

수원지방법원 2021. 2. 25 선고 2019가단549544 판결 [계약금 반환등 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 호민

담당변호사 양윤창

피고B

소송대리인 법무법인 정훈

담당변호사 김정웅

소송복대리인 변호사 김영주, 서옥필

변론 종결2020. 11. 5.

판결 선고2021. 2. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 129,632,280원 및 이에 대한 2018. 11. 8.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고 사이의 매매계약 체결 등

1) 원고는 소외 C의 소개로 2017. 12. 18. 피고의 대리인 소외 D를 통하여 피고와 사이에, 원고가 피고로부터 그 소유의 전남 강진군 E공장 F동 제1층 G호~H호(철근콘크리트 구조 스라브지붕 단층 공장 및 채소보관창고, 의약품도매점 8,863.5m², 이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)를 매매대금 27억 5,000만 원(부가가치세 별도)에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였고, 같은 날 피고에게 2018. 6. 30.까지 매매대금을 지급하지 못할 경우 원고가 이 사건 부동산에 설치하는 일체의 시설물(구조물) 및 물품에 대한 권리를 포기하고 그 권리를 피고에게 이양하겠다는 내용의 '시설물 포기 및 권리이양각서'(이하 '이 사건 각서'라고 한다)를 작성하여 주었다.

2) 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다("갑"은 매도인인 피고이고, "을"은 매수인인 원고이며, (주)는 피고가 2014. 4. 3. 설립한 부동산 임대업 등을 사업목적으로 하는 회사이다).

2. 계약내용

제1조 목적

매매대금	27억 5,000만 원(부가가치세 별도)
계약금	1억 원
계약금 지급	1차 계약금 5,000만 원은 계약 시에 지불하며 2차 계약금 5,000만 원은 대출 전까지 지불한다. 단, 2018. 2. 10.까지 대출이 안 될 경우 일부(2,000만 원)를 지급한다.
잔금	특약사항에 준하여 지불한다.

제6조 채무불이행과 손해배상

"갑" 또는 "을"이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약 해제에 따른 손해배상을 각각

상대방에게 청구할 수 있으며 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

※ 특약사항

1. 양도소득세는 "을"이 책임진다. 미이행시 민, 형사상 책임을 진다.
 2. 태양광발전사업허가권은 "을"에게 양도한다.
 3. (주)I 법인을 "을"에게 양도하는 조건이며, "갑"은 향후 (주)I를 "을"이 지정하는 개인 또는 법인에게 양도하는 조건이다.
- 또한 (주)는 법인실적을 쌓기 위하여 "갑"과 (주)I간의 임대차계약을 체결해 주어야 한다.
4. (주)I 법인은 "을"에게 양도하며, 양도 시 발생하는 세금은 "을"이 책임진다.
- 단, 기발생한 관련자료(세금계산서, 영수증 등)에 대해서 "갑"은 "을"에게 협조한다.
5. 현재 임차인은 승계하기로 한다. (임차보증금은 "갑"이 책임진다)
 6. "을"은 2018. 6. 30.까지 잔금을 지급하기로 하며 2018. 4. 1.부터 매월 1,000만 원을 (주)에서 "갑"에게 임대료 형식으로 지불하기로 한다.
 7. "갑"은 "을"이 대출 이전이라도 이 사건 부동산에 시설공사를 하여 운영할 수 있도록 협조한다.
- "을"은 "갑"이 포기각서 요구 시 필요한 서류를 제공하여 공증하는데 협조한다.
8. "갑"의 양도세 부담을 최소화 할 수 있도록 "을"은 세금계산서 발행에 협조한다.
 9. 대출은 "갑" 명의로 대출을 받은 후 "을"이 인수하는 절차로 한다(단, 금융기관 대출발생을 위한 사전작업은 "을"이 한다).
 10. (주)의 주식은 본 계약과 동시에 "을"이 잔금 지급기일까지 매수할 권한을 독점적으로 가지며 그 금액은 이 사건 부동산 매매금액에서 차감하기로 한다.
 11. 본 계약은 본항 5조에 불구하고 "갑"과 "을"이 합의한 경우 이외에는 해약할 수 없다.
- 3) 원고는 이 사건 매매계약에 따라 계약일인 2017. 12. 18. 피고에게 1차 계약금 5,000만 원을 지급하였고, 이후 2018. 2. 10.까지 대출이 되지 않자 2018. 2. 12. 1,000만 원, 2018. 3. 7. 1,000만 원 합계 2,000만 원을 2차 계약금으로 지급하였으며, 또한 2018. 3.경까지 이 사건 부동산에 저온창고 시설을 위한 전기증설공사를 하고, 이후 설치된 전기시설을 유지하기 위한 비용을

지출하였다.

