

대전지방법원 천안지원 2022. 2. 23 선고 2020가단106844 판결 [공사대금반환청구등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이재호

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2021. 12. 1.

판 결 선 고 2022. 2. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 81,000,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 21.부터 2022. 2. 23.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 121,500,000원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령정본 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 1. 16.경 피고에게 아산시 C, D 각 임야를 매매대금 8억 1,000만 원(계약금 8,100만 원, 잔금 7억 2,900만 원, 잔금지급기일은 2019. 7. 18.)으로 정하여 매도하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

나. 이 사건 매매계약의 특약사항 중 이 사건과 관련되는 내용은 아래와 같다.

특약사항

1. 토지 사용동의서
2. 인감증명서
3. 아산시 E 주차장부지는 현 지반고에서 4.5m 낮춰야 한다. 단 공사비는 7,000만 원으로 정한다. 인허가비용 2,000만 원으로 한다.
9. 계약금은 공사비 9,000만 원을 계약금으로 대체한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장 요지

가. 원고

원고와 피고는 이 사건 매매계약과 함께 이 사건 매매계약 특약사항 3항으로 피고가 아산시 E 주차장 부지에 대하여 지반고를 낮추는 공사를 공사대금 7,000만 원에 인허가비용 2,000만 원으로 정하여 공사하기로 하였는데(이하 이를 '이 사건 공사계약'이라 한다), 이 사건 매매계약의 계약금으로 위 공사계약상의 공사대금 지급에 갈음하였다. 이후 피고가 이행기일 내에 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하지 아니하고 이 사건 공사계약에 따른 일을 하지 아니할 의사를 분명히 하여, 원고는 2019. 11. 21. 계약의 이행을 최고한 뒤 위 각 계약을 적법하게 해제하였다. 따라서 피고는 원고에게 이미 지급한 공사대금 8,100만 원과 손해배상금으로 매매계약금 중 1/2인 4,050만 원의 합계 1억 2,150만 원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 매매계약은 원고가 인감증명서와 토지사용동의서를 제공하지 아니하여 피고가 계약의 목적을 달성할 수 없다고 판단하여 이를 해제하였다. 원고와 피고 사이에는 실제로 계약금이 오간 내역이 없으므로 원상회복의 문제는 발생하지 아니한다. 또한 이 사건 공사계약은 발주자인 원고가 공사 관련 허가절차를 이행하지 아니하여 이행하지 못하고 있는 상태일 뿐이고 해제되지 아니하였다.

3. 판단

가. 계약의 해제에 관한 판단

갑 제2, 3, 10호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 이 사건 매매계약의 잔금지급기일인 2019. 7. 18.까지 잔금을 지급하지 아니한 사실, 원고는 2019. 11. 21. 피고에게 2019. 12. 1.까지 잔금지급을 최고하면서 위 기한까지 잔금을 지급하지 아니하는 때에는 계약을 해제한다는 의사를 표시한 사실, 피고는 위 기한까지 잔금을 지급하지 아니한 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 2019. 12. 1.경 피고의 잔금지급의무 불이행을 이유로 적법하게 해제되었다고 판단된다.

이에 대하여 피고는 원고가 이 사건 매매계약에 따른 인감증명서와 토지사용승낙서를 제공하지 아니하여 원고의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하였다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

한편, 이 사건 공사계약은 별도의 계약서가 작성된 것이 아니라 이 사건 매매계약의 특약사항으로서 기재되어 있는 것인 점, 공사대금 역시 별도로 지급한 것이 아니라 이 사건 매매계약의 매매계약금으로 갈음하기로 약정한 점 등을 종합하여 보면, 당사자들의 의사는 이 사건 공사계약이 이 사건 매매계약과 하나의 계약으로 이 사건 매매계약이 이행되지 아니한 채 실효되는 경우에는 이 사건 공사계약 역시 일체로 실효되는 것으로 해석함이 상당하다. 따라서 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약이 해제된 이상 이 사건 공사계약 역시 해제되었다고 판단된다.

나. 공사대금 반환 청구에 관한 판단

원고와 피고는 피고의 원고에 대한 이 사건 매매계약에 기한 계약금 8,100만 원의 지급의무 이행을 원고의 피고에 대한 이 사건 공사계약에 따른 공사대금채무의 이행에 갈음하기로 약정한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 이 사건 공사계약은 앞서 본 바와 같이 해제되었으며, 이 사건 공사계약이 공사 도중에 해제되었다는 점에 관하여 아무런 주장입증이 없으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 공사대금 8,100만 원을 반환할 의무가 있다.

다. 손해배상금 청구에 관한 판단

원고는 피고의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제되었으므로 손해배상금으로 계약금의 1/2인 4,050만 원의 지급을 구한다.

살피건대, 갑 제1호증의 기재에 의하면 이 사건 매매계약에는 계약해제에 따른 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다고 정하고 있는데 이는 손해배상액의 예정 조항으로서 원고는 계약금 이상의 돈을 손해배상으로 구할 수 없다고 할 것이다(대법원 1993. 4. 23. 선고 92다41719 판결 등 참조). 원고는 이 사건 매매계약 당시 피고로부터 계약금 8,100만 원으로 공사대금채무 8,100만 원의 이행에 갈음하였고, 이 사건 공사계약의 해제에 따라 공사대금 8,100만 원의 반환청구권이 인정됨은 앞서 살펴본 바와 같은데, 위 공사대금반환청구권과 중복하여 손해배상금의 지급을 인정하는 것은 계약금 8,100만 원의 범위를 넘어 추가로 손해배상을 인정하는 것과 같으므로 위 손해배상액의 예정 조항에 반한다고 할 것이다(이 사건 매매계약만을 보더라도, 원고는 피고에게 계약금 8,100만 원을 원상회복으로 반환할 의무가 있고 반대로 피고로부터 손해배상액의 예정으로 같은 금액인 8,100만 원을 지급받을 권리가 있다고 할 것인데, 이를 넘어서 추가적으로 4,050만 원의 지급을 구하는 것은 손해배상예정 조항에 비추어 볼 때 허용될 수 없다). 따라서 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 아니한다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 원상회복으로 공사대금 8,100만 원 및 이에 대하여 이 사건 공사계약의 해제일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 지급명령정본이 피고에게 송달된 다음 날임이

기록상 명백한 2020. 1. 21.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다투는 것이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2022. 2. 23.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 김재남