

부산지방법원 동부지원 2021. 10. 20 선고 2020가합108829 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

부산고등법원 2022. 8. 25 선고 2021나58748 판결

부산지방법원 동부지원 2021. 10. 20 선고 2020가합108829 판결

전문

원고A 주식회사

소송대리인 변호사 이상운

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 동래, 담당변호사 이태환

변론 종결2021. 9. 29.

판결 선고2021. 10. 20.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지

피고는 원고에게 700,000,000원과 이에 대하여 2020. 4. 7.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연

6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 부동산 매매계약의 체결

1) 원고와 피고는 모두 부동산 개발 관련 사업을 영위하는 회사이다. 원고는 2020. 4. 6. 피고로부터 피고 소유의 부산광역시 사상구 C, D 토지 898.8m² 및 그 지상 건물(이하 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)을 70억 원에 매수하되 잔금은 2020. 10. 31. 지급하며, 피고의 은행대출금 50억 원에 대한 계약일부터 3개월까지의 이자는 피고가, 그 이후의 이자는 원고가 부담하는 내용의 매매계약을 체결하였다(갑 제3호증, 이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

2) 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

부동산 매매계약서

매도인 주식회사 B

매수인 A 주식회사

제2조(매매대금)

본 계약에 따른 부동산의 매매대금은 칠십억원(₩7,000,000,000) (건물부가세 별도)으로 한다.

제3조(매매대금의 지급)

(1) 매수인은 본 계약의 체결과 동시에 매도인에게 계약금으로 제2조의 매매대금 중 금 삼억오천만원(₩350,000,000)을 지급한다.

(2) 매수인은 매매대금 잔금 금 육십육억오천만원(₩6,650,000,000)을 2020년 10월 31.일까지 매도인에게 지급한다.

(3) 본 계약 체결 후 매도인의 채무액 금 오십억원에 대한 계약일로부터 3개월까지의 금융이자는 매도인이 부담하고, 그 이후의 금융이자는 매수인이 부담한다. 단, 매수인이 금융이자를 2개월이상

미지급 할 시 즉시 본 계약을 해제한다.

(4) 본 계약은 건물 철거 및 지하 매설물등(토양오염등)에 대하여 매도인에게 일체의 책임을 물을 수 없다.

(8) 매도인의 미지급 건축 설계비(토목, 구조 포함)는 매수인이 지불하며, 설계비의 금액은 매도인이 매수인에게 적극 협력한다.

제4조(소유권이전)

매도인은 매수인으로부터 매매대금 잔금을 수령함과 동시에, 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 다음 각 호의 서류를 교부하고 이전등기에 협조하며, 본건 부동산의 점유를 인도한다.

4. 부산지방법원 서부지원 2019가합103558호 명도사건에 관련하여 매도인은 소송당사자로서 적극 협력하여 해결하여야 하고, 다만 명도비용 등 일체의 책임을 매수인이 부담하며, 매도인에게 명도비용 등 명도에 대한 책임을 묻지 않는다.

제8조(계약의 해제 및 손해배상)

(1) 매도인의 귀책사유로 인하여 매수인이 본 계약을 해제하였을 경우 매도인은 위약벌로써 본 건 계약금의 2배에 해당하는 금액을 매수인에게 지급하여야 하고, 매수인의 귀책사유로 인하여 계약이 해제되었을 경우 본 계약금은 위약금으로 한다.

나. 이 사건 매매계약의 이행 및 합의서 작성

1) 원고는 2020. 4. 7. 피고에게 계약금 3억 5,000만 원을 송금하였고, 이 사건 매매계약에서 정한 바에 따라 2020. 7.(계약일부터 3개월 후)부터 2020. 11.까지 피고의 대출금 50억 원에 대한 이자를 송금하였다.

2) 원고와 피고는 2020. 9. 29. 잔금 지급일을 2021. 1. 22.로 연장하는 등 이 사건 매매계약의 내용을 일부 변경하기로 하고 아래 내용이 포함된 합의서를 작성하였다(을 제3호증, 이하 '이 사건 합의서'라 한다).

합의서

1. 매매대금의 잔금기일을 2021년 1월 22.일(금)로 하며, 명도소송 등의 다른 사유로 잔금기일을

추가 연장하지 않는다.

2. 제1항에도 불구하고, 원고가 피고에게 매매대금 중

일금일십육억오천만원정(₩1,650,000,000)을 지급하는 경우, 잔금은 명도완료 후 은행대출 등을 통하여 지급하기로 한다.

3. 제1항, 제2항에도 불구하고, "매매계약" 부동산의 명도(판결을 포함하되 이에 한하지 않음)가 이루어질 경우 원고는 은행대출 등으로 통하여 매매대금을 지급하기로 한다.

4. "매매계약" 부동산의 잔금이 금융기관(은행 등)을 통한 대출(잔금대출, PF대출 등)을 통하여 지급됨에 따라 피고는 원고가 요청할 경우, 원고 또는 원고가 지정하는 자에게로 "매매계약"의 변경 및 소유권이전관련 서류를 제공하기로 한다.

다. 관련 소송

1) 한편 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 부산지방법원 서부지원 2019가합103558호로 이 사건 부동산의 일부 임차인을 상대로 건물명도의 소를 제기한 상태였다.

