

제주지방법원 2021. 10. 1 선고 2019가합11780(본소), 2020가합13195(반소) 판결 [건물인도
등 · 계약금반환 등 청구]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 오치일

소송복대리인 변호사 김기성

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 김영대

소송복대리인 변호사 고웅, 한동명

변론 종결 2021. 8. 27.

판결 선고 2021. 10. 1.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2018. 12. 20.부터 2021. 10. 1.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 1/4은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 210,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 240,000,000원 및 그중 10,000,000원에 대하여는 2018. 6. 30.부터, 20,000,000원에 대하여는 2018. 7. 21.부터, 20,000,000원에 대하여는 2018. 7. 25.부터, 10,000,000원에 대하여는 2018. 10. 31.부터, 10,000,000원에 대하여는 2018. 11. 1.부터, 30,000,000원에 대하여는 2018. 11. 8.부터, 35,000,000원에 대하여는 2019. 2. 7.부터 각 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자로서 이 사건 부동산에서 장기요양기관인 C요양원(이하 '이 사건 요양원'이라 한다)을 설치·운영하는 자이고, 피고는 원고로부터 이 사건 부동산 및 이 사건 요양원의 영업권 일체를 양수하기로 한 자이다.

나. 원고와 피고의 매매계약 체결

1) 원고는 2018. 6. 30. 피고와 이 사건 부동산을 매매대금 18억 원에 매도하되, 제1차 계약금 5,000만 원 중 1,000만 원은 계약 시에, 나머지 4,000만 원은 2018. 7. 14.에 각 지급받고, 제2차 계약금 5,000만 원은 2018. 10. 31.에, 제3차 계약금 2억 원은 2018. 12. 31.에 각 지급받으며, 중도금 없이 잔금 15억 원은 2019. 6. 30.에 지급받기로 하는 내용의 부동산 매매계약(이하 '이 사건 부동산 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고는 같은 날 원고에게 제1차 계약금 중 1,000만 원을

지급하였다. 이 사건 부동산 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도자 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해보상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금과 2018. 7. 1. 이후에 모든 수익은 매수인에게 귀속되므로 그 이후에 발생한 비용 및 행정적 책임을 진다.

[특약사항]

매도인은 계약과 동시에 매수인이 원하는 가등기 또는 저당권을 설정하여 소유권 행사에 지장이 없도록 한다.

2018. 7. 1.부터 2018. 12.까지 매월 25일 1,000만 원씩 은행이자 보조를 해야 한다.

부동산 계약금, 중도금 또는 잔금, 이자 보조금이 미납일 때는 부동산 계약금, 중도금, 잔금 약정일 이후 이 사건 요양원의 모든 권리와 책임은 매도인에게 반환된다.

2) 원고는 2018. 6. 30. 이 사건 부동산 매매계약 체결과 함께 피고와 이 사건 요양원의 비품 및 재물, 운영권에 대한 권리(차량 제외)를 7억 원에 매도하되, 위 7억 원은 2019. 6. 30. 이전에 지급받기로 하는 내용의 운영권 매매계약(이하 '이 사건 운영권 매매계약'이라 한다)도 체결하였다.1) 3) 원고는 2018. 7. 1. 피고에게 이 사건 부동산을 인도하며 이 사건 요양원의 대표자 명의를 변경하지 않은 채 운영권을 이전해 주었고, 이에 피고는 그때부터 원고 명의로 이 사건 요양원을 운영하였다.

다. 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약의 진행 경과

1) 피고는 이 사건 부동산 매매계약상 제1차 계약금 5,000만 원 중 4,000만 원의 지급기일인 2018. 7. 14.까지 원고에게 위 4,000만 원을 지급하지 못하였고, 2018. 7. 21. 및 2018. 7. 25.에 각 2,000만 원씩을 지급하였다. 이후 피고는 이 사건 부동산 매매계약상 제2차 계약금 5,000만 원의 지급기일인 2018. 10. 31.까지 원고에게 1,000만 원만을 지급하였다.

2) 원고는 2018. 11. 1. 피고에게 '피고가 2018. 10. 31.까지 입금하기로 한 계약금이 입금되지 않아 수차례 독촉을 하였으나, 이에 응하지 않고 있으므로, 2018. 11. 7. 17:00까지 계약금 부족분 4,000만 원이 전부 입금되지 않으면, 계약불이행으로 보고 계약 해지를 하겠고, 앞으로는 약속한

날에 입금이 되지 않으면 그 다음 날 0시를 기준으로 계약을 해지하겠다'는 내용의 최고장(이하 '이 사건 최고장'이라 한다)을 휴대전화로 전송하고, 2018. 11. 2. 내용증명우편으로 발송하였다.

