

대구지방법원 2023. 7. 20 선고 2022가합206852 판결 [매매대금 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 정의

담당변호사 이래경

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 이환희

변 론 종 결 2023. 6. 15.

판 결 선 고 2023. 7. 20.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 3,000,000,000원을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

갑 1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2021. 7. 29. 피고와 대구 중구 C 대 179㎡ 및 그 지상 건물(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 다음과 같은 내용의 부동산 매도확약서(이하 ‘이 사건 매도확약서’라 한다)를 작성한 사실을 인정할 수 있다.

부동산 매도확약서

* 부동산의 표시

주소: 대구 중구 D

건축면적: 건축물 및 지상물 일체

대지면적: 해당지분 일체

원고는 위 표시 부동산에 대하여 다음과 같이 부동산 매도확약을 하기로 한다.

1. 원고는 위 표시 부동산을 포함하여 인근 다수 필지에 공동주택 재개발됨을 인식하고 피고에게 부동산을 매도(매매계약)할 것을 확약한다.
2. 부동산의 총 매매대금은 금 삼십억원(금3,000,000,000원)임
3. 지급계좌는 E은행 (계좌번호 1 생략) A
4. 위 확약서의 유효기간은 2021년 8월 31일까지로 한다. 이 기간까지 총 매매금액이 입금되지 않을 시 본 확약서의 효력은 없는 것으로 한다.
5. 위 매매대금은 일시불로 지급하기로 한다.
6. 매매 후 본 세입자 2곳(동쪽 미용실, 서쪽 룰루막창) 명도는 피고에서 책임지기로 한다.

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 매도확약서는 매매계약의 본질적 사항 내지 중요 사항을 모두 포함하고 있으므로 원고와 피고는 위 매도확약서의 작성을 통하여 매매계약을 체결한 것으로 보아야 한다. 따라서 피고는 원고에게 매매대금 3,000,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 매도확약서에는 매매계약의 본질적 사항 내지 주요 사항이 포함되어 있지 않고, 이른바 가계약에 불과하므로, 원고와 피고 사이에 매매계약이 성립되었다고 보기 어렵다. 설령 이 사건 매도확약서에 따른 약정을 매매계약으로 볼 수 있다고 하더라도 2021. 8. 31.까지 매매대금이 입금되지 아니함으로 이 사건 매도확약서 제4조에 따라 그 효력이 상실되었다.

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 관련 법리

계약이 성립하기 위하여는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되는데 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니고 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의가 있으면 된다. 따라서 당사자 사이에 체결된 계약과 이에 따라 장래 체결할 본계약을 구별하고자 하는 의사가 명확하거나 일정한 형식을 갖춘 본계약 체결이 별도로 요구되는 경우 등의 특별한 사정이 없다면, 매매계약이 성립하였다고 보기에 충분한 합의가 있었음에도 법원이 매매계약 성립을 부정하고 별도의 본계약이 체결되어야 하는 매매예약에 불과하다고 단정할 것은 아니다(대법원 2022. 7. 14. 선고 2022다225767, 225774 판결). 한편, 매매계약은 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정하는 계약으로 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 그 대가로서 금원을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의 합의가 이루어짐으로써 성립하는 것이다(대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

살피건대, 앞서 든 증거, 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 원고와 피고는 이 사건 매도확약서를 통하여 매매계약의 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여 구체적으로 의사 합치를 이루었고, 이 사건 매도확약서에 따른 약정을 가계약¹⁾으로 해석할

수는 없으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위 매매계약에서 정한 매매대금 3,000,000,000원을 지급할 의무를 부담한다.

가) 이 사건 매도확약은 재산권 이전의 대상이 되는 목적물을 ‘대구 중구 D의 건축물과 지상물 일체, 대지면적에 대한 해당 지분 일체’로 특정하였고, 그 매매대금의 액수 3,000,000,000원으로 정하고 있어, 매매계약의 핵심 요소인 목적물과 매매대금에 관하여는 명확히 의사가 합치된 것으로 보인다.

