

서울고등법원 2018. 6. 21 선고 2018나2002712 판결 [매매대금반환청구]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 주식회남개발

변 론 종결 2018. 6. 7.

판결 선고 2018. 6. 21.

제 1 심 판결 서울중앙지방법원 2017. 12. 21. 선고 2017가합9744 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 24,000,000원 및 이에 대하여 2017. 3. 10.부터 2018. 6. 21.까지 연5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 항소비용 중 70%는 원고가 부담하고, 나머지는 피고가 부담한다.
4. 제1항의 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 240,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 72,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가) 피고는 별지 목록 기재 점포(이하 '이 사건 점포'라 한다)를 포함한 집합건물인 양주시 B에 있는 C 상가건물(이하 '이 사건 상가건물'이라 한다)의 소유자로서, 2012. 7. 9. 대한토지신탁 주식회사와 사이에 대구축산업협동조합, 의성축산업협동조합을 공동 1순위 우선수익자로 한 부동산담보신탁계약을 체결하고, 같은 날 이 사건 상가건물에 관하여 대한토지신탁 주식회사 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나) 피고는 2016. 6. 3. 원고에게 이 사건 점포를 매매대금 6억 3,000만 원에 매도하는 매매계약을 체결하면서(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 계약 당일 계약금 1억 2,000만 원을, 2016. 7. 15. 잔금 5억 1,000만 원을 각 지급받기로 약정하였고, 원고는 E을 통하여 같은 날 피고에게 계약금 1억 2,000만 원을 입금하였다.

다) 피고는 약정 잔금 지급기일에 원고로부터 잔금을 지급받더라도 원고에게 이 사건점포에 관한 소유권이전등기를 경로해 줄 수 없는 상황에 처하였고, 이에 원고와 피고는 잔금지급기일을 늦춘 매매계약서를 새로 작성하기로 하여 작성일자를 2016. 6. 23., 잔금지급기일을 2016. 7. 28.으로 변경하고 매매대금은 그대로 6억 3,000만 원으로 한 매매계약서를 작성하였다가 피고가 여전히 원고로부터 잔금을 지급받더라도 소유권이전등기를 경로하여 줄 수 없게 되자, 원고와 피고는 다시 매매대금을 6억 2,000만 원으로 변경하고 작성일자와 잔금 지급기일은 2016. 6. 3.과 2016. 7.

15.로 한 매매계약서를 작성하였다가, 최종적으로 작성일자를 2016. 9. 5., 매매대금을 6억 2,000만원(계약금 1억 2,000만원 계약 당일 지급, 잔금 5억 원 2016. 10. 31. 지급)으로 한 매매계약서를 작성하였고,위와 같이 최종적으로 작성된 매매계약서의 내용은 아래와 같다.

제3조 [소유권 이전]

1 피고는 매매잔금 수령 후 원고에게 소유권이전에 필요한 제반 구비서류를 교부한다.

특약사항

1. 매도자는 잔금일까지 현 점유자를 책임지고 명도하기로 한다.

1. 매수인의 요청에 의해 매수인의 명의는 변경될 수 있다.

1. 잔금일 기준으로 관리비를 매도자가 지불하기로 한다.

1. 매도자는 잔금일 변경 및 잔금일에 서류가 미비하여 소유권이전등기를 하지 못할 경우, 손해배상을 해주기로 하며, 계약금의 배액배상 해주기로 한다.

라) 원고는 2016. 11. 4. 피고에게, 잔금 지급 준비가 완료되었으므로 2016. 11. 14.까지 원고로부터 잔금을 지급받고 원고에게 이 사건 점포에 관한 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부할 것을 최고하는 내용증명 우편을 발송하였고, 그 내용증명 우편은 그 무렵피고에게 도달하였다.