3) 피고는 원고에게 이 사건 부동산 매매계약상 제2차 계약금 중 잔금으로 2018. 11. 1. 1,000만 원, 2018. 11. 8. 3,000만 원을 각 지급하였다.

4) 원고는 2018. 11. 15. 피고에게 '2018. 11. 7. 17:00까지 추가계약금 및 이자 보조금이 입금되지 않아 이미 계약해지에 대하여 통보를 하였고, 다시 한번 더 통보를 하며, 2018. 11. 23.까지 운영권을 넘기지 않는다면 명도소송을 진행할 것이고, 이에 대한 법률비용 및 추가계약금, 각종 손해 금액과 운영을 하지 못한 기간에 대한 손실분(월 1,500만 원)에 대하여 청구할 것이며, 종사자들에 대한 급여 미지급으로 인한 종사자들의 사기 저하 및 퇴직에 대한 책임을 묻도록 하겠다'는 내용의 최고장을 내용증명우편으로 발송하였다.

5) 피고는 2019. 4. 7.경 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 이 사건 요양원의 운영권을 이전해 주었다.

라. 국민건강보험공단의 장기요양급여 환수처분

1) 국민건강보험공단은 이 사건 요양원에 대해 2019. 4. 25.부터 같은 달 30.까지 조사대상기간을 2016. 5.경부터 2019. 1.경까지 33개월로 정하여 현지조사를 실시하였는데, 그 결과 ① 원고가 조리원 D의 2017. 8. 근무 인정시간을 사실과 다르게 신고하는 방법으로 노인장기요양보험법 제39조 제3항 및 같은 법 시행규칙 제32조에 따라 보건복지부장관이 고시한 '장기요양급여 제공기준 및 급여비용 산정방법 등에 관한 고시'(2017. 5. 24. 보건복지부 고시 제2017-83호) 제66조에서 정한 인력배치기준 위반에 따른 감액을 하지 않은 채 3,068,940원을 부당수령하고, ② 원고가 시설장(관리책임자)으로 근무한 2016. 10.부터 2018. 6.까지 이 사건 요양원에 상근하지 않고, 사회복지사로 근무한 2018. 7.부터 2018. 8.까지 출근을 정상적으로 하지 않으며 사회복지사 업무를 하지 않아 인력배치기준을 충족하지 않았음에도 사실과 다르게 근무 인정시간을 신고하고, 종사자의 휴무일이나 근무시간으로 인정하지 않는 무급병가, 경조사 등을 사실과 다르게 근무시간으로 인정하는 연차, 유급병가, 경조사로 등록하는 방법으로 '장기요양급여 제공기준 및 급여비용 산정방법 등에 관한 고시'(2015. 12. 24. 보건복지부 고시 제2015-223호) 제54조,

제55조, 제61조에서 정한 인력추가배치 가산 기준을 위반하였음에도 인력추가배치 가산금을 청구하여 65,055,750원을 부당수령하였음을 확인하여, 2019. 7. 30. 원고에게 장기요양급여 합계 68,124,690원의 환수처분을 하였고, 2019. 9. 25. 상계의 방법으로 위 68,124,690원 전액을 환수하였다.

2) 서귀포시장은 2019. 7. 25. 위와 같은 노인장기요양보험법 위반(거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 재가 및 시설급여비용을 청구한 경우)을 근거로 원고에게 이 사건 요양원에 대한 50일의 업무정지 행정처분 사전통지를 하고, 2019. 8. 20. 청문 절차를 진행하였다.

3) 이에 원고가 2019. 8. 21. 장기요양심의위원회에 장기요양급여 환수처분 취소를 구하는 이의신청을 하였으나, 2019. 9. 16. 기각결정이 내려졌고, 2020. 2. 17. 재심사 청구를 하였으나, 2020. 12. 29. 다시 기각결정이 내려졌다. 이에 따라 원고가 2021. 5. 10. 국민건강보험공단을 상대로 행정소송(서울행정법원 2021구합64412 장기요양급여비용 환수처분 취소 청구의 소)을 제기하여 현재 1심 소송 진행 중이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 제6, 7, 10호증 제14호증, 을 제1 내지 4호증, 제14, 15호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 국민건강보험공단 및 서귀포시장에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 부동산 매매계약상 제2차 계약금 5,000만 원의 지급기일인 2018. 10. 31.까지 원고에게 이를 지급하지 못하였고, 원고가 수차례 그 지급을 최고하였음에도 피고는 이를 지급하지 못하였다. 이에 원고는 위 제2차 계약금 미지급을 근거로 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약을 해제하였고, 최종적으로 2018. 11. 15. 피고에게 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약을 해제한다는 내용증명우편을 보냈다.

