

창원지방법원 거창지원 2021. 11. 30 선고 2020가단12023(본소), 2021가단12044(반소) 판결
[계약금등 반환 청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 조현국

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 세상

담당변호사 우승원

소송복대리인 변호사 이민욱

소송대리인 C

변 론 종 결 2021. 10. 26.

판 결 선 고 2021. 11. 30.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 6. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 270,000,000원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본 소 청구 취 지

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 60,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반 소 청구 취 지

주위적으로, 주문 제1항 및 원고는 피고에게 270,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 원고와 피고 사이의 2020. 6. 8. 매매계약을 해제한다. 피고는 원고에 대하여 계약금반환의무가 없음을 확인한다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 매매계약의 체결

원고는 2020. 6. 8. 피고로부터 피고 소유인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 3억 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하면서, 계약 당일 피고에게 계약금 3천만 원을 지급하였고, 잔금 2억 7천만 원은 2020. 8. 24. 지급하기로 정하였다.

이 사건 매매계약 제6조는 “매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는

계약 해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.”고 정하고 있고, 이 사건 매매계약 특약사항 제4항은 “현 시설물 상태의 계약이나 계약시에 매도인이 고지하지 않은 부분에 하자가 있을 경우 하자담보책임과는 별개로 매도인은 이를 수리해주기로 한다.”라고 정하고 있다.

나. 석축붕괴 사고의 발생 및 원피고 사이의 약정

2020. 7. 초순경 폭우로 이 사건 부동산 내 석축이 붕괴되는 사고(이하 ‘1차 붕괴’라 한다)가 발생하였고, 피고는 그 무렵부터 석축 재설치 공사를 진행하였다.

2020. 8. 7.경 이 사건 부동산 내 석축이 다시 붕괴되는 사고(이하 ‘2차 붕괴’라 한다)가 발생하였다. 원피고는 2020. 8. 17.경 피고가 설계에 의하여 석축 재설치 공사를 한 다음 관할관청으로부터 준공검사를 받으면, 원고가 피고에게 잔금을 지급하기로 약정(이하 ‘이 사건 약정’이라 한다)하였다.

다. 피고의 내용통지서 발송

피고는 2020. 10. 12. 원고에게 ‘무너진 석축은 원고의 요구대로 정밀한 설계에 의하여 견고하게 원상복구를 시켰고 준공까지도 마쳤음에도 불구하고 원고는 중도금 및 잔금 2억 7천만 원을 지불하지 않고 있는바, 위 중도금 및 잔금 전액을 2020. 10. 19.까지 지불해주시기 바라며 위 날짜까지 지불되지 않을 시에는 본 매매계약을 해지하고 이미 지급받은 계약금 3천만 원은 몰수한다.’는 내용의 내용통지서(이하 ‘피고측 내용증명’이라 한다)를 발송하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 D의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 피고가 피고측 내용증명을 발송할 당시 석축 재설치 공사와 관련하여 관할관청에 신청서나 설계도면이 접수된 사실이 없고, 준공검사도 나지 않았는바, 이로써 피고는 이 사건 부동산 내 석축의

하자를 제대로 수리하지 않음으로써 이 사건 매매계약을 위반하였으므로, 원고는 이 사건 소장 부분 송달로써 피고의 위와 같은 이행불능 또는 이행지체¹⁾를 원인으로 이 사건 매매계약을 해제한다.

2) 따라서 피고는 원고에게 원고가 지급한 계약금 3천만 원 및 계약금 상당의 손해배상금 3천만 원 합계 6천만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 피고는 1차 붕괴 이후 건축설계사에게 설계용역을 맡기고, 관할관청으로부터 석축공사에 관한 허가를 받아 2020. 7. 8.부터 2020. 10. 30.까지 석축 재설치 공사를 실시하였으며, 이 사건 매매계약의 잔금일 전에 석축 재설치 공사를 완성하고 2020. 10. 6. 관할관청에 준공검사 신청을 하였다. 그러나 원고가 민원을 제기하는 등 방해하여 준공검사를 받지 못하였다. 피고는 위와 같이 석축 재설치 공사를 한 것 이외에도 2021. 3. 19.부터 2021. 3. 26.까지 추가로 석축 재설치 공사를 하였고, 2021. 6. 23. 관할관청으로부터 준공검사필증을 교부받음으로써 이 사건 부동산에는 아무런 하자가 없게 되었다. 따라서 원고의 이행불능으로 인한 해제 주장은 이유 없다.

2) 원고는 상당한 기간을 정한 이행 최고를 한 바 없으므로 이행지체로 인한 해제는 부적법하다.

3) 원고에게 해제권이 발생하지 않아 이 사건 매매계약은 유효하므로, 원고는 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기절차를 인수하고, 피고에게 미지급 매매대금 2억 7천만 원을 지급할 의무가 있다.

예비적으로 원고는 이 사건 소를 제기함으로써 매매대금 2억 7천만 원의 지급을 명백하게 거절할 의사를 표시하였으므로, 피고는 이 사건 반소장 부분 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 이 사건 매매계약 제6조에 따라 원고가 지급한 계약금은 피고에 대한 손해배상금으로 피고에게 귀속되므로, 피고의 원고에 대한 계약금 반환의무는 존재하지 않는다.

3. 판단

가. 이행불능을 이유로 한 해제 주장에 관한 판단

채무의 이행이 불능이라는 것은 단순히 절대적물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활에

있어서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2000다22850 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들, 을 제5, 6, 7, 9, 10, 11호증의 각 기재, 이 법원의 함양군에 대한 각 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 및 이 사건 약정에 따라 피고가 원고에 대해 부담하는 '설계에 의하여 석축 재설치 공사를 하고 관할관청으로부터 준공검사를 받아 이 사건 부동산을 인도할 의무'가 이행불능 상태에 이르렀다고 보기 어렵다.