마) 원고는 2016. 12. 27. 피고에게, KEB하나은행 양주금융센터지점으로부터 4억3,000만 원의 대출을 승인받았다는 내용의 확인서와 1억 1,000여 만 원의 잔고가 남아있는 원고 명의의 예금통장 사본을 첨부하여, 잔금 지급 준비가 완료되었으므로 2017. 11.6.까지 원고로부터 잔금을 지급받고 원고에게 이 사건 점포에 관한 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부할 것을 재차 최고하는 내용증명 우편을 발송하였는데, 그 내용증명 우편은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

바) 원고는 2017. 1. 11. 피고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 내용증명을 발송하여, 그 내용증명 우편은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 5, 6, 8, 9호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 제1심 증인 D, F의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 각 당사자의 주장 요지

가. 원고 주장의 요지

이 사건 매매계약상 원고의 잔금 지급의무와 피고의 소유권이전등기의무는 동시이행관계에 있다. 그런데 원고가 은행으로부터 대출승인을 받고 예금을 준비하는 등 잔금의 지급을 준비하여 피고에게 두 차례에 걸쳐 소유권이전등기의무의 이행을 최고하였음에도 피고는 이를 이행하지 아니하였고, 원고는 피고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제하였다. 이처럼 이 사건 매매계약이 피고의 귀책사유로 인한 채무불이행으로 인하여 해제되었으므로, 피고는 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복과 손해배상으로 이 사건 매매계약에서 정한 바에 따라 원고에게 계약금의 배액인 2억 4,000만 원(= 1억 2,000만 원 × 2)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

1) 원고는, 이 사건 매매계약의 실제 매수인이 E이라는 사실을 숨기고 피고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 피고는 원고의 기망행위를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 계약의 취소에 따른 원상회복으로 계약금 1억 2,000만 원을 반환할 의무만을 부담한다.

2) 이 사건 매매계약상 원고의 잔금 지급의무가 선이행의무이므로, 원고는 피고의 소유권이전등기의무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없고, 설령 원고의 잔금 지급의무와 피고의 소유권이전등기의무가 동시이행관계에 있다고 하더라도 원고가 잔금 지급의무에 관하여 적법한 이행제공을 하지 아니하였으므로, 원고는 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다.

3) 설령 이 사건 매매계약이 피고의 소유권이전등기의무 불이행으로 인해 해제되었다고 하더라도, 피고가 원고에게 계약금의 배액을 지급하기로 한 약정은 일종의 손해배상액의 예정이라고 할 것인데, 이는 부당하게 과다하므로 감액되어야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 당사자

1) 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당한다. 의사표시의 해석은 당사자가 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다44471 판결 등 참조). 이 사건 매매계약과 관련해서 4차례에 걸쳐 작성된 매매계약서에는 모두 원고가 매수인으로 기재되어 있을 뿐만 아니라, 원고와 피고가 이 사건 매매계약을 체결한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 이러한 사실관계를 위 법리에 비추어 보면 이 사건 매매계약의 당사자는 원고라고 봄이 상당하고, 이 사건 매매계약에 따른 계약금 1억 2,000만 원이 E 명의로 피고에게 송금된 사실만으로는 이를 뒤집기에 부족하다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복의무

1) 이 사건 매매계약과 관련해서 원고와 피고가 최종적으로 작성한 매매계약서에 따르면, 피고는 잔금 수령 후 원고에게 소유권이전에 필요한 제반 구비서류를 교부하기로 약정하였음은 앞서 인정한 바와 같다. 그런데 이 사건 상가건물에 관해서 피고와 대한토지신탁 주식회사 사이에 부동산담보신탁계약이 체결되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 을제10, 11호증의 각 1, 2의 각 기재에 의하면 이 사건 상가건물에 관하여 매수인 명의의 소유권이전등기절차를 이행하기 위해서는 위 신탁계약상 우선수익자들의 신탁해지 동의 서가 필요한 관계로, 피고는 매수인으로부터 잔금을 지급받고 같은 날 우선수익자들의 신탁해지 동의서를 기타 소유권 이전에 필요한 서류와 함께 교부하여 매수인 명의로 소유권이전등기를 경료하는 방식으로 소유권이전등기 업무를 처리해 온 사실을 인정할 수 있다. 이러한 사정에 비추어 보면 위 약정은 원고의 잔금 지급의무를 선이행의무로 하려는 것이라기보다는 기본적으로 원고의 잔금 지급의무와 피고의 소유권이전등기의무가 동시이행관계에 있으나 신탁해지 동의서 발급을 위해 잔금 지급이 시간적으로 먼저 이루어질 수밖에

없다는 의미라고 해석함이 타당하다.