선택적으로 피고는 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약을 이행할 의사가 없거나 이행할 능력이 없으므로, 원고는 피고의 이행거절 내지 이행불능을 근거로 하여 원고의 2019. 3. 26.자 준비서면 부분의 송달로써 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약을 해제한다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산 매매계약 제6조에 따라 이 사건 부동산 매매계약 해제에 따른 손해배상금 중 일부로서 이 사건 부동산 매매계약상 계약금 3억원 중 이미 지급받은 9,000만 원을 제외한 나머지 2억 1,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 청구원인에 대한 판단

1) 계약해제 여부 ① 이 사건 부동산 매매계약상 제2차 계약금 5,000만 원의 지급기한은 2018. 10. 31.인데, 피고가 2018. 10. 31. 원고에게 1,000만 원만 지급한 사실, ② 이에 원고가 2018. 11. 1. 피고에게 이 사건 최고장을 보내 '2018. 11. 7. 17:00까지 제2차 계약금 중 잔금 4,000만 원을 지급하지 않으면, 이 사건 부동산 매매계약을 해지하겠다'고 최고한 사실, ③ 이후 피고는 2018. 11. 1. 원고에게 제2차 계약금 중 잔금으로 1,000만 원만 추가로 지급하였다가, 2018. 11. 8.에 이르러 나머지 잔금 3,000만 원을 지급한 사실, ④ 원고가 2018. 11. 15. 피고에게 '2018. 11. 7. 17:00까지 제2차 계약금 등을 지급하지 못하였으므로 이 사건 부동산 매매계약을 해지한다'고 통보한 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 최고장에 기재된 최고기간(2018. 11. 7. 17:00) 내에 이 사건 부동산 매매계약상 제2차 계약금 전액을 지급하지 못하였는바, 위 최고기간이 도과함으로써 원고는 피고의 이행지체를 원인으로 하여 이 사건 부동산 매매계약에 대한 해제권을 취득하게 되었다고 할 것이고, 원고의 2018. 11. 15.자 해제통보로 이 사건 부동산 매매계약은 그 무렵 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하며(이 사건 운영권 매매계약 제5조에 따라 이 사건 운영권 매매계약도 당연히 이 사건 부동산 매매계약과 함께 해제되었다고 할 것이다), 피고가 위 최고기간이 도과한 이후인 2018. 11. 8. 제2차 계약금 잔금 3,000만 원을 지급하였다고 하여 달리 볼 것은 아니다(피고의 이행지체를 원인으로 한 계약해제 주장을 받아들이는 이상, 원고가 선택적으로 구하고 있는 피고의 이행거절 내지 이행불능을 원인으로 한 계약해제 주장에 관하여는 별도로 판단하지 않는다).

2) 손해배상액의 산정 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 부동산 매매계약의 해제로 인하여 발생한 손해를 배상할 의무가 있는데, 이 사건 부동산 매매계약 제6조가 '계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 청구할 수 있고, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금과

2018. 7. 1. 이후에 발생한 비용 및 행정적 책임을 진다'고 정하고 있는 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같고, 위 규정은 그 내용과 취지 등에 비추어 볼 때 달리 위약벌로 해석될 만한 특별한 사정이 보이지 않으므로, 민법 제398조 제4항에 따라 손해배상액의 예정으로 추정된다.

그런데 손해배상 예정액이 부당하게 과다한 경우에는 법원은 당사자의 주장이 없더라도 직권으로 이를 감액할 수 있다. 여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 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 뜻한다. 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 및 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때 즉, 이 사건 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 한다(대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다117409 판결 등 참조).

