

수원지방법원 여주지원 2024. 10. 2 선고 2024가합10159(본소), 2024가합10166(반소) 판결
[매매대금반환 · 매매잔대금지급청구등]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인(유한) 신원

담당변호사 박혜린

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 류성하

변론 종결2024. 7. 3.

판결 선고2024. 10. 2.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 360,000,000원 및 그중 100,000,000원에 대하여는 2022. 10. 28.부터, 260,000,000원에
대하여는 2022. 11. 30.부터 각 2023. 5. 17.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연
12%의 각 비율로 계산한 돈을,
나. 100,000,000원 및 이에 대하여 2023. 5. 18.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한
돈을
각 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소]

주문과 같다1).

[반소]

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 600,000,000원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고의 선행 매매계약 체결 및 관련 소송

- 1) 원고와 피고는 2019. 5. 29. 원고가 피고로부터 피고 소유의 경기 양평군 C 대 362m², D 대 630m² 및 그 지상 건물을 960,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '선행 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 원고는 피고에게 계약금 100,000,000원을 지급하였다.
- 2) 원고는 2019. 11. 5. 피고를 상대로 수원지방법원 여주지원에 선행 매매계약이 합의해제되었음을 이유로 계약금 100,000,000원 및 법정이자, 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2020. 4. 22. 선행 매매계약이 합의해제되었다고 판단하면서 원고의 청구를 일부 인용하는 판결을 선고하였다(수원지방법원 여주지원 2019가단58280호).
- 3) 피고는 2020. 4. 27. 원고에게 위 제1심판결에 따른 채무원리금 합계 102,254,548원(= 원금 1억 원 + 2019. 11. 22.부터 2020. 4. 22.까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금 2,090,164원 + 2020. 4. 23.부터 2020. 4. 27.까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금 164,384원)을 변제공탁(수원지방법원 여주지원 2020년 금제464호, 이하 '이 사건 공탁'이라 한다)하였고, 원고는 2020. 5. 6. 위 공탁금을 수령하였다.
- 4) 피고가 위 제1심판결에 대해 항소하였고, 원고는 항소심에서 선행 매매계약이 피고의 이행거절,

이행지체를 이유로 해제되었거나 합의해제되었다고 주장하였는데, 수원지방법원은 2020. 11. 26. 선행 매매계약이 해제되지 않았다고 판단하면서 위 1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다(수원지방법원 2020나65500호).

5) 위 판결에 대해 원고가 상고하였으나 대법원은 2021. 2. 5. 상고이유서부제출을 이유로 상고기각판결을 선고하여(대법원 2020다293605호) 위 항소심 판결이 그대로 확정되었다.

6) 피고는 2021. 3. 5. 원고를 상대로 수원지방법원 여주지원에 원고가 이 사건 공탁금을 수령해간 것은 부당이득에 해당한다고 주장하며 부당이득금 100,000,000원 및 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 원고는 2021. 6. 15. 피고를 상대로 위 법원에 선행 매매계약에 따른 경기 양평군 C 대 362m², D 대 630m² 및 그 지상 건물의 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 반소를 제기하였다[수원지방법원 여주지원 2021가합11380(본소), 2021가합11397(반소)].

7) 수원지방법원 여주지원은 2021. 12. 1. 피고의 본소를 기각하고 원고의 반소를 인용하는 판결을 선고하였고, 이에 대해 피고가 수원고등법원 2021나27375(본소), 2021나27382(반소)호로 항소하였다가 2022. 11. 18. 소취하 및 반소취하되었다.

나. 원고와 피고의 이 사건 매매계약 체결

1) 원고와 피고는 2022. 10. 28. 원고가 피고 소유의 경기 양평군 C 대 362m², D 대 630m², E 도로 1852m 중 153/35901 지분 및 그 지상 건물(이하 위 각 토지를 '이 사건 토지'라 하고, 지상 건물을 '이 사건 건물'이라 하며, 이 사건 토지와 이 사건 건물을 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 960,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 이 사건 매매계약 특약사항 제2항(이하 '이 사건 특약사항'이라 한다)은 '일체의 불법행위(도로침범 등)를 잔금 지급 전에 시정조치하여야 한다.'고 정하고 있다.