나. 피고의 기존 임대차계약 임대기간 연장

이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산 중 일부에 관하여 피고와 소외 주식회사 J(이하 'J'라고만 한다) 사이에 2017. 6. 14. 체결된 임대차보증금 1억 원, 월 차임 평당 7,000원, 임대기간 2017. 7. 1.부터 2018. 6. 30.까지(다만 J는 창고에 보관하는 물품의 입출고 상황에 따라 임대기간을 연장 또는 단축하고자 할 때에는 1개월 이전에 피고에게 통보하여 협의하여야 하고, 피고는 J의 통보내용에 신의성실의 원칙에 따라 협조하여야 한다고 약정하였다)인 임대차계약이 있었는데, 이후 피고는 2018. 6. 4. 소외 유한회사 K(이하 'K'라고만 한다)와 사이에 실질적으로 위 J와의 임대차계약이 2019. 6. 3.까지로 연장되는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

다. 원고와 피고 사이에 오고 간 내용증명

- 1) 피고는 2018. 5. 15.경 및 2018. 6. 1.경 원고에게 이 사건 매매계약 특약사항 제6조에 따른 임대료 지급의무의 이행을 독촉하는 내용의 내용증명을 보냈고, 이에 원고는 2018. 6. 11.경 피고에게 현재 피고가 이 사건 부동산을 임대 중이므로 피고에게 위 차임을 지급할 이유가 없고, 피고에게 임차인에 대한 퇴거를 요청하였으나 이행하지 않아 은행대출에 어려움이 있는바, 이러한 피고의 귀책사유로 인하여 잔금지급 일정에 차질이 발생하게 되었으니 임차인에 대한 정리를 한 후 계약이행과 관련한 사항을 협의하길 바란다는 내용의 내용증명을 보냈다.
- 2) 피고는 원고에게 2018. 7. 2.경 원고 측의 요청대로 잔금지급일을 2018. 7. 10.까지로 연기하는 것에 동의하나, 2018. 7. 10.까지 미지급 계약금(3,000만 원) 및 잔금(26억 5,000만 원), 미지급 임대료(이자) 등 이 사건 매매계약상의 의무를 다하지 않을 경우 위 매매계약은 자동해지된다는 내용의 내용증명을, 2018. 8. 3.경 위 내용증명에 따라 이 사건 매매계약이 자동해지되었으므로 이 사건 각서에 따른 이행을 요구하는 내용의 내용증명을 보냈고, 이에 원고는 피고에게 2018. 8. 13.경 피고가 임차인을 퇴거시키지 않은 귀책사유로 대출에 지장이 생겨 잔금을 지급하지 못하고 있는 것일 뿐이라는 내용의 내용증명을, 2018. 9. 3.경 원고가 아닌 피고의 귀책으로 계약이 불이행되고 있는 것이며, 임차인이 퇴거할 수 있도록 협조해달라는 내용의 내용증명을 보냈다.
- 3) 피고는 2018. 9. 7.경 원고에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 L 법무사 사무실에 맡겨

놓았으니 2018. 9. 17.까지 미지급 매매대금을 지급하고 찾아가길 바라고, 미이행 시 계약을 해제할 수 있으며, 이 사건 매매계약상 원고가 임차인을 승계하기로 하였는바, 임차인을 퇴거시키라는 원고의 주장은 그 자체로 계약위반이라는 내용의 내용증명을 보냈고, 원고는 2019. 9. 17.경 피고에게 이 사건 매매계약 체결 당시 기존 임차인의 임대기간이 수개월(계약만료일 2018. 6. 30.) 남았다고 하면서 이를 승계해달라고 부탁하여 받아들인 것이지만, 이후 임대기간 만료 시까지 퇴거할 수 있는 충분한 시간을 부여하였고, 은행 대출을 진행하면서 대출 조건과 관련하여 피고에게 임차인이 퇴거하여야 함을 수차례 요청하였으나 이를 무시하고 피고 마음대로 임차인과 재계약을 한 것이라는 내용의 내용증명을 보냈다.

