

대구지방법원 2024. 5. 30 선고 2023가합207081 판결 [계약금 및 중도금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고농업회사법인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 동승

담당변호사 이재광, 이한나

피고B

변론 종결2024. 5. 2.

판결 선고2024. 5. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게 1,180,000,000원 및 위 돈 중 940,000,000원에 대하여는 2023. 12. 29.부터, 240,000,000원에 대하여는 2023. 12. 30.부터 각 2024. 5. 30.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 1,180,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을

지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 양돈업 등을 목적으로 2023. 6. 20. 설립된 법인이고, 피고는 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산(이하 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)의 소유자로서 이 사건 각 부동산을 이용하여 양돈업을 영위하고 있다.

나. 2023. 12. 21. 현재 이 사건 각 부동산에 관하여 공동근저당권설정등기가 아래 표 기재와 같이 순차로 마쳐져 있다(이하 통틀어 '이 사건 각 근저당권설정등기'이라고 하고, 개별적으로 칭할 때는 아래 표 순번에 따라 '이 사건 ○번 근저당권설정등기'이라고 한다).

1	2021. 11. 26. 설정계약	대구지방법원 군위등기소 2021. 11. 26. 제9993호	피고	C조합	780,000,000
2	2021. 11. 24. 설정계약	대구지방법원 군위등기소 2021. 11. 26. 제9994호	피고	주식회사 D	650,000,000
3	2021. 12. 8. 설정계약	대구지방법원 군위등기소 2021. 12. 27. 제10957호	피고	농업회사법인 주식회사E	600,000,000
4	2022. 4. 20. 설정계약	대구지방법원 군위등기소 2022. 4. 21. 제3297호	피고 F	주식회사 G	4,800,000,000
5	2022. 5. 3. 설정계약	대구지방법원 군위등기소 2022. 5. 9. 제3786호	피고 F		1,800,000,000

다. H, I은 원고를 설립하여 양돈업을 영위할 목적으로 피고로부터 이 사건 각 부동산을 매수하기로 하여, 2023. 6. 8. 원고가 피고로부터 이 사건 각 부동산을 2,400,000,000원에 매수하되, 계약금 240,000,000원은 계약 당일에, 중도금 700,000,000원은 2023. 6. 28.에, 잔금 1,460,000,000원은 2023. 7. 21.에 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다) 그 매매계약서에 특약사항을 기재하였다. 이 사건 매매계약 중 이 사건과

관련된 주요 내용은 아래와 같다.

2. 계약내용

제6조 이 사건 계약을 매도인이 위약시는 위약금으로 계약금의 배액을 변상하고, 매수인이 위약시는 계약금을 포기하고 반환 청구하지 않기로 한다.

[특약사항]

1. 중도금 지급일에 근저당권자 D, 농업회사법인주식회사E은 말소하기로 한다.

1. 근저당권자 C, 주식회사G, F 개인 설정은 근저당권설정 상태의 계약으로 잔금일에 매도인이 상환하고 말소하기로 하며, 매도인은 잔금 지급일까지 채무를 부담하는 등의 새로운 어떠한 권리변동을 일으키지 않도록 한다.

라. 피고는 이 사건 매매계약에 따라 2023. 6. 8. 계약금 240,000,000원을, 2023. 6. 28. 중도금 700,000,000원을 각 지급받았으나, 중도금 지급기일인 2023. 6. 28.까지 이 사건 2, 3번 근저당권설정등기를 말소하지 않았다.

마. 원고와 피고는 그 무렵 잔금 지급기일을 2023. 7. 21.에서 2023. 8. 4.로 연장하고, 피고가 연장된 잔금 지급기일인 2023. 8. 4.까지 이 사건 각 근저당권설정등기를 모두 말소하기로 합의하였다.

바. 피고는 이 사건 합의에도 불구하고 잔금 지급기일인 2023. 8. 4.까지 이 사건 각 근저당권설정등기를 말소하지 아니하였다. 원고가 이후 수차례에 걸쳐 이 사건 각 근저당권설정등기를 말소하여 줄 것을 요청하였으나 피고는 이에 응하지 않았다.

사. 원고는 2023. 12. 13. 피고에게 '2023. 12. 20.까지 이 사건 각 근저당권설정등기를 말소할 것을 촉구한다. 위 기한까지 이를 이행하지 아니할 경우 이 사건 매매계약이 2023. 12. 21.

해제된다'라는 취지의 내용증명을 발송하였고, 피고는 2023. 12. 15. 위 내용증명을 수령하였다.

아. 원고가 이 사건 매매계약의 해제 의사를 표시한 이 사건 소장 부분은 2023. 12. 29. 피고에게 송달되었고, 그때까지 이 사건 각 근저당권설정등기는 말소되지 않았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 ~ 8호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 매매계약에 따라 잔금 지급기일까지 이 사건 각 근저당권설정등기를 모두 말소한 후 원고에게 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전할 의무가 있는데도 이를 불이행하였고, 원고가 잔금 지급기일 이후로도 피고를 상대로 수차례에 걸쳐 이 사건 매매계약을 이행할 것을 촉구하였음에도 피고가 이에 응하지 아니하였는바, 원고가 이를 이유로 한 이 사건 매매계약의 해제의 의사를 밝힌 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 이상 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로서 계약금과 중도금 합계 940,000,000원(= 240,000,000원 + 700,000,000원)과 손해배상으로서 원고가 구하는 바에 따라 위약금 240,000,000원, 합계 1,180,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는 2024. 1. 23.경 원고와 사이에 원고에게 소유권이전등기 서류를 주고 이 사건 각 근저당권설정등기는 추후에 말소하기로 합의하였다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

다. 따라서 피고는 원고에게 위 1,180,000,000원 및 그중 계약금과 중도금 합계 940,000,000원에 대하여는 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일인 2023. 12. 29.부터, 위약금 240,000,000원에 대하여는 피고가 이행지체책임을 지는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2023. 12. 30.부터 각 이 판결 선고일인 2024. 5. 30.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사채성호

판사박소민

판사배종빈

별지