3) 원고는 피고에게 2022. 10. 28. 계약금 100,000,000원을, 2022. 11. 30. 중도금 260,000,000원을 각 지급하였고, 잔금 600,000,000원은 2023. 3. 30.에 지급하기로 약정하였다. [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 11호증, 을 제1 내지 3, 5, 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지 지상의 돌담과 대문이 인접도로를 침범하여 설치되어 있었고, 이 사건 토지 지상의 보강토 옹벽이 인접농지를 침범하여 설치되어 있었으며, 이 사건 건물의 1층 주차장이 방실(이하 '1층 임의개조 방실'이라 한다)로 개조되어 주차장법에 위반되는 불법행위가 있는 상황이었는바, 피고가 잔금 기일 전까지 도로 부지를 포함한 경계 확정 및 그에 따른 후속조치를 하고 이 사건 건물의 1층 임의개조 방실을 건축물대장에 등록하기로 하는 내용을 이 사건 특약사항으로 정하였다. 따라서 피고는 이 사건 특약사항에 따라 잔금 기일 전까지 이 사건 토지와 인접 토지의 경계를 확인하여 인접 토지 침범 등의 불법사항을 시정하고, 이 사건 건물의 1층 임의개조 방실을 건축물대장에 등록할 의무가 있음에도 잔금 지급일이 경과할 때까지 위 각 의무를 이행하지 않았다. 또한 피고는 이 사건 토지 중 일부를 인접 토지 소유자에게 사용·수익 승낙한 사실을 원고에게 고지하지 않았는바 신의칙상 고지의무를 위반하였다.

이에 원고는 2023. 3. 22. 및 2023. 4. 14. 피고의 이행지체 내지 이행거절을 이유로 피고에게 이 사건 매매계약 해제의 의사표시를 하였고 같은 날 도달함으로써 이 사건 매매계약은 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고로부터 지급받은 계약금 및 중도금 합계 360,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 이 사건 매매계약 제6조에서 정한 바에 따라 계약금 상당액인 100,000,000원을 손해배상예정액으로 지급할 의무가 있다.

2) 피고 선행 매매계약과 관련한 소송에서 원고와 피고가 합의한 바에 따라 피고는 원고에 대한 의무를 다하였고, 피고는 2022. 10. 28. 담장이 타인 소유 토지를 침범한다는 사실을 확인한 후 담장 변경공사를 시행하였으며, 이 사건 건물의 1층 임의개조 방실은 피고가 설치한 벽면만 제거하면 원상태로 복구되는 것이므로, 피고는 이 사건 특약사항 불이행한 사실이 없다.

설령 원고가 주장하는 바와 같이 피고가 이 사건 특약사항을 이행하지 않았다고 하더라도 이 사건 특약사항은 이 사건 매매계약의 본질적인 사항이 아니므로, 이 사건 특약사항 미이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다.

나. 계약금 및 중도금 반환 청구에 관한 판단

1) 이 사건 특약사항에 따른 피고의 의무 내용 앞서 든 증거들, 갑 제8호증, 을 제8호증의 각 기재 및

변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 토지 지상의 담장, 옹벽이 인접 도로 등 토지의 경계를 침범하여 설치되어 있는 사실, 이 사건 특약사항은 피고가 '불법행위(도로침범 등)'를 시정하여야 한다고 정하고 있는 사실이 인정되므로, 피고는 이 사건 특약사항에 따라 이 사건 토지 지상의 담장, 옹벽의 경계 침범(이하 '이 사건 경계 침범'이라 한다) 문제를 해결할 의무가 있다고 봄이 타당하다.

다만 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 1층 임의개조 방실을 건축물대장에 등록할 의무가 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 1층 임의개조 방실을 건축물대장에 등록할 의무까지 이 사건 특약사항에 포함된다고 볼 수는 없다.

2) 피고의 이행거절을 이유로 한 이 사건 매매계약의 해제 여부 가) 민법 제544조는 '이행지체와 해제'라는 제목으로 "당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에는 최고를 요하지 아니한다."라고 정하고 있다. 채무자가 채무의 이행을 지체하고 있는 상태에서 이행거절의사를 표시한 경우에는 채권자는 그 이행을 최고하지 않고 계약을 해제할 수 있음은 분명하다. 이때 채무자가 계약을 이행하지 않을 의사를 명백히 표시하였는지는 계약 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2021. 7. 15. 선고 2018다214210 판결 등 참조). 앞서 인정한 바와 같이 피고는 이 사건 특약사항에 따라 이 사건 경계 침범 문제를 해결할 의무가 있음에도 불구하고, 피고가 제출한 증거들만으로는 담장 변경공사를 시행하는 등으로 위 의무를 이행하였음을 인정하기 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그리고 앞서 든 증거들, 갑 제9호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실들 즉, ① 원고가 2022. 11. 29. 피고에게 이 사건 경계 침범 문제 해결을 위한 경계측량 실시 등을 요구하는 취지의 내용증명을 보내자 이에 대해 피고는 2022. 12. 13. 원고에게 '원고와 피고 사이에 선행 매매계약서에 명시된 사항만을 이행하면 된다.'는 취지의 내용증명을 보낸 점, ② 원고가 2023. 2. 10. 피고에게 이 사건 특약사항을 이행할 것인지 여부를 답하여 달라는 취지의 내용증명을 보내자 이에 대해 피고는 2023. 2. 22. '이 사건 경계 침범 부분 도로는 지적도면상 원상태로 사용하고 있는 것이어서 아무런 하자가 없고, 이 사건 경계 침범 부분에 설치된 보강토는 피고와 아무런 관련이

