

대구지방법원 서부지원 2024. 12. 12 선고 2022가단67736 판결 [계약금 잔금 청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 율빛

담당변호사 유대혁

피고B

소송대리인 변호사 전상훈

변론 종결2024. 11. 7.

판결 선고2024. 12. 12.

주 문

1. 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 및 예비적으로 피고는 원고에게 81,000,000원 및 이에 대하여 2017. 12. 31.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2017. 4. 22. 피고가 원고로부터 경북 고령군 C, D 외 3필지 및 그 지상에 원고가 신축하는 공장건물을 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다. 나. 이 사건 매매계약에 관하여 작성된 부동산매매계약서(이하 '이 사건 매매계약서'라 한다) 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

부동산매매계약서(갑 제1호증의 1, 2)

소재지 경상북도 고령군 C, D 외 3필지 1380평

매매대금 970,000,000원

계약금 97,000,000원

잔금 873,000,000원은 2017. 12. 27. 지불한다.

제2조(소유권이전 등) 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전 등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 2017. 12. 27.로 한다.

제5조(계약의 해제) 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지, 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도인 또는 매수인이 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.

특약사항 1. 건물분 부가세는 별도임(매수인 부담)

2. 잔금날짜는 상호 협의 후 변경할 수 있음

3. 특약사항 별지 첨부함

매도인 A

매수인 B

별지 특약사항

1) 공장 건평은 130평 1동, 110평 1동, 35평 사무실 1층(합 275평 건축)

고) 8m(공장건물), 고 4m(사무동)

5) 계약금은 10% (공장 허가 취득시 10일 이내로 지급하기로 함)

6) 계약금의 일부로 일천육백만원을 선지급하기로 함

만일 공장 허가 미취득시에는 이 계약은 상호 무효로 한다.

선지급한 금액 일천육백만원은 다시 돌려주기로 한다.

실사용면적은 진입로 포함 900평은 확보한다(총면적 1,380평)

경사(진입로) 도로는 폭 5m 이상 확보한다.

(*트레일러 차량이 원활하게 진입할 수 있도록 한다)

다. 피고는 계약 당일 원고에게 계약금의 일부로 1,600만 원을 지급하였다.

라. 피고는 2018. 5.경 원고를 상대로 아래와 같이 주장하면서 계약금 1,600만 원 및 위약금

1,600만 원을 합한 3,200만 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였다.

계약 당시 피고(이 사건의 원고, 이하 이 부분에서는 종전 소송을 기준으로 '피고'라고만 한다)가 별지

목록 기재 토지 위에 공장을 신축하여 2017. 12. 27. 틀림없이 준공 것이라고 약속하므로 원고(이

사건의 피고, 이하 이 부분에서는 종전 소송을 기준으로 '원고'라고만 한다)는 그 약속을 믿고

잔금일자를 2017. 12. 27.자로 지정하고 이 사건 부동산 매매계약을 체결하였으나, 위 공사는

피고의 내부사정으로 중단과 재개를 반복하면서 계속 지연되어 왔고 현재까지도 건물의 골조공사는

시작도 하지 아니하는 등 지체되고 있어 언제 준공이 될지 알 수 없는 지경이다. 원고는

공인중개사에게 피고의 계약 불이행으로 계약취소를 수차례 요청하면서 피고에게 지급한 계약금의

반환을 요청하였으나 피고는 원고에게 허가문제와 토목문제를 이유로 허가가 지연되었고 공사비가

없으니 원고가 자부담으로 공장신축공사를 진행하자고 제의하는 등의 문제가 불거졌고 결국 피고는

원고와의 계약이행이 불확실하였다. 이에 원고는 피고의 계약 불이행으로 이 사건 부동산계약의

해제에 대하여 2018. 3. 25.자 계약해제를 통지하는 내용증명을 발송하였으며, 이 사건 소장으로서

피고에게 다시 한번 계약해제에 대하여 통보한다. 피고는 계약불이행으로 이 사건 부동산매매계약이

해제되었으므로 계약해제에 따라 원고가 피고에게 지급한 계약금 1,600만 원의 배액인 3,200만 원을 지급하여야 한다.