나) 이 사건 매도확약서에는 매매대금의 지급을 위한 원고 명의의 E은행 계좌번호가 기재되어 있고, 매매대금의 지급 방법을 일시불로 정하여 두고 있으며, 매매계약의 이행 후의 세입자들의 명도 책임을 피고에게 부여함으로써 매매계약의 이행에 필요한 세부적인 사항도 일정 부분 정하여 두고 있다.

다) 이 사건 매도확약서에는 원고와 피고의 인영이 모두 날인되어 있고, 이 사건 매도확약서를 작성함에 있어 권한 없는 자가 참여하였다는 흔적은 찾아보기 어렵다.

라) 이에 대하여 피고는 이 사건 매도확약서는 매매목적물에 대하여 근저당권설정등기가 되어 있음에도 이를 인수하는 방법에 관한 사항을 정하지 아니하였고, 대금지급의무 및 소유권이전 의무의 이행기 또한 정하지 아니하였으며, 별도의 매매계약을 예정하여 두고 있으므로, 원고와 피고가 이 사건 매도확약서를 작성하였다는 사정만으로는 이 사건 매매계약이 성립되지 아니하였다고 주장한다. 그러나 ① 근저당권 등과 같은 제한물권의 인수 여부는 매매계약 성립의 본질적 사항이라고 보기 어렵고, 매매대금에 비하여 근저당권의 채권최고액이 비교적 낮은 것으로 보이는 점, ② 아래 나항에서 보는 바와 같이 당사자들은 대금지급의무의 미이행에 따른 해제조건을 설정하여 두었으므로 별도로 이행기를 설정할 필요가 없었던 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 매도확약서 제1항의 문언만으로는 별도의 매매계약 체결을 당연히 예정하고 있다고 보기 어려운 점 등을 종합하면, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고의 이 사건 매도확약서 제4항에 따른 무효 주장에 관한 판단

피고는 2021. 8. 31.까지 원고에게 매매대금이 지급되지 아니하여 이 사건 매도확약서 제4항에 따라 매매계약의 효력이 소멸하였으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 앞서 든 증거, 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉

① 이 사건 매도확약서 제4항은 ‘확약서의 유효기간’이라는 문언을 사용하였고, 매매대금이 입금되지 않는 경우의 효과에 대하여 ‘확약서의 효력은 없다’고 명시한 점, ② 피고뿐만 아니라 원고 역시 2021. 8. 31.까지 매매대금을 지급받지 못할 경우 위 제4항에 따라 이 사건 매도확약서의 효력을 부정하여 별도의 기한의 정함이 없는 이 사건 매도확약서의 구속력에서 쉽게 벗어날 수 있는 점, ③ 이 사건 매도확약서는 비교적 간단한 항목들로 구성되어 있어 거래 경험이 많지 않은 사람들도 쉽게 해석이 가능할 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매도확약서 제4항은 특정 기한까지 매수인이 매매대금을 지급하는지 여부에 따라 계약의 효력이 좌우되는 해제조건부 약정으로 해석함이 타당하다. 나아가 피고가 2021. 8. 31.까지 원고에게 매매대금을 지급하지 아니하였음은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 매도확약서에 따른 매매계약은 해제조건의 성취에 의하여 그 효력을 상실하였다고 봄이 타당하다. 이를 지적하는 피고의 위 주장은 이유 있다.

이에 대하여 원고는 이 사건 매도확약서 제4조가 매매대금의 지급 시기를 정한 것이라는 취지로 주장하나, 이러한 주장은 양 당사자가 체결한 약정의 문언 내용에 정면으로 반하고, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매도확약서 제4조를 매매대금의 지급 시기를 정한 것이라고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 채성호, 판사 권재호, 판사 박소영

1) 피고가 들고 있는 판례들은 매매계약서가 작성되지 않은 상태에서 이른바 ‘가계약금’이 송금된 사례이거나, 이 사건과는 구체적인 사실관계를 달리하는 것으로서 원용하기에 적절하지 않다.