① 피고는 1차 붕괴 직후인 2020. 7. 8.부터 건설장비를 임대하여 석축 재설치 공사를 진행하였고, 2020. 8. 4. 함양군에 이 사건 부동산 중 함양군 E 지상 석축공사를 내용으로 하는 개발행위허가 신청을 하였으며, 2020. 8. 24. 함양군으로부터 개발행위허가를 받았다. 위 개발행위신청 서류에는 F토목설계사무소가 작성(작성일자가는 2020. 8.로 표기되어 있다)한 '우량농지부지조성공사' 설계도면이 첨부되어 있다. 위와 같은 사실에 의하면, 피고측 내용증명 발송 당시 석축 재설치 공사와 관련하여 관할관청에 신청서나 설계도면이 접수된 사실이 없다는 원고의 주장은 이유 없고, 피고는 1차 붕괴 이후 이 사건 부동산을 하자 없는 상태로 보수하기 위한 노력을 기울이고 있었다고 봄이 상당하다.

② 피고는 2020. 10. 6. 함양군에 석축 재설치 공사에 대한 준공검사 신청을 하였다가 2020. 10. 15. 기간만료일까지 공사가 완료되지 않았음을 이유로 위 준공검사 신청을 자진 취하하였다(피고는 원고의 민원 제기로 준공검사를 받지 못하였다고 주장하나, 을 제8호증의 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거는 없다). 이에 피고측 내용증명에 기재된 잔금지급일인 2020. 10. 19. 당시 피고는 석축 재설치 공사에 대하여 준공검사를 마치지 못하였다.

그러나 피고가 고의로 준공검사를 지연시키기 위하여 신청을 취하였다는 사정은 나타나지 않는 점, 피고가 위와 같이 준공검사 신청을 취하한 이후에도 2020. 10. 30. 및 2021. 3. 16.부터 2021. 3. 26.까지 석축 재설치 공사를 진행하였고, 2021. 4. 6. 다시 함양군에 다시 준공검사 신청을 하여 2021. 6. 23. 함양군으로부터 준공검사필증을 교부받은 점 등을 고려하면, 피고가 2020. 10. 15. 준공검사 신청을 취하한 시점에도 피고는 설계에 의하여 석축 재설치 공사를 하고 신청 서류를

보완하는 등의 방법으로 관할관청으로부터 준공검사를 받을 수 있는 상태였다고 할 것이고, 피고가 위와 같이 준공검사를 받을 의사가 있었던 이상 이 사건 약정 이후 상당한 시간이 경과할 때까지 피고가 준공검사를 받지 못하였다는 사정만으로 원고에게 이행불능을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는 권리가 발생한다고 보기 어렵다.

나. 이행지체를 이유로 한 해제 주장에 관한 판단

피고가 설계에 의하여 석축 재건축 공사를 진행할 의무를 이행하지 않았는지에 관하여 보건대, 피고가 2020. 8. 4. 관할관청에 제출한 개발행위신청 서류에 설계도면이 첨부되어 있었던 사실, 피고는 2020. 8. 24. 관할관청으로부터 개발행위허가를 받은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고가 신청서나 설계도면을 접수한 사실이 없어 위 의무를 이행하지 않았다는 원고의 주장은 이유 없다. 다음으로, 준공검사를 받아야 할 피고의 의무가 이행지체 되었음을 이유로 원고가 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는지에 관하여 보건대, 이 사건 약정에서 피고가 준공검사를 받아야 할 시기에 관하여 정하지 않은 것으로 보이므로 준공검사를 받을 피고의 의무가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없다. 게다가 원고가 이 사건 약정 이후 이 사건 소 제기 전까지 사이에 피고에게 준공검사를 받지 못하였음을 이유로 이의를 제기하거나 기한을 정하여 준공검사를 받을 것을 촉구하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로 원고는 민법 제544조에서 정한 상당한 기간을 정한 이행최고의 요건을 갖추었다고 보기 어렵다. 원고가 2021. 10. 14.자 답변서를 제출함으로써 이행지체를 원인으로 한 해제 주장을 추가한 시점에 피고는 이미 이 사건 부동산 내 석축 재건축 공사에 관한 준공검사를 받았으므로, 어느 모로 보나 원고는 피고의 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다.

다. 소결론

1) 본소청구에 관한 판단

이 사건 매매계약이 피고의 이행불능 또는 이행지체를 이유로 해제되었음을 전제로 한 원고의 본소청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 반소청구에 관한 판단

이 사건 매매계약은 유효하게 존속한다고 할 것이므로, 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 나머지 매매대금 2억 7천만 원을 지급하고, 피고로부터 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수할 의무가 있다(피고는 원고를 상대로 위 매매대금에 대한 지연손해금의 지급을 구하나, 피고가 원고의 매매대금지급의무와 동시이행관계에 있는 피고의 소유권이전등기의무의 이행 제공을 계속하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 지연손해금 청구는 이유 없다).

반소 주위적 청구를 위와 같이 지연손해금 부분을 제외하고 모두 인용하는 이상 반소 예비적 청구에 관하여는 따로 판단하지 아니한다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 정지원

별지

목 록

1. [토지] 경상남도 함양군 대 647㎡
2. [토지] 경상남도 함양군 전 291㎡
3. [토지] 경상남도 함양군 전 1412㎡
4. [건물] 경상남도 함양군
[도로명주소] 경상남도 함양군
경량철골구조 징크판넬지붕 단층 단독주택 99.76㎡

1) 원고는 2021. 10. 14.자 답변서에서 이행지체를 원인으로 한 해제 주장을 추가하였다.