4) 피고는 2018. 9. 19.경 원고에게 2018. 10. 2.까지 미지급 매매대금을 지급하고 법무사 사무실에 맡겨 둔 소유권이전등기에 필요한 서류를 찾아가길 바라며, 미이행 시 2018. 10. 4.자로 계약이 해제됨을 통지한다는 내용의 내용증명을 보냈고, 원고는 피고에게 2018. 9. 27.경 임차인을 퇴거시키지 아니한 피고의 귀책사유로 잔금지급이 지연된 것이라는 내용의 내용증명을, 2018. 10. 2.경 마지막으로 2018. 10. 30.까지 임차인을 퇴거시키길 바라며, 퇴거 시 원고가 진행 중인 은행 대출이 가능하여 잔금지급에 아무런 문제가 없다는 내용의 내용증명을 보냈다.

라. 피고의 이 사건 부동산 중 일부 호실 매도

그 후 피고는 2018. 11. 1. J에 이 사건 부동산 중 M호를 매도하고, 2018. 11. 8. 위 호실에 관하여 J 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 갑 제12호증, 을 제1 내지 4호증, 을 제19호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

이 사건 매매계약이 체결될 무렵 원고와 피고는 원고가 이 사건 매매계약 이행 전이라도 이 사건 부동산에 저온창고 시설을 설치할 수 있고, 위 시설의 설치·유지비용을 이 사건 매매계약의 계약금 또는 매매대금 일부에 포함하기로 합의하였는데, 원고는 계약금으로 합계 7,000만 원을 지급하고, 저온창고 시설의 설치 및 유지를 위하여 합계 59,632,280원의 비용을 지출하였는바, 이 사건

매매계약에 따른 계약금(1억 원) 지급의무를 모두 이행하였다. 그리고 원고와 피고는 피고가 이 사건 부동산 중 일부 호실을 점유하던 기존 임차인과의 임대차계약이 종료되면 위 임차인을 퇴거시키기로 하였고, 이를 전제로 원고가 이 사건 부동산에 저온창고 시설을 갖추고 위 부동산을 담보로 피고 명의로 대출을 받아 잔금을 지급하기로 하였는데, 피고는 2018. 6. 4. 기존 임차인과 임대기간을 연장하는 내용의 임대차계약을 체결하는 등 원고의 대출 절차에 전혀 협조하지 않았고, 급기야 2018. 11. 1. J에 이 사건 부동산 중 M호를 매도하였는바, 이는 피고의 확정적인 이행거절의사로 표시라고 할 것이다. 따라서 피고 시 이 사건 매매계약은 위와 같은 피고의 귀책사유로 해제되었으므로, 피고는 원고에게 원상회복 내지 손해배상으로 기지급금은 계약금 7,000만 원, 저온창고 시설의 설치·유지비용 59,632,280원 합계 129,632,280원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

원고는 계약금 중 일부(3,000만 원)를 지급하지 않았고, 이 사건 매매계약 특약사항 제6조에 따른 금전지급의무를 이행하지 않았으며, 잔금지급일을 연기해 주었음에도 기한 내에 남은 매매대금을 전혀 지급하지 않았다. 이에 피고는 2018. 9. 19.경 위와 같은 원고의 채무불이행을 이유로 계약해제의 의사표시를 하여 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었으므로, 원고의 청구는 이유 없다. 한편 원고와 피고 사이에 저온창고 시설의 설치·유지비용을 매매대금의 일부로 포함하기로 합의한 사실이 없고, 2018. 6. 4. K와의 임대차계약은 기존 J와의 임대차계약의 임대기간 연장에 불과하며(N조합의 농산물을 보관하기 위한 임대차인데, N조합의 보관 및 관리회사가 J에서 K로 변경된 것임), 기존 임대차계약의 임대기간이 2018. 6. 30.까지이고, 연장이 가능한 임대차계약이었으며, 원고가 위 임대차계약을 승계하기로 한 점 등을 고려하면 위 임차인이 퇴거하지 않은 것이 원고가 잔금을 미지급할 사유에 해당하지 않는다.

