

부산지방법원 서부지원 2024. 4. 17 선고 2023가단107185(본소), 2023가단111757(반소) 판결
[채무부존재확인 · 계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 법무법인 대한중앙

담당변호사 고강희

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 법무법인 금정

담당변호사 이중섭, 김시은

변론 종결2024. 2. 2.

판결 선고2024. 4. 17.

주 문

- 원고(반소피고)의 본소청구 중 매매계약 해제 확인 부분을 각하한다.
- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2023. 6. 30.부터 2024. 4. 17.까지는 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 사이에 부산 강서구 C 건물에 관해 2022. 12. 30. 체결된 매매계약에 따라 원고(반소피고)가 피고(반소원고)로부터 지급받은 300,000,000원은 제2항 기재 돈을 초과해서는 반환의무가 존재하지 아니함을 확인한다.
- 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
- 소송비용은 본소, 반소를 합하여 30%는 원고(반소피고), 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
- 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 주문 제3항 기재 매매계약은 해제되었음을 확인하고, 주문 제3항 기재 매매계약에 따라 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)가 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)로부터 지급받은 300,000,000원의 반환의무가 존재하지 아니함을 확인한다.

반소: 원고는 피고에게 300,000,000원 및 이에 대하여 2022. 12. 30.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 12. 30. 피고와 부산 강서구 D 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 대금 3,250,000,000원에 매도하고, 계약금 300,000,000원은 계약시, 잔금 2,950,000,000원은 2023. 1. 31. 지급받기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 피고로부터 계약금(이하 '이 사건 계약금'이라 한다)을 지급받았다.

나. 피고는 원고에게 2022. 1. 31. 이 사건 매매계약서에 기재된 것 외에 하자가 있는지 답변을 요구하는 내용증명을 보냈고, 2023. 2. 22. 이 사건 매매계약을 해제하고 손해배상을 요구하는 내용증명을 보냈다. 위 각 내용증명은 발송 무렵 원고에게 도달했다.

다. 원고는 2023. 2. 9. 및 2023. 2. 16. 피고에게 '이 사건 건물의 소유권이전등기에 필요한 서류를 모두 갖추어 법무법인 E에 맡겨 두었고 인도할 준비가 완료되었으므로 2023. 2. 17.까지 잔금 지급의무를 이행하고, 그때까지 잔금이 지급되지 않으면 매매계약이 해제된다.'는 내용증명을 발송했다. 위 각 내용증명은 발송 무렵 피고에게 도달했다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제5호증의 각 기재, 변론 전체 취지

2. 주장

가. 원고

피고가 2023. 2. 17.까지 잔금 지급의무를 이행하지 않았으므로, 이 사건 매매계약은 피고의 귀책사유로 해제되었다. 따라서 원고는 이 사건 계약금을 반환할 의무가 없다.

나. 피고

이 사건 건물에는 균열, 누수, 결로, 곰팡이 등 중대한 하자가 있었다. 그럼에도 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 그에 관해 제대로 고지하지 않았고, 이후에도 하자에 관한 답변을 제대로 하지 않았다. 피고는 이와 같은 사정으로 잔금 지급의무를 이행하지 않았을 뿐이므로 이 사건 매매계약은 원고의 귀책사유로 해제되었다. 따라서 원고는 이 사건 계약금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 매매계약 해제 확인 부분

직권으로 본다. 이 사건 매매계약이 해제되었다는 점에 관해서는 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 그 확인의 이익을 인정하기 어렵다. 원고의 이 부분 본소청구는 부적법하다.

나. 매매계약 해제

앞서 든 증거, 갑 제3, 4호증의 각 기재, 변론 전체 취지로 인정되는 다음 사정을 종합하면, 이 사건 매매계약은 피고의 잔금 지급의무 불이행으로, 원고의 2023. 2. 9. 및 2023. 2. 16. 자 해제 의사표시에 따라 2023. 2. 17.경 해제되었다고 인정된다.

- 1) 이 사건 매매계약서에는 "매수인은 본 건물의 현장을 직접 방문하고 건축물대장과 등기사항증명서를 확인하여 계약일 현재 상태대로 계약을 하기로 한다(EV바닥수리, 3층복도 천장, 옥상물탱크실천장, 1층복도 센서 등을 매도인의 책임수리)."라고 기재되어 있고(특약사항 1.항), "본 건물의 중요부분에 대한 하자 중 누수에 대해서는 잔금일로부터 6개월까지 매도인이 하자담보 책임지기로 한다."라고 기재되어 있다(특약사항 11.항).
- 2) 이 사건 매매계약 당시 작성된 '중개대상물 확인 설명서'에 균열과 누수가 없다고 기재되어 있기는 하나, 위 특약사항 기재내용에 비추어 보면, 피고는 이 사건 건물의 하자에 관해 일정 부분 알고 있었고, 그로 인한 원고의 책임범위까지 논의됐던 것으로 보인다.
- 3) 원고는 이 사건 건물을 시공한 'F 주식회사'를 상대로 이 사건 건물의 하자에 관해 손해배상을 구하는 소를 제기했다(부산지방법원 동부지원 2018가합105520). 위 소송에서는 이 사건 건물에

26,480,587원의 보수비가 소요되는 하자가 있음이 인정됐다. 그런데 위 하자보수비는 이 사건 건물 매매대금의 0.81%에 불과하여 이 사건 건물에 이 사건 매매계약을 해제할 수 있을 정도의 중대한 하자가 있었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 계약금 반환의무

1) 이 사건 계약금은 손해배상의 예정에 해당한다(이 사건 매매계약 제6조). 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고의 채무불이행으로 인한 원고의 손해는 300,000,000원으로 볼 수 있다.

2) 다만 법원은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 감액할 수 있다(민법 제398조 제2항). 그런데 ① 원고는 피고에게 이 사건 매매계약 체결 당시는 물론이고 계약 이행 과정에서 피고의 문의에도 하자소송의 경위 및 내용 등 하자에 관한 사항을 충분히 알려주지 않았던 것으로 보이는 점, ② 피고가 그에 관해 알았다면 계약 조건이나 계약 유지 여부 등을 보다 합리적으로 결정할 수 있었을 것으로 보이는 점, ③ 따라서 원고에게도 적지 않은 귀책사유가 있었다고 볼 수 있는 점 등을 종합하면, 손해배상액으로 예정한 300,000,000원은 부당히 과다하다고 인정되므로 감액하여 200,000,000원을 인정한다.

라. 소결론

원고는 피고에게 이 사건 계약금 중 손해배상액 200,000,000원을 제외한 나머지 100,000,000원 및 이에 대하여 이행최고일로 인정되는 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날인 2023. 6. 30.부터 원고가 이행의무의 존부나 범위에 관해 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 4. 17.까지는 상법이 정한 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 원고는 이 사건 계약금에 대하여 위 돈을 초과해서는 반환의무를 부담하지 않고, 피고가 이를 다투고 있으므로 확인을 구할 이익이 있다.

4. 결론

원고의 본소청구 중 매매계약 해제 확인 부분은 부적법하므로 각하하고, 원고의 나머지 본소청구와 피고의 반소청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사차승우