 피고에게 잔금(매매대금 13억 원에서 기 지급한 계약금 1억 3,000만 원 및 잔금 지급 당시까지의 G에 대한 실제 피담보채무액을 공제한 금액)을 지급하여 이로써 가압류 청구금액의 해방공탁(만약 잔금이 가압류 청구금액에 미치지 못하는 경우 피고가 부족분을 보태어 내면 될 것인바, 이 사건 매매계약의 이행을 원하는 피고가 이를 거부할 만한 사정이 보이지 않는다)을 하고 가압류집행취소 신청을 하는 등의 방법으로 가압류등기를 말소시키고 원고 명의로 소유권이전등기를 마칠 수 있는 것으로 보이는 점, ③ 결국 원고 또한 피고에 대하여 잔금 지급채무를 부담하는 상황에서 대출승계 과정에서 쌍방이 협력하여 가압류등기를 말소시킬 수 있다고 보이므로, 단순히 이 사건 매매계약 체결 이후 가압류등기가 마쳐졌다는 사정만으로는 이 사건 매매계약의 무효 내지 해제 사유가 된다고 보기 어려운 점, ④ 또한 원고가 피고에게 부담하는 잔금지급 채무를 이행하는 것이 위와 같이 가압류등기 말소 및 소유권이전등기 경로와 이에 따른 G 대출승계의 조건이 됨에도(잔금이 마련되지 않아 소유권이전등기를 넘겨받을 수 없는 상황이면 대출승계 심사 자체를 진행할 수 없다) 원고가 그 스스로 잔금 지급채무를 이행하지 않으면서 오로지 대출승계가 되지 않는다는 결과만을 들며 이 사건 매매계약의 무효를 주장하는 것은 신의칙상 허용되지 않는다고 봄이 상당한 점, ④ G 신마산지점은 원고에게 재무자료, 사업계획, 상환계획, 잔금준비현황 등 대출승계 심사를 위한 관련자료를 요구하였으나 원고는 재무자료만을 제출하였을 뿐 나머지 사업계획, 상환계획을 제출하지도 않았을 뿐만 아니라 잔금도 준비되어 있지 않다고 답변하였는바, G 마산지점은 잔금준비가 되어 있지 않은 상태이므로 재무서류 검토 단계 이후 대출승계 심사 자체를 더 이상 진행하지 않고 중단한 것으로 보이는 점[G의 경우 대출승계에 신용등급 최소 B6 이상일 것을 요하는바, 원고의 재무자료를 통한 ‘단순 재무등급’은 B4이고(한편 원고는 ‘B4’가 ‘B6’보다 낮은 등급이라고 주장하며 그 자체로 대출승계가 불가능하였다는 취지로 주장하나, 신용등급 평가에서는 숫자가 낮을수록 높은 등급이 되어 ‘B4’가 ‘B6’보다 높은 등급인 것으로 보이므로 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다), 위 재무자료에 더하여 G에서 원고가 추가로 제출하여야 하는 ‘비재무자료’ 등을 종합하여 최종적인

‘신용등급’을 결정하는 것으로 볼 것인데, 원고는 다른 자료들은 전혀 제출하지 않았다], ⑤ 원고가 제출한 G 화명동지점의 검토의견(갑 제13호증)은 원고에 대한 신규대출이 불가하다는 취지에 지나지 않아 이는 대출승계가 문제되는 이 사건에서 특별히 고려할 사정이 되지 않는 점, ⑥ 근저당권부 대출승계는 매수인의 소유권이전등기 경로를 요건으로 하므로 원고가 잔금을 마련하지 못하여 소유권이전등기 명의를 넘겨받을 수 없다는 등의 사정이 결정적인 이유가 되어 최종적으로 G에서 대출승계 심사조차 들어가지 못하는 경우 이는 오히려 피고가 원고의 잔금 지급채무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는 사유에 해당한다고 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고는 대출승계 절차를 위한 협력의무를 다하지 않음으로써 그 결과 G의 대출승계 심사 자체가 진행되지 않았으므로, 이 사건 약정에서 정한 ‘대출승계가 되지 않을 경우’에 해당한다고 볼 수 없어 이 사건 매매계약이 무효가 되었다고 보기 어렵고, 원고 제출의 각 증거만으로는 위 요건에 해당한다는 점을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 대여금 청구에 관한 판단

원고가 피고에 대하여 대여금 300만 원 및 이에 대한 소장 부분 송달 다음날부터의 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 지연손해금의 지급을 구함에 대하여 피고가 구체적으로 다투지 않으므로, 원고의 주장사실을 자백한 것으로 보아 이 부분 원고의 청구를 받아들인다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 고권홍