앞서 본 사실관계에다가 을 제3호증의 5의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 부동산 매매계약은 특약사항으로 원고가 피고에게 계약 체결과 동시에 이 사건 부동산에 가등기 또는 저당권을 설정해 주기로 정하고 있었는데, 아래 나. 1)항에서 보는 바와 같이 계약금 지급을 우선하는 것으로 피고에게 불리하게 변경되었던 점, ② 피고가 원고의 최고기한보다 하루 늦게 계약금을 지급함으로써 원고에게 해제권이 발생한 점, ③ 이 사건 부동산 매매계약은 중도금 없이 계약금만 3억 원으로, 통상적인 부동산 매매계약의 계약금(매매대금의 10%)보다 그 액수가 큰 점, ④ 원고가 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약 체결 직후 피고에게 이 사건 부동산을 인도하고 이 사건 요양원의 운영권을 이전해 주기는 하였으나, 원고는 그 대가로 피고로부터 매매대금과 별도로 이자 보조금 명목으로 합계 3,500만 원을 지급받은 점, ⑤ 원고가 계약해제로 인하여 실제 입게 될 손해액이 위 손해배상 예정액에 미친다고 보이지는 않는 점, 그 밖에 원고와 피고의 각 지위, 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기 등 제반 사정들을 고려하면, 위 예정된 손해배상액은 부당하게 과다하다고 판단되므로, 이를 이 사건 부동산 매매계약상 계약금의 1/2인 1억 5,000만 원으로 감액한다.

다. 피고의 주장에 대한 판단

1) 착오 또는 기만에 의한 취소 가) 피고의 주장

원고는 이 사건 요양원을 운영하면서 국민건강보험공단으로부터 장기요양급여 68,124,690원을 부정수령하였고, 이 사건 요양원의 근로자들에 대한 급여 78,043,863원 및 부당해고 수당 약 4,000만 원을 미지급하였으며, 장기요양급여로 5,000만 원 상당의 상품권을 구매하여 임의로 편취하였다. 이로 인하여 합계 236,168,553원이 환수되거나 지급되어야 하는 상황이고, 이 사건 요양원에 대하여 50일의 업무정지 처분이 내려졌다. 위와 같은 원고의 채무와 행정제재처분의 효과는 피고가 승계할 수밖에 없으므로, 피고가 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약 체결 당시 원고로부터 위와 같은 사정을 고지받았더라면 계약을 체결하지 않았을 것이 경험칙상 명백하다.

따라서 원고는 신의성실의 원칙상 사전에 피고에게 위와 같은 사정을 고지할 의무가 있었다고 할 것인데, 그 고지의무를 위반하였으므로, 피고는 민법 제109조 또는 제110조 제1항에 따라 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약을 취소한다. 이에 원고는 오히려 원상회복으로서 피고에게 기지급받은 계약금 1억 원 및 이자 보조금 명목의 3,500만 원, 피고가 대납한 이 사건 요양원의 기숙사보증금 500만 원 등 1억 4,000만 원과 위약금 중 일부금으로서 1억 원 등 합계 2억 4,000만 원을 지급할 의무가 있다.

나) 관련 법리

거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것임이 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있고, 고지의무 위반은 부작위에 의한 기망행위에 해당하나(대법원 2006. 10. 12. 선고 2004다48515 판결 참조), 거래상대방의 권리 실현에 장애가 되지 아니하는 사유까지 고지할 의무가 있다고는 볼 수 없다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010도5124 판결 참조).

의사표시는 법률행위의 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요 부분의 착오라 함은 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한

것이어야 한다(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다45546 판결 참조).

다) 판단

앞서 인정한 사실에 갑 제1, 2, 19호증, 을 제5호증의 1, 2, 제16 내지 18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정들에 비추어보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약 체결 당시 원고가 고지의무를 위반하였다거나 법률행위의 중요 부분의 착오가 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

① 원고가 2019. 7. 30. 국민건강보험공단으로부터 장기요양급여 부정수급을 이유로 합계 68,124,690원의 환수처분을 받았고, 서귀포시장으로부터 노인장기요양보험법 위반에 따라 이 사건 요양원에 대한 50일의 업무정지 행정처분 사전통지를 받은 사실은 인정된다. 그러나 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약은 2018. 6. 30. 체결되었으므로, 원고가 위 각 매매계약 체결 당시 위와 같은 환수처분 및 업무정지처분을 받게 될 것을 알고 있었다고 단정하기는 어렵다. 더구나 원고는 2018. 11. 15. 피고에게 이 사건 부동산 매매계약의 해제를 통보하였고, 피고는 원고로부터 이 사건 요양원을 인도받아 운영하다가 2019. 4. 7.경 원고에게 다시 이 사건 요양원을 인도하였는바, 그 이후에 이루어진 위 환수처분 및 업무정지처분은 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약의 이행에 직접적인 관련이 없었다.

