

부산지방법원 2024. 10. 31 선고 2023나60131 판결 [계약금반환청구의 소]

재판경과

부산지방법원 2024. 10. 31 선고 2023나60131 판결

부산지방법원 2023. 8. 10 선고 2022가단341559 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 길, 담당변호사 정세진

피고, 피항소인B

소송대리인 변호사 김경수

변론 종결2024. 8. 29.

판결 선고2024. 10. 31.

제1심판결부산지방법원 2023. 8. 10. 선고 2022가단341559 판결

주문

- 원고의 항소와 이 법원에서 추가한 선택적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
- 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 제1심에서 계약의 무효 또는 해제에 따른 계약금반환청구를 하였으나, 이 법원에서 계약의 취소에 따른 계약금반환청구를 선택적으로 추가하고, 과다한 손해배상 예정액 부분의 부당이득반환청구를 예비적으로 추가하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 8. 1. 피고와 사이에 피고 소유의 부산 금정구 D 대 187m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 및 그 지상 건물(이하 '이 사건 상가'라 하고, 이 사건 토지와 총칭하여 '이 사건 부동산'이라 한다)을 1,698,000,000원에 매수하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 매매계약의 특약사항은 다음과 같다.

6. 본 계약은 포괄양도양수 계약으로 한다.

8. 매수인은 포괄양도양수 의무에 따라 일반과세자로 사업자등록, 매도인은 본 부동산에 개설된 일체의 사업자등록을 폐업 또는 이전하여야 한다.

9. 현 임대차관계(골프 3000-220, 1층 2000-165 각 부가가치세 포함)는 매수인이 승계한다.

* 골프연습기계(2대) 가격(60,000,000원)은 별도 지급한다.

다. 원고는 피고에게 2022. 7. 30. 20,000,000원, 2022. 8. 1. 130,000,000원 등 합계 150,000,000원을 이 사건 매매계약에 따른 계약금(이하 '이 사건 계약금'이라 한다)으로 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 주장

이 사건 매매계약은 아래와 같은 이유로 효력이 없으므로, 피고는 원고에게 이 사건 계약금을 반환하여야 한다.

① 이 사건 매매계약은 매매목적물과 아무런 관련이 없는 골프연습기계 2대의 가격 60,000,000원을 별도로 지급하기로 하는 내용을 포함하고 있는바, 이는 불공정한 법률행위로서 민법 제104조에 따라 무효이다.

② 당사자들은 원고가 이 사건 상가 중 1층 사무실 부분(이하 '1층 사무실 부분'이라고만 한다)을 곧바로 사용(새로 임대)할 수 있는 것을 전제로 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그러나 1층 사무실 부분은 2층 임차인의 임대차 목적에 포함되어 있어 곧바로 사용할 수 없었다. 따라서 이 사건 매매계약은 일부가 타인의 권리에 속하는 경우이거나 매매목적물의 중요 부분에 하자가 존재하는 경우로서 원고가 이를 알았더라면 그 계약을 체결하지 않았을 것이므로, 민법 제572조 또는 제580조에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다. 또한 피고는 원고에게 1층 사무실 부분을 곧바로 사용할 수 있는 것처럼 설명하는 등 원고를 착오에 빠뜨리거나 기망하였으므로, 민법 제109조 또는 제110조에 따라 이 사건 매매계약을 취소한다.

나. 예비적 주장

피고는 이 사건 매매계약이 해제되었음을 인정하면서도 이 사건 계약금의 반환을 거부하고 있다. 이는 손해배상 예정액에 해당하는 이 사건 계약금 전부를 몰취하겠다는 취지로 보이나, 이 사건 매매계약이 해제된 데에는 1층 사무실 부분을 임대할 수 있다고 고지한 피고의 책임도 있으므로 그 계약금 전부를 몰취하는 것은 부당하다. 따라서 피고는 원고에게 과다한 손해배상 예정액 부분, 즉 이 사건 계약금 중 50% 이상을 부당이득으로 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 무효 여부

위 인정사실에 당심 증인 C의 증언과 변론 전체의 취지를 더하면, 피고가 이 사건 매매계약서 작성 당시 원고에게 위 매매대금과 별도로 골프연습기계 대금을 받아야 한다고 주장한 사실, 이에 이 사건 매매계약서 특약사항에 "골프연습기계 2대 가격 60,000,000원은 별도 지급한다."는 기재가 추가된 사실을 인정할 수 있기는 하다. 그러나 위 인정사실만으로 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한

불균형이 있다고 보기 어려울 뿐만 아니라 이 사건 매매계약 당시 원고가 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다거나 피고에게 그와 같은 원고의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사가 있었다고 인정할 아무런 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 매매계약의 해제 또는 취소 여부

1) 해제권 인정 여부 갑 제1호증의 1, 2의 각 기재에 의하여 알 수 있는 이 사건 매매계약의 내용에 비추어, 임차인이 1층 사무실 부분을 사용하고 있어 원고가 당장 이를 직접 사용하거나 새로 임대할 수 없다는 사정은 그 자체로 민법 제572조의 '매매의 목적이 된 권리의 일부가 타인에게 속한 경우' 또는 민법 제580조의 '매매의 목적물에 하자가 있는 경우'에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 취소권 인정 여부 가) 위 인정사실에 갑 제1, 5호증, 을 제1, 25호증의 각 기재와 영상, 당심 증인 C의 증언, 이 법원의 부산광역시 금정소방서에 대한 사실조회 결과와 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정을 종합하면, 이 사건 매매계약이 원고가 곧바로 1층 사무실 부분을 사용하는 것을 전제로 체결되었다거나 피고의 착오 유발행위 또는 기망행위에 의하여 체결되었다고 볼 수 없다.