설령 위 약정이 원고의 잔금 지급의무를 선이행의무로 규정한 것이라고 하더라도, 쌍무계약인 매매계약에서 매수인이 선이행의무인 잔금지급의무를 이행하지 않던 중 매도인도 소유권이전등기의무의 이행을 제공하지 아니한 채 소유권이전등기의무의 이행기를 도과한 경우, 여전히 선이행의무로 하기로 약정하는 등 특별한 사정이 없는 한 매도인과 매수인 쌍방의 의무는 동시이행 관계에 놓이게 되는데(대법원 1999. 7. 9. 선고 98다13754, 13761 판결 등 참조), 앞서 든 증거들과 갑제10호증의 1, 2의 각 기재에 의하면 원고는 최초의 잔금 지급기일인 2016. 7.경 이미 은행으로부터 4억 3,000만원의 대출 승인을 받아둔 상태였을 뿐만 아니라 나머지 잔금 지급에 필요한 예금을 확보해두었던 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 매매계약의 잔금 지급기일이 여러 차례 연기된 것은 피고가 약정된 잔금 지급일에 소유권이전등기절차를 이행할 수 없었기 때문인 점에 비추어, 최종 잔금 지급기일인 2016. 10. 31.이 도과함으로써 원고의 잔금지급의무와 피고의 소유권이전등기의무는 동시이행 관계에 놓이게 되었다고 봄이 타당하다고 할 것이다.

2) 쌍무계약에 있어서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나 지 않게 합리적으로 정하여야 할 것인데(대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다36511 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 원고는 최초의 잔금 지급기일인 2016. 7.경 이미 은행으로부터 4억 3,000만 원의 대출 승인을 받아둔 상태였을 뿐만 아니라 나머지 잔금 지급에 필요한 예금을 확보해두었던 점에 비추어, 원고가 2016. 12. 27. 대출승인에 관한 확인서와 예금통장 사본을 첨부하여 피고에게 소유권이전등기의무의 이행을 최고하는 내용증명 우편을 보냄으로써 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급의무의 적법한 이행제공을 하였다고 봄이 타당하다고 할 것이다.

피고는 원고로부터 위와 같은 잔금 지급의무의 적법한 이행제공을 받고도 상당한 기간 내에 소유권이전등기의무를 이행하지 아니하였고, 원고가 피고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 표시하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 피고의 채무불이행으로 인해 해제되었다고 봄이 타당하고, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 계약금 1억 2,000만

원과 이에 대하여 그 지급받은 날로부터의 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

다. 손해배상 예정액의 지급의무

1) 피고는 소유권이전등기의무 불이행으로 이 사건 매매계약이 해제될 경우 계약금의 원상회복과는 별도로 원고에게 추가로 1억 2,000만 원을 지급하기로 약정하였음은 앞서본 바와 같은데, 민법 제398조 제4항에 따라 이는 계약 해제에 따른 손해배상의무에 관한 손해배상의 예정에 해당한다고 봄이 타당하다.

2) 민법 제398조 제2항에 의하면 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다. 여기서 '부당히 과다한 경우'라 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고, 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는, 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 할 것이다(대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 등 참조).

앞서 본 증거들에 의해 인정할 수 있는 아래와 같은 사정을 위 법리에 비추어 보면, 위 손해배상 예정액은 부당하게 과다하여, 이를 60%로 감액하는 것이 타당하다고 할 것이므로, 7,200만 원(= 1억 2,000만 원 × 0.6)을 인정하기로 한다.

① 피고는 이 사건 점포를 포함한 상가건물의 분양자이고, 원고는 상가 중 이 사건 점포만을 분양받은 매수인인데, 이 사건 매매계약에 의하면 원고가 계약 당일피고에게 지급해야 하는 이 사건 점포의 계약금이 매매대금(6억 2,000만 원)의 20%에육박하는 1억 2,000만 원인 점에 비추어 볼 때, 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시경제적으로 우월한 지위에서 원고로 하여금 이 사건 매매계약에서 쉽사리 이탈할 수없도록 계약금을 통상 수준보다 많이 지급하도록 한 것으로 보인다.