2) 위 법원은 2021. 4. 15. '피고(임차인)는 대상 부동산을 원고(이 사건의 원고)에게 인도하라'는 취지의 일부 승소판결을 선고하였고, 항소심에서도 2021. 9. 16. 위와 같은 내용이 포함된 조정이 성립되었다(이하 '관련 소송'이라 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 관련 소송을 최대한 빨리 종결하겠다고 약속하였고 원고는 이를 믿고 관련 소송에 따른 명도비용(제4조 제4항)과 피고가 위 부동산을 담보로 대출받은 대출금의 이자까지 부담하기로 하였다(제3조 제3항). 그런데 관련 소송은 이 사건 매매계약에서 정한 잔금기일인 2020. 10. 31.까지 종결되지 않았다.

2) 원고는 이 사건 부동산을 개발하여 수익을 얻을 목적으로 매매계약을 체결하였는데 관련 소송이 종결되지 않고 위 부동산의 임차인들이 인도를 거부함에 따라 개발에 착수하지도 못한 상태에서

피고의 대출금 이자만 부담하는 등 손해를 입었다.

3) 원고는 피고의 귀책사유를 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다. 매매계약 해제의 의사표시가 기재된 이 사건 소장부분이 2021. 1. 15. 피고에게 송달되었으므로 피고는 매매계약 제8조 제1항에서 정한 바에 따라 원고에게 계약금의 배액인 7억 원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 원고에게 관련 소송을 최대한 빨리 종결하겠다고 약정한 사실이 없다. 재판이 언제 종결될 지는 피고가 마음대로 할 수 있는 것이 아닌데 조기에 마무리 짓겠다고 약정할 수는 없다. 통상적으로 잔금 지급 기일은 계약일부터 2, 3개월 후로 정하는 것이 일반적이나 원고가 자금 사정이 어렵다고 하여 매매계약 체결일부터 6개월 후인 2020. 10. 31.로 정하는 대신 2020. 7.부터는 피고가 이 사건 부동산을 담보로 대출받은 50억 원에 대한 이자를 원고가 부담하고 관련 소송에서 명도에 대한 책임도 묻지 않기로 한 것이다.

2) 원고는 2020. 10. 31.까지 잔금을 지급하기 어렵다고 하였고, 이에 원고와 피고는 잔금 지급기일을 2021. 1. 22.까지로 연장하며 명도소송 등 다른 이유로 잔금 지급기일을 추가 연장하기 않기로 합의하였다.

3) 원고가 2021. 1. 22.까지도 잔금을 지급하지 못하자 피고는 원고의 잔금미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였다. 이 사건 매매계약은 잔금을 지급하지 않은 원고의 귀책사유로 해제되었으므로 계약금은 제8조 제1항에 따라 몰취되었다.

3. 판단

가. 원고는 이 사건 매매계약이 피고의 귀책사유로 해제되었다고 주장하고, 이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약이 해제된 사실은 다투지 않으면서도 귀책사유는 원고에게 있다고 다툰다.

나. 앞서 든 증거, 을 제4, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래 사실과 사정을 종합하면, 관련 소송의 종결이 지체된 것을 두고 원고의 계약해제의 근거가 되는 피고의 귀책사유에 해당한다고 볼 수 없다.

1) 이 사건 매매계약서와 합의서 어디에도 관련 소송이 언제까지 종결이 되어야 한다거나 관련 소송의 종결이 지체되는 경우 피고의 채무불이행을 구성한다는 취지의 기재가 없다.

2) 원고와 피고가 2020. 9. 29. 이 사건 합의서를 작성하며 "잔금기일을 2021. 1. 22.까지 연장하며 관련 소송이 종결되지 않았음을 이유로 잔금기일을 추가로 연장하지 않는다."라는 내용(제1항)을 명시한 사실에 비추어 보면, 원고와 피고는 오히려 관련 소송이 지체될 수 있음을 인식하고 이에 대한 책임을 피고에게 묻지 않기로 정하였다고 볼 수 있다.

3) 이 사건 소 제기 이전까지 원고와 피고가 주고받은 문자내역에서 원고가 피고에게 관련 소송의 지체에 대해 문의하거나 그에 대한 책임을 추궁하는 내용을 찾아볼 수 없다. 피고가 원고에게 발송한 내용증명의 기재에 따르더라도 피고는 원고로부터 위와 같은 취지의 요청을 받은 사실이 없는 것으로 보인다.

4) 원고가 이 사건 소를 제기한 것은 이 사건 합의서를 통해 연장된 잔금지급기일인 2021. 1. 22.가 도래하기 전인 2020. 12. 30.이다. 잔금지급기일 전에 피고가 부동산을 인도할 선이행의무를 부담한다고 볼 수 없으므로, 설령 피고가 원고의 주장대로 관련 소송을 조속히 종결지을 의무를 부담한다고 가정하더라도 원고가 이 사건 소를 제기할 당시 피고가 위 의무를 불이행하였다고 볼 수도 없다.

다. 원고가 주장하는 피고의 귀책사유를 인정할 수 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사노행남

판사이윤규

판사이나리