

대전지방법원 천안지원 2022. 10. 14 선고 2022가합100113 판결 [매매대금 등 반환 청구의 소]

재판경과

대전고등법원 2023. 4. 5 선고 2022나15418 판결

대전지방법원 천안지원 2022. 10. 14 선고 2022가합100113 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 이희균

피고B 주식회사

변론 종결 2022. 9. 2.

판결 선고 2022. 10. 14.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게 246,178,730원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 이

판결선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 6. 26. 피고와의 사이에 피고 소유인 별지 목록 기재 토지(이하, '이 사건 토지'라 한다)를 원고가 매수하기로 하는 매매계약서(이하, '이 사건 매매계약서'라 한다)를 작성하였는바, 이 사건 매매계약서 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.

이 사건 매매계약서(갑 제3호증 참조)

제2조 [매매대금 및 지불조건]

1. 매매대금은 450,000,000원(채무설정금액 포함)으로 정한다.
2. 계약금 중 50,000,000원은 계약시 지불한다.
3. 1차 중도금 20,000,000원은 금융권으로부터 1차 공사비를 지불받음과 동시에 지불한다.
4. 2차 중도금 20,000,000원은 금융권으로부터 2차 공사비를 지불받음과 동시에 지불한다.
5. 잔금 중 150,000,000원은 준공 후 15일 이내에 지불한다.(착공일로부터 5개월 이내에)

제3조 ['갑(피고)', '을(원고)'의 이행사항]

'을'의 이행사항은 다음 사항이다.

1. 본 계약체결 후 1개월 이내에 공사비를 확보(PF대출)하고 착공

제5조{특약사항}

2. 기존 '갑'의 채무는 PF대출시 '을'이 승계하기로 한다.

제6조 [해약해지]

1. 본 계약 후 '을'이 의무이행 사항을 이행하지 못할 경우 '갑'은 '을'에게 서면통보하고 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 계약금은 전액 '갑'에게 귀속된다. 단, PF대출 진행이 확인될 경우 기간은

2018. 7. 30.까지 처리유효기간으로 하고, 기타 사항으로 부득이한 사정이 있는 한, 15일에 한하여 연장할 수 있다.

2. 본 계약 후 '갑'이 의무사항을 이행하지 않을 경우 '을'은 '갑'에게 서면통보하고 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 '갑'은 '을'에게 계약금을 배액 배상하기로 한다.

3. 상호간 협의하여 본 계약을 해약할 수 있다.

나. 원고는 이 사건 매매계약에 따라 2018. 6. 26. 원고에게 계약금 5,000만 원을 지급하였다.

다. 그러나 원고가 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 매매계약 체결 후 1개월 이내에 PF대출을 받지 못하자, 피고는 2018. 8. 29. 원고와의 사이에 이 사건 매매계약서 제6조의 해지조건에 대해 추가로 협의한 후 아래와 같은 내용의 추가약정서를 작성(이하, '이 사건 추가약정서'라 한다)하였다.

이 사건 추가약정서(을 제2호증 참조)

1. PF대출시 은행 대환처리하기로 한 대출금 210,000,000원에 대하여 2018년 8월부터 매수인이 이자를 지급하기로 한다.

2. 2018. 8. 1.부터 중도금 40,000,000원에 대한 연체이자는 월 1.5%로 중도금 지급시까지 매도인에게 지급한다.

3. 잔금 150,000,000원에 대하여 2018. 11. 30. 이후는 월 1.5%에 대하여 잔금 지급시까지 매도인에게 연체이자를 지급한다.

4. 1항~3항 조건으로 매도인은 매매계약 잔금일을 2019. 1. 30.까지로 연장한다. 단, 매수인이 공사를 진행할 수 있는 은행대출 조건이 2018. 10. 15.까지 이행되지 못할시, 매도인은 계약을 해지 및 해약할 수 있다.

라. 피고는 2018년 10월경 원고와의 사이에 아래와 같은 내용의 제소 전 화해동의 신청서(이하, '이 사건 제소 전 화해동의 신청서'라 한다)를 작성하였고, 원고와 피고는 2018. 10. 29. 이 사건 제소전 화해동의 신청서에 대하여 관할 법원 제출에 동의하기로 한다는 내용의 '제소 전 화해동의 합의서'를 작성하였다.

제소전 화해 동의 신청서(을 제3호증의 1 참조)

1. 이 물건 은행 대출금 210,000,000원은 2018년 8월부터 금 750,000원에 대하여 위 물건

매매잔금 완납시까지 피신청인이 부담하며, 대출자 명의변경은 2018. 11. 30.까지 피신청인의 제공 명의자로 변경한다.

4. 1차 중도금 81,000,000원은 2018. 10. 25. 지급함.

5. 2차 중도금 19,000,000원은 2018. 11. 10. 지급함.