② 위 업무정지 처분 당시 시행 중이던 구 노인장기요양보험법(2018. 12. 11. 법률 제15881호로 개정되기 전의 것) 제37조의42)의 규정에 의하면, 피고가 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약을 정상적으로 이행하여 위 업무정지 처분 전에 원고로부터 이 사건 요양원의 명의를 이전받았더라면, 부정수급으로 인한 행정제재처분을 면할 여지가 있었다고 보인다.

③ 원고가 이 사건 요양원의 근로자들에게 미지급한 임금 등이 있었던 것으로 보이기는 하나, 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약 제3조는 '매수인인 피고가 이 사건 요양원 근로자들의 근로관계를 승계하되, 2018. 6. 30.까지의 퇴직금, 미지급 급여, 수당 등은 매도인인 원고가 지급한다'고 규정하고 있어, 피고는 이미 이 사건 요양원 근로자들에 대한 미지급 임금 등이 있는 경우를 대비하여 그 처리 방법을 마련해 두었다고 할 것이므로, 피고가 미지급 임금 등이 있다는 사실을 사전에

알았다면 위 각 매매계약을 체결하지 않았으리라고 단정하기는 어렵다.

④ 피고는 원고가 장기요양급여로 5,000만 원 상당의 상품권을 구매하여 임의로 편취하였다는 취지로 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 동시이행의 항변 가) 피고의 주장

원고와 피고는 이 사건 부동산 매매계약 체결 당시 특약사항으로 '원고가 피고에게 이 사건 부동산 매매계약 체결과 동시에 이 사건 부동산에 가등기 또는 저당권을 설정하여 피고가 이 사건 부동산 소유권 행사에 지장이 없도록 한다'고 정하였다. 또한 원고와 피고는 2018. 8. 21.경 원고가 선이행으로 이 사건 부동산에 대한 소유권을 피고에게 넘겨주면, 피고가 원고의 피담보채무를 인수하거나 이 사건 부동산 매매계약상 계약금 중 미지급된 계약금과 매매잔금을 변제하기로 합의하였다.

그런데 원고는 정당한 이유 없이 위와 같은 이 사건 부동산에 대한 가등기 등 설정의무와 소유권이전의무를 선이행하지 않은 채 일방적으로 피고에게 이 사건 부동산 매매계약상 계약금 3억 원 전부를 지급할 것만 종용하였다.

따라서 원고가 피고의 위 계약금 3억 원의 지급채무와 동시이행관계에 있는 원고의 위 각 선이행의무를 이행하지 않은 이상, 피고가 위 계약금 지급을 지체하였다고 하더라도, 원고가 이를 이유로 이 사건 부동산 매매계약을 해제할 수는 없다.

나) 판단

이 사건 부동산 매매계약의 특약사항에 '매도인은 계약과 동시에 매수인이 원하는 가등기 또는 저당권을 설정하여 소유권 행사에 지장이 없도록 한다'고 기재되어 있는 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같다. 그러나 위 기초사실에 갑 제10호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 피고가 2018. 7. 23. 원고에게 '제1차 계약금을 지급하고 이 사건 부동산에 가등기를 설정하려고 한다'는 취지의 메시지를 보내자, 원고는 피고에게 약정한 기일에 제1차 계약금이 입금되지 않은 것에 대하여 항의를 하며 통상적인 계약금액인 매매금액의 10% 이상이 입금되는 시점인 2018. 12.에 가등기를 해주겠다고 하였다가, 피고가 이 사건 부동산