② 피고는 수차례에 걸쳐 약정된 잔금 지급일에 원고로부터 잔금을 지급할 준비가 되었다는 통보를 받고도 원고에게 이 사건 점포에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 수 없었고, 이에 따라 원고의 양해 아래 매매계약을 새로 작성하는 방법으로 잔금지급일을 연기하는 방법으로 이 사건 점포에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 미루었다가 이 사건 매매계약이 해제되기에 이르렀는데, 이렇듯 이 사건 매매계약이 해제된 것은 전적으로 피고의 귀책에 의한 것이다.

③ 매매계약서에는 제6조로 위약금 약정이 부동문자로 인쇄되어 있는데도, 피고가 수기로 특약사항을 기재하면서 위약금 약정을 별도로 재차 기재하였던 점에 비추어볼 때 원고와 피고가 이 사건 매매계약 당시 매매계약의 이행을 강조하면서 계약당사자 일방이 매매계약상의 의무를 이행하지 아니하는 경우 계약금의 배액을 손해배상액으로 지급한다는 사실을 충분히 인지하고 있었다.

④ 원고는 피고의 소유권이전등기의무 불이행으로 인해 이 사건 점포에서 운영하려던 사업(원고는 의류 소매업을 영위할 예정이었다고 주장한다)을 더 이상 진행할수 없게 되었지만, 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급받기 위해 은행으로부터 대출승인을 받았을 뿐 실제 대출을 실행하지는 아니하여 잔금 대출에 따른 이자 등을 지출한 사실이 없다(원고는 이 사건 매매계약의 계약금을 D의 어머니인 G으로부터 차용하고 그 이자를 지급함으로써 그 이자 상당의 손해를 입었다고 주장한다. 강제21호증의 1, 2의 각 기재에 의하면 D은 G으로부터 2015. 10. 19.에 6,000만 원, 2015. 11. 13.에 5,000만 원을 각 송금받은 사실은 인정되나, 그 송금 시점이 이 사건 매매계약이 체결되기 전일뿐만 아니라 그 금액도 이 사건 매매계약상의 계약금과 일치하지 아니하는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 원고가 G으로부터 이 사건 매매계약의 계약금을 차용하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다).

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 1억 9,200만 원(= 1억 2,000만 원 + 7,200만 원) 및 이중 제1심판결에서 인용한 부분인 1억 6,800만 원에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2017. 3. 10.부터, 피고가 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 타당한

제1심판결 선고일인 2017. 12. 21.까지만법이 정한 연 5%의, 그 나머지 이 법원에서 추가로 지급을 명하는 부분인 2,400만원에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2017. 3. 10.부터 피고가 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2018. 6. 21.까지 민법이 정한 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송 촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여야 할 것인데, 제1심판결의 원고 패소 부분 중 이와 일부 결론을 달리한 부분은 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여 이를 취소하고 피고에 대하여 이 법원에서 인용되는 청구 중 제1심판결에서 인용된 부분을 초과한 돈의 지급을 명하며, 제1심판결 중 나머지 부분은 정당하므로 이에 대한 원고의 나머지 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 설범식, 판사 유현종, 판사 김재형

별지

목록

(1동의 건물의 표시)

양주시 B에 있는 C건물

[도로명주소] 양주시 H

철근콘크리트조지붕

판매 및 영업시설, 제1, 2종 근린생활시설, 교육연구 및 복지시설

지1층 주차장 및 기계실 및 전기실 3,194.31㎡

1층 판매 및 영업시설

2,987.08㎡

2층 판매 및 영업시설 및 제2종 근린생활시설

2,988.28㎡

3층 제1종 근린생활시설 2,073.58㎡

4층 제1, 2종 근린생활시설 및 교육연구 및 복지시설 1,959.97㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

양주시 B 대 5,102.4㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 제2108호 철근콘크리트조 51.7750㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 5102.4분의 36.6289. 끝.