6. 잔금 90,000,000원은 2019. 4. 30. 지급함.

7. 잔금 90,000,000원에 대하여 잔금 완료일까지 월 1.5%씩 금 1,350,000원에 대하여 2018. 9.

1.부터 신청인에게 이자를 지급한다.

마. 원고는 이 사건 제소 전 화해동의 신청서 작성 이후 피고에게 2018. 10. 25. 8,100만 원, 같은 해 11. 12. 1,900만 원, 합계 1억 원을 이 사건 매매계약의 중도금으로 지급하였다.

바. 피고는 2019. 10. 27. 원고와의 사이에 아래와 같은 내용의 계약해지 및 공사포기 이행약정서(이하, '이 사건 공사포기약정서'라 한다)를 작성하였다.

이 사건 공사포기약정서(을 제4호증의 1 참조)

1. 매매잔금과 계약서 명시된 이자 등을 2019. 12. 30.까지 지급하지 못할시 계약해지 및 일절 이익제기 하지 않으며 모든 것을 포기한다.

2. 2019. 12. 30.까지 매수자가 건전한 공사업체를 선정하여 책임준공의 조건을 이행하여도 매도인이 동의한다(단, 책임준공 이행보증 제공 조건)

3. 1, 2,항의 약속을 이행 못할시 위 이행약정인(원고)은 계약금 및 중도금 등 매도인 동의 없이 시공한 지상권 일체를 매수인의 책임으로 포기한다.

사. 피고는 2020. 4. 1. 2020. 4. 9.까지 매매대금 잔금을 피고에게 지급하지 않을 경우 이 사건 매매계약이 해지됨을 통고하는 내용의 내용증명을 발송하였고, 이는 그 무렵 원고에게 송달되었다.

아. 피고는 2020. 7. 1. 이 사건 토지에 관하여 소외 주식회사 C(이하, 'C'이라고 한다)과의 사이에 매매계약을 체결하였고, 이 사건 토지에 대하여 2020. 7. 21. 위 매매계약을 원인으로 C에게 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3호증, 을 제2 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

원고는 피고 대표이사 D이 원고에게 계약금 5,000만 원만 지급하고, 나머지 중도금이나 잔금은 공사를 진행하면서 대출을 받아 지급하라고 하였으나, 계약금 지급이후 부동산정책 변경으로 대출이 어려워지게 되자 피고가 태도를 바꾸어 중도금 1억 원을 지급하고 이 사건 토지를 원상복구하라고 하여 원고는 피고에게 중도금 1억 원을 지급하였으나, 피고는 이 사건 토지를 제3자에게 처분하였다. 이로써 원고는 이 사건 소장 부분 송달로써 이행불능을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하므로 피고는 해제에 따른 원상회복으로 원고가 이 사건 매매계약 이행 과정에서 지출한 계약금, 중도금 및 이 사건 공사에 투입된 비용의 합계 246,178,730원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

1) 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고에게 계약금 지급 후 이 사건 토지를 담보로 PF대출을 받아 이 사건 매매계약의 중도금을 지급하고, 이 사건 토지의 선순위 근저당권 피담보채무 2억 1,000만 원(이하, '피고의 대출금채무'라 한다)을 승계하기로 하였음에도 위와 같은 약정을 이행하지 못하였고, 이 사건 추가약정서에 따른 피고의 대출금채무에 대한 이자납부의무도 이행하지 못하였다.

2) 또한 원고는 이 사건 제소 전 화해동의 신청서의 제1, 6, 7항의 의무도 이행하지 않아 피고는 원고와의 사이에 잔금과 피고의 채무에 대한 이자를 2019. 12. 30.까지 지급하지 못하면, 원고가 계약금 중도금 및 이 사건 공사 등을 포기하기로 약정하였고, 원고가 위 약정내용을 불이행하자, 2020. 4. 1. 원고가 2020. 4. 9.까지 잔금 등을 지급할 것을 최고하면서 이를 이행하지 않을 경우 이 사건 매매계약이 해지될 것을 통보하였으나, 원고는 그때까지도 잔금 등을 지급하지 못하였는바, 이 사건 매매계약은 그 무렵 해지되었고, 원고는 이 사건 공사 포기약정서에 따라 잔금, 중도금 등을 포기하였으므로, 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

3. 판단

가. 피고의 귀책사유로 인한 이행불능 여부

앞서 인정한 사실 및 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 계약이 피고의 귀책사유로 인한 이행불능으로 인하여 해제된 것으로 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

① 이 사건 매매계약서(제2조 및 제3조 참조)에 의하면 원고는 이 사건 매매계약 체결 이후 1개월

이내에 이 사건 토지를 담보로 PF대출을 받아 이 사건 매매계약에 따른 중도금을 지급하고, 피고의 대출금채무를 승계하여야 하며, 원고의 주장과 같이 이 사건 공사를 진행할 때마다 공사대금 대출을 받아 중도금을 지급하기로 하였다고 볼만한 증거가 제출되지는 않았다.

