

부산지방법원 2020. 12. 24 선고 2019가단339341 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 율하

담당변호사 이재규

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 로앤케이

담당변호사 강창옥

변 론 종 결 2020. 10. 29.

판 결 선 고 2020. 12. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 130,048,510원과 그 중 100,000,000원에 대하여는 2019. 6. 13.부터, 나머지 30,048,510원에 대하여는 2019. 9. 23.부터, 각 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 6. 13. 피고와 사이에, 피고로부터 울산 울주군 C 대 3363㎡와 그 지상 4개의 건물(단독주택 및 근린생활시설)을 1,760,000,000원에 매수하는 계약을 체결하면서 아래와 같이 약정하였다.

계약금 100,000,000원은 계약시 지급

현 임대보증금 150,000,000원은 매수인이 승계

중도금 100,000,000원은 2019. 7. 12. 지급

잔금 1,410,000,000원은 2019. 8. 13. 지급

매도인 또는 매수인이 계약을 불이행할 경우 상대방은 불이행한 자에게 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있고, 손해배상을 청구할 수 있으며, 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상액으로 본다.

나. 원고는 피고에게 계약 당일 계약금 100,000,000원을 지급하였고, 2019. 7. 12. 중도금 100,000,000원을 지급하였으나, 2019. 8. 13.까지 잔금을 지급하지 아니하였다. 이에 피고는 2019. 8. 14.경 원고에게 잔금을 2019. 8. 30.까지 지급하라고 서면으로 최고하면서 이를 이행하지 않을 경우 계약금을 몰취한다는 취지(피고의 계약금 상당의 손해배상채권과 원고의 계약금 반환채권을 대등액에서 상계한다는 취지로 선택한다)의 통지를 하였고, 2019. 9. 5.경에도 원고에게 잔금을 2019. 9. 18.까지 지급하라고 서면으로 최고하였으나, 원고는 이를 이행하지 아니하였다. 피고는 2019. 9. 23.경 원고에게 매매계약을 해제한다는 취지의 통지를 하면서 중도금 100,000,000원을 반환하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4호증, 을 3, 4호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 매매계약 체결시, 주택임대사업자의 지위를 원고에게 양도하여 주고, 원고가 법인을 설립하여야 할 필요가 있을 경우 법인을 매수인으로 하는 매매계약을 다시 체결하여 주기로 약정하였다.

그런데 피고는 주택임대사업자로 등록이 되어 있지 않아 주택임대사업자 지위의 양도의무는 이행불능이고, 피고는 법인을 매수인으로 하는 매매계약 체결의무의 이행을 지체하면서 이를 이행하지 아니할 의사를 표시하였다.

이에 원고는 2019. 8. 17.경 피고의 채무불이행을 이유로 매매계약을 해제하였다. 따라서 피고는 원고에게 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 계약금반환금 100,000,000원, 중도금에 대한 2019. 7. 12.부터 2019. 9. 23.까지 연 5%의 이자 1,013,698원과, 손해배상으로 29,034,812원(교통비 807,822원 + 업무추진비 5,861,800원 + 공공요금 6,525,190원 + 부동산수수료 15,840,000원), 합계 130,048,510원과 이에 대한 청구취지 기재 법정 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고의 주택임대사업자 지위 양도의무가 이행불능인지에 관하여

갑 3호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 특약사항 제9조에 ‘매도인의 임대사업자 지위나 모든 책임과 의무는 매수인이 승계한다’라고 되어 있는 사실이 인정되고, 피고가 관할관청에 주택임대사업자로 등록이 되어 있지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 갑 3호증의 기재에 의하면, 매매계약 특약사항 제8조에 ‘매도인과 매수인은 주택임대사업자등록(울주군청)이 안 될 경우 수평해지하기로 한다’라고 되어 있는 사실이 인정되고, 이는 원고가 주택임대사업자등록을 할 수 없게 될 경우 상호간에 손해배상청구 등을 하지 않고 원상회복을 하면서 계약을 해제한다는 취지로 이해된다. 따라서 이에 대한 반대해석으로, 원고와 피고는 원고가 피고로부터의 주택임대사업자 지위 승계와 관계 없이, 독자적으로 주택임대사업자등록을 할 수 있다면 매매계약의 효력을 계속 유지하기로 하는 취지로 약정한 것으로 보는 것이 타당하고, 실제로 원고가 2019. 7. 11.경 부산 연제구청에 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 주택임대사업자로 등록된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 10호증의 1 내지 3의 각 기재에 의하여 인정되므로, 원고는 피고의 주택임대사업자 지위 양도의무의 이행불능을 이유로 매매계약을 해제할 수 없다.

나. 피고가 법인을 매수인으로 하는 매매계약 체결의무의 이행을 지체하였는지에 관하여

갑 3호증의 기재에 의하면, 매매계약 특약사항 제11조에 ‘본 계약 체결 후 매수인의 법인설립의 경우 매매계약서를 재작성한다’라고 되어 있는 사실은 인정된다.

원고는, 위 특약은 원고가 법인을 설립할 필요가 있어 재계약의 체결을 요구하면 기존의 계약은 실효되고, 원고와 피고가 상호협의를 거쳐 잔금지급기일 등을 다시 정하여 원고가 설립한 법인을 매수인으로 하는 재계약을 체결할 의무를 약정한 것인데, 원고는 2019. 8. 13.경 주식회사 D를 설립하였고, 2019. 8. 9.경과 2019. 8. 14.경 피고에게 잔금지급기일을 연기하면서 위 법인을 매수인으로 하는 계약을 체결할 것을 요구하였으나, 잔금지급기일 연기에 대한 이견 등으로 피고가 재계약 체결을 거부하였으므로, 피고가 법인을 매수인으로 하는 매매계약 체결의무의 이행을 불이행한 것이라는 취지로 주장한다.

그러나 이 사건 매매계약 특약사항 제11조는 원고가 법인을 설립하여 법인을 매수인으로 하는 매매계약서의 작성을 요구할 경우 피고가 이에 응할 의무를 정하고 있을 뿐이므로, 이는 기존의 계약 내용을 그대로 유지한 채 매수인 명의만을 변경하는 계약서의 작성을 의미하는 것으로 보는 것이 타당하고, 원고의 주장처럼 기존의 계약이 실효되거나 원고가 잔금지급기일의 연기 등 매수인 명의 부분 이외의 계약내용까지 변경할 것을 요구할 수는 없다고 할 것이므로, 원고가 주장하는 변경된 내용에 따른 계약서의 작성을 피고가 거부하였다고 하여 이를 매매계약 특약사항 제11조의 위반으로 볼 수 없다.

다. 피고가 이 사건 매매계약에 따른 채무를 불이행하였다고 볼 수 없으므로, 피고의 채무불이행을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없다.

판사 정창근