마. 대구지방법원 서부지원은 2021. 7. 21. 위 사건을 공시송달로 진행하여 피고의 청구를 모두 인용하는 판결(2018가단5656 판결)을 선고하였고, 이에 원고가 추완항소하였다. 피고는 항소심에서 청구취지를 1억 1,300만 원(= 기지급한 계약금의 일부 1,600만 원 + 약정 손해배상액 9,700만 원)으로 확장하였다. 항소심인 대구지방법원은 2021. 7. 21. '피고와 원고가 2017. 12. 27.을 공장을 인도할 확정적인 이행기로 정하였다고 보기 어려우므로 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다는 피고의 주장은 이유 없다'는 등의 이유로 원고의 항소를 받아들여 항소심에서 확장한 부분을 포함하여 피고의 청구를 기각하는 판결(2019나6162 판결)을 선고하였다(이하 제1심과 항소심을 통틀어 '종전 소송'이라 한다). 피고가 이에 상고하였으나 2021. 10. 28. 대법원에서 심리불속행기각판결이 내려져 위 판결은 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2, 11, 13호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 이에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

이 사건 매매계약은 원고가 경북 고령군 C, D 외 3필지 지상에 공장을 신축하여 위 토지와 건물 일체를 피고에게 매도하는 내용의 계약으로, 계약 당시에는 건축허가가 날 수 있을지 불분명하였으므로 원고와 피고는 계약금 지급일을 '건축 허가를 받은 후 10일 이내'로 정하고 만약 건축허가가 나지 않을 시 계약의 효력을 소급하여 무효로 하는 내용의 특약을 설정한 것이다.

1) 주위적 청구: 계약금 잔금 청구 원고는 이 사건 매매계약에 따라 2017. 12.경 공장신설승인을 받아 계약상의 의무를 이행하였으나, 피고는 원고가 공장신설승인을 받았음에도 불구하고 계약금 9,700만원 중 1,600만 원만 지급하였을 뿐 나머지 8,100만 원을 지급하지 않고 있다. 종전 소송에서 피고가 주장하는 원고의 이 사건 매매계약에 관한 채무불이행은 인정되지 않았으므로 원고가 피고의 채무불이행에 따른 계약해지를 주장하지 않는 이상 이 사건 매매계약의 효력은 그대로 유지된다. 따라서, 피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 미지급 계약금 8,100만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 청구: 채무불이행에 따른 손해배상청구 이 사건 매매계약 특약사항 5)는 계약금을 총 매매대금의 10%(9,700만 원)로 하되 공장허가 취득 시 10일 이내로 이를 지급한다고 정하고 있다. 원고는 2017. 12.경 공장신설승인을 받았음에도 불구하고 피고는 계약금 잔금 8,100만 원을 지급하지 않고 있다. 이는 명백한 피고의 채무불이행이고 이 사건 매매계약서 제6조는 "계약금을 손해배상의 기준으로 본다"라고 정하고 있으므로, 피고는 채무불이행에 따른 손해배상으로 원고에게 9,700만 원 중 기지급한 1,600만 원을 공제한 나머지 8,100만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

원고의 주위적 및 예비적 청구는, 원고가 이 사건 매매계약에 따라 2017. 12.경 공장신설승인을 받음으로써 피고로부터 계약금을 지급받기 위한 계약상 의무를 이행하였음을 전제로 하므로, 이에 관하여 살펴본다.

위 인정사실 및 갑 제1호증의 1, 2, 제3 내지 8호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 특약 5)에는 '계약금은 매매대금의 10%인 9,700만 원으로 하되 공장 허가 취득시 10일 이내로 지급하기로 한다'고 되어 있는 사실, 2017. 12.경 고령군수로부터 경북 고령군 E에 대하여 공장부지 면적 3,447㎡, 제조시설 면적 355.84㎡, 부대시설 40㎡의 공장신설승인이 있었던 사실, 원고가 공장신설승인을 받기 위하여 설계용역을 의뢰하고 분묘개장 및 이장 등을 한 사실은 각 인정된다. 그러나 앞서 인정한 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 제3, 10, 11, 14호증, 을 제6호증의 1, 2의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 위 인정사실 및 원고 제출의 증거만으로는 원고가 피고로부터 이 사건 매매계약에 따라 계약금을 지급받기 위하여 이행하여야 할 자신의 계약상 의무를 다하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서, 이를 전제로 한 원고의 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없다(원고는, 피고가 이 사건 매매계약에 따른 계약금을 지급하지 않고 별건 소를 제기하면서 기 지급한 계약금의 반환을 청구한 것은 이 사건 계약서 제5조에 따라 계약금을 포기하고 계약해제의사를 표시한 것이라 할 것이므로 피고는 이 사건 계약금 9,700만 원 중 미지급금 8,100만 원을 지급할 의무가 있다는 취지로도 주장하나, 피고가 종전 소송을 제기하였다고 하여 이를 계약금을 포기하고 계약해제의사표시를 한