② 원고는 계약금만 지급한 상태에서 이 사건 공사를 진행하도록 피고의 사전 승낙이 있었다는 취지로 주장하나, 이 사건 공사포기 약정서에는 '원고가 계약금만 지급한 상태에서 피고의 허락이나 동의 없이 공사를 진행한 사실'이 기재되어 있어 원고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.

③ 원고는 계약금만 지급한 상태에서 이 사건 공사를 진행하였고, 피고에게 중도금, 피고 대출금채무의 승계 등의 의무를 이행하지 않자, 피고는 원고와의 사이에 2018. 8. 29. 이 사건 추가약정서를 작성하면서 2018년 8월부터 피고의 대출금채무에 대한 이자를 원고가 지급하고, 중도금 및 잔금에 대한 연체이자 지급과 함께 잔금지급기일을 2019. 1. 30.까지로 연장해 주었으나, 원고는 이 사건 추가약정서상의 의무를 전혀 이행하지 못한 것으로 보인다.

④ 이에 피고는 원고와의 사이에 다시 이 사건 제소 전 화해동의 신청서를 작성하였고, 그에 따라 원고는 피고에게 중도금 1억 원을 지급하기는 하였으나, 2019. 4. 30.까지로 연기된 잔금지급의무나, 피고 대출금채무의 승계와 이자지급의무 등은 전혀 이행하지 못하였다(한편, 피고는 이 사건 제소 전 화해동의 신청서에 따라 실제 관할법원에 제소전 화해를 신청하지는 않은 것으로 보이나, 위 신청서 상에 기재된 대로 약정한 사실 자체는 인정되므로, 이를 이행할 의무는 존재한다고 봄이 상당하다).

⑤ 이후 원고는 자금 부족으로 인해 이 사건 공사도 중단하였고, 이 사건 공사의 하청업체가 원고에 대한 미지급공사대금 채권을 보전하기 위해 이 사건 토지에 가압류를 신청하는 등으로 피고의 이 사건 토지에 대한 권리행사가 제한되는 상황에 이르렀다.

⑥ 이에 피고는 원고와의 사이에 이 사건 공사포기약정서를 작성하면서 2019. 12. 30.까지 잔금과 피고 대출금채무에 대한 이자 납입, 이 사건 공사의 완료 등을 약정하였으나 원고는 이후에도 위 약정사항을 이행하지 못하였다.

⑦ 이후 피고는 원고의 위와 같이 계속된 이행지체에 대하여 2020. 4. 1. 원고로부터 잔금지급을 받음과 동시에 이 사건 토지에 따른 소유권이전등기를 마쳐주기 위해 관련 서류일체를 변호사 E의

사무실에 보관해 두고 있으며, 2020. 4. 9.까지 잔금지급을 최고하고, 이를 이행하지 않을 경우 이 사건 매매계약을 해지한다는 내용의 내용증명을 발송하였으나, 원고는 위 기한까지 잔금을 지급하지 못하였다. 이로써 이 사건 매매계약은 적법하게 해지되었다고 봄이 상당하다.

⑧ 위와 같은 이 사건 매매계약 체결 당시 및 그 이후의 일련의 과정을 고려하면, 이 사건 매매계약은 원고의 귀책사유로 인해 해지되었다고 봄이 상당하고, 피고는 이 사건 매매계약의 해지 이후에 이 사건 토지를 제3자에게 매도한 것으로 피고에게 어떠한 귀책사유가 존재한다고 볼만한 사정이 존재하지 아니한다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

나. 원상회복 의무 존재여부

살피건대, 원고는 2019. 10. 27. 이 사건 공사포기약정서를 작성하면서 피고에게 이 사건 매매계약상의 잔금과 피고의 대출금 이자를 2019. 12. 30.까지 원고에게 지급하지 못하는 등으로 위 약정서상의 원고의 의무를 이행하지 못할 경우 계약금, 중도금 및 이 사건 공사에 관한 일체의 권리를 포기한다고 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고는 이 사건 공사포기약정서에 원고의 인감증명서를 첨부하여 피고에게 교부(을 제4호증의 2 참조)하였는바, 원고는 이 사건 매매계약에 따라 지출한 모든 비용에 대한 포기약정을 하였다고 봄이 상당하고, 원·피고 사이에 위와 같은 포기약정을 철회하였다거나 그 밖에 포기약정의 효력이 상실되었다고 볼만한 사정이 존재하지 않으므로, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해지로 인한 원상회복의무를 부담하지 않는다고 봄이 상당하다.

따라서 원고의 이 사건 청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

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

재판장판사이정원

판사유가형

판사김성하

별지