3. 판단

가. 먼저 원고의 계약금 지급 주장과 관련하여, 이 사건 매매계약이 체결될 무렵 원고와 피고 사이에 원고가 이 사건 매매계약 이행 전이라도 이 사건 부동산에 저온창고 시설을 설치할 수 있고, 위 시설의 설치·유지비용을 이 사건 매매계약의 계약금 또는 매매대금 일부에 포함하기로 하는 합의가 있었는지 여부에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약 특약사항 제7조에서 피고가 원고가 대출받기 전이라도 이

사건 부동산에 시설공사를 하여 운영할 수 있도록 협조하기로 한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 증인 C의 증언 등 원고가 제출한 증거들만으로 위 시설의 설치·유지비용을 이 사건 매매계약의 계약금 또는 매매대금 일부에 포함하기로 하는 합의까지 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 객관적인 증거가 없다(위와 같은 합의는 원고에게만 유리한 것으로 보이는데, 피고로서는 당시 그 비용을 특정할 수도 없고 자신에게 불리한 위와 같은 합의를 할 별다른 이유가 없어 보인다). 따라서 위와 같은 합의가 있었음을 전제로 하여 이 사건 매매계약에 따른 계약금 1억 원을 모두 지급하였다는 원고의 주장은 이유 없다.

나. 다음으로 피고가 기존 임차인과 임대기간을 연장하는 내용의 임대차계약을 체결한 것이 이 사건 매매계약을 위반한 것이라는 원고의 주장과 관련하여, 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 이 사건 부동산 중 일부 호실을 점유하던 기존 임차인과의 임대차계약이 종료되면 위 임차인을 퇴거시키기로 하였고, 이를 전제로 원고가 이 사건 부동산에 저온창고 시설을 갖추고 위 부동산을 담보로 피고 명의로 대출을 받아 잔금을 지급하기로 약정하였는지 여부에 관하여 보건대, 위 인정사실에 앞서 든 증거들 및 증인 C의 일부 증언, 갑 제14호증의 1 내지 갑 제15호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정 즉, ① 이 사건 매매계약서에는 원고가 기존 임대차계약을 승계하기로 되어 있을 뿐(다만 임대차보증금은 피고가 책임지기로 함), 피고가 잔금지급일 전까지 기존 임대차계약을 해소하여 임차인을 퇴거시키기로 하였음을 인정할 만한 객관적인 증거가 없는 점, ② J와의 임대차계약은 그 임대기간이 2018. 6. 30.까지이나, 위 임대차계약에서 J가 임대차 목적물에 보관하는 물품의 입출고 상황에 따라 임대기간을 연장 또는 단축할 수 있고, 1개월 이전에 피고에게 통보하여 협의하면 피고는 신의성실의 원칙에 따라 협조하기로 약정하였는바, 위와 같은 약정에 따른 의무는 위 임대차계약이 원고에게 승계되기 전까지 여전히 피고에게 있으므로, 피고가 위와 같은 기존 임차인과의 약정에 따라 임대기간을 1년간 연장한 것을 두고 이 사건 매매계약을 위반하였다고 단정하기 어려운 점, ③ 게다가 위와 같은 임대기간 연장에 따른 임대차계약 체결은 2018. 6. 4.에 이루어졌는데, 그 전에 이미 원고가 이 사건 매매계약 특약사항 제6항에 따라 2018. 4. 1.부터 지급해야 하는 매월 1,000만 원의 금전지급의무를 불이행하여 피고가 이를 독촉하던 중이었고, 원고가 이 사건 부동산을 담보로 진행 중이던 대출도

