

부산지방법원 2024. 7. 4 선고 2024가단310764 판결 [매매대금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A지역주택조합추진위원회

소송대리인 법무법인 대신

담당변호사 채동우, 홍하진

피 고 B

소송대리인 법무법인 율강

담당변호사 임경표

변 론 종 결 2024. 5. 30.

판 결 선 고 2024. 7. 4.

주 문

- 피고는 원고에게 73,500,000원 및 이에 대하여 2019. 1. 15.부터 2024. 7. 4.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
- 원고의 나머지 청구를 기각한다.
- 소송비용은 각자 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 73,500,000원 및 이에 대하여 2019. 1. 15.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부산 남구 C 25,917㎡ 일원에서 지하 4층, 지상 29층, 524세대 규모의 공동주택 건설을 추진하는 단체이다.

나. 원고와 피고는 2018. 12. 13. 부산 남구 D 대 152㎡ 중 피고 소유의 지분에 관하여 매매대금 490,000,000원, 계약금 및 중도금 73,500,000원(지급기일 2019. 1. 15.), 잔금 416,500,000원(지급기일 2019. 12. 30.)인 이 사건 매매계약을 체결하였다.

다. 한편, 피고는 2018. 12. 24. 원고의 조합원으로 가입하는 조합가입계약을 체결하였는데, 이 사건 매매계약의 매매대금 지급 일정에 맞추어 원고의 피고에 대한 분담금 채권과 피고의 원고에 대한 이 사건 매매대금 채권을 상계하기로 합의하였다.

라. 이에 따라 원고는 ① 2019. 1. 15. 피고에게 계약금 및 중도금 7,350만 원 중 5,350만 원을 직접 송금하였고, ② 같은 날 ‘이 사건 조합가입계약에 따라 원고가 피고에 대하여 가지고 있는 2,000만 원의 분담금채권’과 ‘이 사건 매매계약에 따라 피고가 원고에 대하여 가지고 있는 2,000만원의 잔여 계약금 및 중도금채권’을 상계 처리하는 방법으로 피고에 대한 잔여 계약금 및 중도금 2,000만 원을 지급하였다.

마. 피고는 원고의 이사로 선임되어 활동하기도 하였으나, 2020. 11. 4. 조합원의 자격을 포기하면서 조합가입에 따른 분담금 2,000만 원에 관한 권리 일체를 포기하였다.

바. 피고는 이 사건 매매계약 잔금일 이후 원고에게 잔금 지급을 수차례 독촉하였고, 2021. 5. 25. 소유권이전등기에 필요한 서류 등의 이행제공을 한 상태에서 잔금 지급 이행을

최고하였다. 피고는 원고가 잔금을 지급하지 않자 2021. 6. 17. 이 사건 매매계약의 해제를 통지하였고, 그 의사표시가 원고에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 11, 을1 내지 4의 각 기재, 사실조회 회신 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

이 사건 매매계약은 원고의 이행지체를 이유로 해제되었다(또한 원고의 조합 추진 상태, 잔금 지급 기일로부터 4년이 더 경과한 사정 등을 고려하면 원고의 귀책사유로 거래관념상 이행불능 상태에 이르렀다고 보인다).

따라서 그 원상회복으로 피고는 원고에게 수령한 대금 73,500,000원 및 이에 대하여 받은 날로부터의 이자를 가산하여 돈을 반환하여야 한다.

피고는 실제 수령한 5,350만 원만이 반환 대상이라고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 원고가 분담금채권 2,000만 원으로 상계한 사실을 인정할 수 있으므로 반환할 대상은 7,350만 원이다.

피고는 이 사건 매매계약 2조 5항에 따르면 “잔금지급기일이 늦어지는 경우에는 쌍방이 협의를 하여 기간을 연장할 수 있으며, 매수자는 시중은행 대출금리에 해당하는 지체상금을 지급하기로 한다.”고 규정되어 있으므로 계약 해제일까지의 지체상금 23,259,925원과 상계되어야 한다는 취지로 주장을 하나, 위 규정은 이 사건 매매계약이 정상적으로 유지됨을 전제로 하는 것으로 이 사건 매매계약이 해제된 이상 위 약정도 소급적으로 소멸하였다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

피고는 또, 관행상 전체 매매대금의 10%인 49,000,000원은 손해배상액의 예정액에 해당하므로 이 또한 상계되어야 한다는 취지로 주장을 하나, 이는 당사자의 일방이 위약한 경우 그 계약금을 위약금으로 하기로 하는 특약이 있는 경우에만 손해배상액의 예정으로서의 성질을 갖는 것인데, 이 사건 매매계약에는 위와 같은 취지의 규정이 존재하지 않는다. 피고의 위 주장도 이유 없다. 피고가 제출한 증거들만으로는 달리 손해가 존재한다고 인정하기 어렵다.

따라서 피고는 원고에게 73,500,000원 및 이에 대하여 2019. 1. 15.부터 피고가 항쟁함이 상당한 2024. 7. 4.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 일부 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다(이 사건 매매계약이 원고의 귀책으로 해제된 사정을 고려하여 소송비용은 각자 부담하게 한다).

판사 조정현