매매계약에서 정한 대로 가등기 설정을 요구하는 것일 뿐 계약을 파기할 마음은 없다고 하자, 피고에게 앞으로 남은 계약금의 지급기일을 지킬 것을 촉구하며 2018. 7. 24. 오후에 만나 가등기를 해주겠다고 약속한 점, ② 이후 피고가 약속을 변경하여 2018. 7. 25. 원고에게 제1차 계약금 중 잔금 2,000만 원을 지급하고, 가등기 설정을 위해 법무사를 대동하여 원고를 만났는데, 실제 이 사건 부동산에 가등기 등을 설정하는 절차를 진행하지는 않은 점, ③ 이처럼 이 사건 부동산에 가등기 등이 설정되지 않은 상태에서 피고가 제2차 계약금의 지급기일인 2018. 10. 31. 제2차 계약금 중 일부인 1,000만 원을 지급한 점, ④ 이에 원고가 피고에게 이 사건 최고장을 보내 제2차 계약금 중 잔금 4,000만 원의 지급을 최고하였고, 피고는 2018. 11. 8.까지 원고에게 위 4,000만 원을 지급하였는데, 앞서 제1차 계약금을 지급할 때와 달리 위 4,000만 원 지급 전후로 원고에게 가등기 등의 설정을 요구하지 않은 것으로 보이는 점, ⑤ 이후 원고가 2018. 11. 15. 피고에게 이 사건 부동산 매매계약을 해제한다는 취지로 통보한 후에도 특별히 피고가 원고에게 가등기 등의 설정을 요구하였다고 볼 만한 자료가 없는 점 등을 고려하면, 원고와 피고는 2018. 7. 25. 법무사와 함께 만난 자리에서 적어도 제3차 계약금 지급 무렵에 이르러 이 사건 부동산에 가등기 등을 설정하기로 합의하였던 것으로 보이고, 피고가 제출한 증거들만으로는 이와 달리 원고에게 제2차 계약금 수령에 앞서 이 사건 부동산에 가등기 등을 설정하여 줄 선이행의무가 있었다고 인정하기에 부족하며, 달리 반증이 없다.

한편, 피고는 2018. 8. 21.경 원고가 선이행으로 이 사건 부동산에 대한 소유권을 피고에게 이전해 주는 데에 동의하였다는 취지로도 주장하나, 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

3) 신의성실의 원칙 위반 피고는, 원고가 이 사건 부동산 매매계약 이행 과정에서 일방적으로 계약을 파기하는 등으로 신의성실의 원칙을 위반하여 권리를 남용하였다고 주장한다.

그러나 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 일방적으로 이 사건 부동산 매매계약을 파기하는 등 신의성실의 원칙을 위반하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

라. 소결

결국 피고는 원고에게 계약해제에 따른 손해배상금 1억 5,000만 원에서 피고가 기지급한 계약금 1억 원을 제외한 5,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 부동산 매매계약이 해제된 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2018. 12. 20.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2021. 10. 1.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

피고는, 민법 제109조 또는 제110조 제1항에 따라 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약을 취소하고, 이에 따라 원고는 원상회복으로서 피고에게 기지급받은 계약금 1억 원 및 이자 보조금 명목의 3,500만 원, 피고가 대납한 이 사건 요양원의 기숙사보증금 500만 원 등 1억 4,000만 원과 위약금 중 일부금으로서 1억 원 등 합계 2억 4,000만 원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 앞서 제2의 다. 1)항에서 살펴본 바와 같이 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 부동산 및 운영권 매매계약 체결 당시 원고가 고지의무를 위반하였다거나 법률행위의 중요 부분의 착오가 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 반소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 나머지 본소청구 및 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사문종철

판사박종웅

판사황방모

별지

1) 이 사건 운영권 매매계약의 내용은 이 사건 부동산 매매계약의 내용과 대체로 같으나, 이 사건

운영권 매매계약 제5조는 '이 사건 부동산 매매계약과 연계하여 이 사건 부동산 매매계약이 해제되면 당연히 이 사건 운영권 매매계약은 해제되고 소유권 및 운영권은 자동 반환된다.'고 규정하고 있고, 이 사건 부동산 매매계약의 특약사항 중 '2018. 7. 1.부터 2018. 12.까지 매월 25일 1,000만 원씩 은행이자 보조를 해야 한다.' 부분이 이 사건 운영권 매매계약의 특약사항에는 '2018. 7. 1.부터 잔금지급일까지 매월 1일 500만 원씩의 금액이나 2018년도는 1,000만 원씩 매월 25일 지급하며 그 초과 금액만큼 2019년도 이자보조금액에 차감한다.'로 변경되어 기재되어 있다.

2) 제37조의4(행정제재처분 효과의 승계)

① 제37조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 이유로 한 행정제재처분(이하 "행정제재처분"이라 한다)의 효과는 그 처분을 한 날부터 3년간 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 승계된다.

1. 장기요양기관을 양도한 경우 양수인

② 행정제재처분의 절차가 진행 중일 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 그 절차를 계속 이어서 할 수 있다.

1. 장기요양기관을 양도한 경우 양수인

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 제1항 각 호의 어느 하나 또는 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 "양수인등"이라 한다)가 양수, 합병 또는 운영 시에 행정제재처분 또는 위반사실을 알지 못하였음을 증명하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 행정제재처분을 받았거나 그 절차가 진행 중인 자는 보건복지부령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 그 사실을 양수인등에게 알려야 한다.