순조롭게 진행되고 있지 않은 상황이었던바, 피고에게 매매대금의 10%에도 미치지 않는 계약금 1억 원 중 일부인 7,000만 원만을 받은 상태에서 원고를 위하여 잔금지급일 전에 매매계약상 원고가 승계하기로 한 기존 임대차계약을 종료시키고 임차인을 퇴거시키는 것까지 기대하는 것은 무리인 점, ④ 원고는 대출을 받아 잔금을 지급하기로 하였고, 대출을 받기 위해서는 이 사건 부동산에서 기존 임차인이 퇴거하는 것이 전제되어야 한다는 취지로 주장하나, 원고가 결국 대출을 받지 못한 것이 이 사건 부동산에 임차인이 있었기 때문임을 인정할 만한 아무런 증거가 없고, 기존 임대차계약상의 임대기간이 잔금지급일인 2018. 6. 30.까지여서 그전에 임차인을 퇴거시킬 수 없을 뿐만 아니라, 원고 주장과 같이 임차인이 퇴거하는 것이 이 사건 매매계약상 매우 중요한 조건이었다면 이를 매매계약서에 기재하는 것이 자연스러움에도 기존 임대차계약의 종료 내지 임차인의 퇴거가 아닌 기존 임대차계약을 원고가 승계하는 것으로 특약사항을 기재한 점, ⑤ 또한 원고는 이 사건 부동산 각 호실에 저온창고 설비를 갖추는 것을 전제로 대출을 진행하여 왔는데, 피고가 임차인을 퇴거시키지 않아 해당 호실에 설비를 갖추지 못하여 대출을 받지 못하였다는 취지로도 주장하나, 원고 주장대로라면 피고가 임대기간을 연장하지 않았다고 하더라도 기존 임대차계약상의 임대기간인 잔금지급일까지 해당 호실에 설비를 설치할 수 없었을 것이어서 잔금지급일까지 대출을 받는 것이 거의 불가능하였을 것이고, 원고가 나머지 호실에 공사한 설비의 수준도 저온창고 운영을 위한 전기증설공사 정도에 불과한 것으로 보이는바, 피고가 기존 임대차계약의 임대기간을 연장한 것이 원고가 대출을 받지 못한 이유라고 보기 어려운 점, ⑥ 원고가 대출을 진행한 금융기관에서 2018. 6. 22.경 이 사건 부동산에 관한 실사를 나왔는데, 당시 이미 원고와 피고 사이에 임차인의 퇴거 문제로 내용증명이 오고갔음에도 불구하고, 원고 측은 피고에게 실사를 나온 금융기관 측에 대출금이 나오면 추가 공사를 할 것이라는 이야기를 해달라고만 하였을 뿐, 임차인과 관련하여서는 아무런 언급도 하지 않은 점 등에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정 및 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 기존 임차인을 퇴거시키기로 하였고, 이를 전제로 원고가 이 사건 부동산에 저온창고 시설을 갖추어 위 부동산을 담보로 피고 명의로 대출을 받아 잔금을 지급하기로 약정하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 나아가 위와 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 피고가 기존 임대차계약의 임대기간을 연장한 것을 두고 이 사건 매매계약을

위반하였다고 보기 어려우며, 원고가 잔금지급의무를 지연할 정당한 사유도 되지 못한다고 봄이 상당하다.

다. 마지막으로 피고가 J에 이 사건 부동산 중 일부 호실을 매도한 것은 확정적인 이행거절의사의 표시이므로 이 사건 매매계약은 피고의 채무불이행으로 해제된 것이라는 원고의 주장과 관련하여, 피고가 2018. 11.경 J에 이 사건 부동산 중 M호를 매도한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 피고는 J에 일부 호실을 매도하기 전에 이미 이 사건 매매계약이 원고의 매매대금 지급의무 위반으로 해제되었다고 주장하므로 이에 관하여 보건대, 피고가 이 사건 매매계약상 잔금지급일인 2018. 6. 30.까지 남은 계약금 3,000만원 및 잔금 26억 5,000만 원을 지급하지 않은 사실, 피고는 잔금지급일을 연장해주면서 원고에게 미지급 매매대금의 지급을 독촉하다가 2018. 9.경 원고에게 L 법무사 사무실에 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기에 필요한 서류를 제공해 두었으니 미지급 매매대금을 지급하고 찾아가길 바라며, 2018. 10. 2.까지 미이행 시 2018. 10. 4.자로 계약이 해제됨을 통지한다는 내용의 내용증명을 보냈고, 그 무렵 위 내용증명이 원고에게 도달한 사실, 원고는 2018. 10. 2.까지 남은 매매대금을 지급하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 잔금지급일 전까지 기존 임차인을 퇴거시키지 않은 것이 원고가 잔금지급을 지연할 정당한 사유가 되지 못함 또한 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 위와 같은 원고의 매매대금 지급의무 위반으로 2018. 10. 4. 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고가 J에 일부 호실을 매도하기 전에 이미 이 사건 매매계약이 해제되었으므로, 피고가 J에 일부 호실을 매도한 것을 두고 피고의 채무불이행이라고 할 수 없는바, 피고의 채무불이행으로 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박혜란