것이라고 볼 수는 없으므로 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다).

① 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약서 특약사항 5)에는 '계약금은 매매대금의 10%인 9,700만원으로 하되 공장 허가 취득시 10일 이내로 지급하기로 한다'고 기재되어 있다. 그러나 한편 이 사건 매매계약서 특약사항 1)에는 "공장 건평은 130평 1동, 110평 1동, 35평 사무실 1층(합 275평 건축)고 8m(공장건물), 고 4m(사무동)"라고 기재되어 있어 원고가 신축하여야 하는 건물이 총 3개이고 각 건물의 규모가 130평, 110평, 35평임이 명시되어 있다. 그런데 원고 측1) 에서 고령군수에게 신청한 공장신설승인신청서에는 공장 부지 면적 3,447m², 제조시설 면적 355.84m², 부대시설 40m²로 하는 공장의 신설승인을 신청한 것으로 되어 있을 뿐인바, 이는 이 사건 매매계약에서 정하고 있는 공장의 규모에 미치지 못함이 명백하다.

② 원고는 이 사건 매매계약 당시 원·피고가 130평(약 430.5m²), 110평(약 367.5m²) 공장 각 1동, 35평(약 112m²) 사무실 1동 등 총 3동의 건물을 건축하기로 합의하였는데 일부 토지가 농지인인 관계로 한 번에 총 3동의 공장신축 허가를 받기 어려운 상태여서 원·피고 및 이 사건 공장신축설계와 허가 업무를 담당한 F 건축사무소가 두 차례에 나누어 건축허가를 받는 것으로 협의하였고, 1차로 1개동의 공장 355.84m², 1개동의 사무실 40m²에 대하여 공장신설승인을 받은 것인데, 정상적으로 계약이 유지되었다면 2차 공장신설승인 또한 받을 수 있었던 상황이었고, 1차 공장신설승인 밖에 받지 못한 것은 피고의 일방적인 채무불이행 때문이지 원고가 채무를 불완전이행한 것이 아니라고 주장한다. 그러나, 피고가 제출한 F 건축사무소 담당자의 각 사실확인서(을 제6호증의 1, 2)에 비추어 보면 원고가 원고의 위 주장을 뒷받침하기 위해 제출한 위 담당자의 각 사실확인서(갑 제10, 14호증)만으로는 원고와 피고 사이에 두 차례에 나누어 공장신설승인을 받는 것에 대한 협의를 있었고 원고가 1차 공장신설승인 밖에 받지 못한 것이 피고의 일방적인 채무불이행 때문이라는 점을 인정하기 어렵다. 오히려 종전 소송 항소심 판결서에는 원고가 공장신설승인을 받고 피고에게 나머지 계약금의 지급을 구한 2017. 12. 20.경 전까지 피고가 건축 지연에 대하여 원고와 논의한 바 없다고 기재되어 있고, 설령 원고의 주장대로 원·피고 사이의 협의에 따라 공장신설승인을 1, 2차에 걸쳐 받기로 하였다고 하더라도 피고가 1차 공장신설승인이 내려진 시점에 나머지 계약금 전부를 지급하기로 약정하였다거나 추가 공장신설승인을 받지 못한 것이 피고의 채무불이행으로 인한

것임을 인정할 만한 증거 역시 없다.

3. 결론

원고의 주위적 및 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정승혜

1) 갑 제3호증에는 신청인이 'G 대표 H'로 되어 있다.