① 이 사건 매매계약에는 현재 임대차관계를 승계하기로 하는 특약사항이 존재할 뿐 그 승계 대상 범위 내지 조건에 관하여 따로 정하고 있는 바는 없다.

② 여기에서 현재 임대차관계는 "골프(보증금 30,000,000원, 차임 월 2,200,000원), 1층(보증금 20,000,000원, 차임 월 1,650,000원)"로 기재되어 있다. 당시 2층 임차인이 1층 사무실 부분도 함께 임차하고 있었는바, 이를 "골프"라고 명시하고 각 층별로 임대차관계를 구분하지는 않은 것으로 보인다. 위 "골프" 부분에 관한 임대차계약서상 임대목적물의 면적 역시 실제 2층 면적을 초과한다.

③ 원고는 이 사건 매매계약을 체결하기 전 이 사건 상가를 방문하여 현황을 확인하고, 위 매매계약을 중개한 C와 피고로부터 2층 임차인이 1층 사무실 부분을 함께 임차하였다는 설명을 들은 것으로 보인다. 다만 피고가 '사실상 1층 사무실 부분은 2층 임차인이 사용하고 있지 않으므로 이를 원고가 활용할 수 있다'는 취지로 말한 것처럼 보이기는 하나, 이것만으로는 기존 임대차관계에도 불구하고

피고가 원고로 하여금 1층 사무실 부분을 제3자에게 새로 임대할 수 있도록 한다는 당사자들 사이의 의사 합치가 있었다고 단정할 수 없다.

④ 무엇보다 1층 사무실 부분을 별도로 임대하는 것이 현실적으로 가능한지(특히 2층 임차인이 운영하는 골프연습장은 '2층 2개 타석, 1층 1개 타석'으로 설치신고되어 있었는데, 1층 타석을 철거하는 경우 소방서에 신고하여야 하는 것은 아닌지), 기존 임대차계약에 따른 차임보다 더 많은 차임을 지급받을 수 있는 것인지 등이 검토되지 않은 것으로 보인다.

⑤ 원고가 1층 사무실 부분을 새로 임대한 다음 그 차임으로 대출이자를 충당하고자 하는 계획이 있었다 하더라도, 그러한 계획이 피고의 제안에 따른 것이라거나 사전에 피고에게 전달되었다고 볼 만한 자료가 없다(갑 제8호증의 1에 의하더라도 원고는 C과 동석하여 대출 상담을 받으면서 추상적인 매매자금 조달 계획을 세웠던 것으로 보일 뿐이다).

⑥ 원고는 '피고는 원고가 이 사건 상가를 매수하더라도 타인에게 1층 사무실 부분을 임대할 수 없음에도 이러한 사실을 숨기고 이 사건 상가를 매도하였다'는 취지로 주장하며 피고를 사기로 고소하였으나, 부산지방법검찰청은 2024. 9. 11. 혐의없음(증거불충분)의 불기소처분을 하였다. 나) 따라서 원고는 민법 제109조 또는 제110조에 의하여 이 사건 매매계약을 취소할 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 이 사건 계약금 중 과다한 손해배상 예정액 부분이 반환되어야 하는지 여부

피고는 '원고가 이 사건 소로써 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였으므로 이 사건 매매계약이 해제되었다'고 주장하기는 하였으나, 그 전반적인 취지는 '이 사건 매매계약이 피고의 귀책사유가 아닌 원고의 단순 변심에 따라 해약금에 의하여 해제되었으므로, 피고가 원고에게 이 사건 계약금을 반환할 의무가 없다'는 것으로 해석된다.

이에 살피건대, 갑 제1호증의 1에 의하면 이 사건 매매계약서 제5조에서 "매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다."고 정하고 있고, 제6조에서 "매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각

상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다."고 정하고 있는 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 계약금은 해약금으로서의 성질과 손해배상 예정액으로서의 성질을 겸하고 있는 것으로 봄이 상당하다.

그러나 원고는 이 사건 매매계약을 제5조의 해약금 규정에 의하여 해제하는 것이 아니라고 분명히 하고 있을 뿐만 아니라 이 사건 매매계약이 제6조에 의해 해제되었다고 볼 수도 없으므로, 원고의 이 부분 주장을 받아들이기는 어렵다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 이 법원에서 추가한 선택적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최윤성

판사양소영

판사김혜림