없다.'는 등 취지의 내용증명을 보낸 점, ③ 원고가 2023. 3. 22. 피고에게 '잔금일인 2023. 3. 30. 이전에 피고가 원고와의 특약을 이행할 수 없는 것이 뻔하므로 피고가 이 사건 매매계약을 위약한 것이다. 원고는 이 사건 매매계약이 피고에 의해 효력이 상실되었음과 그 책임이 피고에게 있음을 입증하기 위해 제소하겠다.'는 취지의 내용증명을 보낸 점 등을 종합하면, 이 사건 매매계약은 피고의 이 사건 경계 침범 해결 의무의 명시적인 이행거절을 원인으로 하여 원고의 2023. 3. 22. 자 내용증명 송달로 해제되었다고 할 것이다.

나) 이에 대해 피고는, 이 사건 특약사항은 이 사건 매매계약의 본질적인 사항이 아니므로 이를 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다고 주장한다.

민법 제544조에 의하여 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 않으면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다. 또한 계약상의 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별함에 있어서는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적 의사에 의하여 결정하되 계약의 내용·목적·불이행의 결과 등의 여러 사정을 고려하여야 한다(대법원 1997. 4. 7.자 97만575 결정, 대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다53705, 53712 판결 등 참조).

앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약의 주된 사항은 선행 매매계약의 목적물에 경기 양평군 E 도로 1852㎡ 중 153/35901 지분만 추가된 것에 불과한데, 선행 매매계약과 달리 이 사건 매매계약에는 이 사건 특약사항이 포함된 점, ② 이 사건 특약사항으로 '도로침범 등 문제를 잔금 지급 전에 시정조치하기'로 하는 내용이 명시되어 있는 점, ③ 원고는 이 사건 매매계약 체결 이후 중도금 지급일이 도래하기도 이전인 2022. 11. 14. 피고에게 '이 사건 특약사항 중 하나인 경계 확인을 위하여 매매계약서에 근거하여 경계측량을 신청하였고, 2022. 11. 22. 측량이 시행된다. 당일 측량점을 근거로 하여 원상복구가 되어야 함을 특별히 말씀드린다.'는 취지의 내용증명을 보냄으로써 이 사건 특약사항의 이행을 촉구하기도 한 점 등을 위 법리에 비추어 살펴보면, 피고가 이 사건 경계 침범 문제를 해결해야 할

의무는 이 사건 매매계약의 주된 채무라고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 이 사건 매매계약 해제에 따른 피고의 원상회복의무 원고가 피고에게 이 사건 매매계약에 따라 2022. 10. 28. 계약금 100,000,000원을, 2022. 11. 30. 피고에게 중도금 260,000,000원을 각 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 계약금과 중도금 합계 360,000,000원 및 그중 계약금 100,000,000원에 대하여는 이를 지급받은 2022. 10. 28.부터, 나머지 중도금 260,000,000원에 대하여는 이를 지급받은 2022. 11. 30.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일인 2023. 5. 17.까지는 민법이 정한 연 5%의 법정이자를, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이행거절을 원인으로 한 원고의 해제 주장을 받아들이는 이상 이행지체를 원인으로 한 원고의 주장은 별도로 판단하지 아니한다).

다. 손해배상청구에 관한 판단

앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 제6조는 '매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 계약 당사자는 계약 해제에 따른 손해배상을 각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.'고 정하고 있는 사실이 인정된다.

따라서 피고는 원고에게 계약금 상당의 손해배상금 100,000,000원 및 이에 대하여 피고가 원고로부터 그 이행청구를 받은 이 사건 소장 부분 송달일의 다음 날인 2023. 5. 18.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소에 관한 판단

피고는, 이 사건 매매계약이 해제되지 않고 존속하고 있다는 전제에서 원고에 대하여 이 사건 매매계약에 따른 잔금의 지급을 구한다. 그러나 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 매매계약은 피고의 이행거절을 원인으로 하여 해제되었으므로, 피고의 반소 청구는 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김정석

판사한대광

판사황진영

1) 원고(반소피고)는 소장에 100,000,000원에 대한 지연손해금의 기산점을 '이 사건 소장 부분 송달일'로 기재하였으나, 원고(반소피고)가 이행기의 정함이 없는 채무 100,000,000원에 대한 지연손해금의 지급을 구하고 있는 점 등 제반 사정을 고려하여 이는 '이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터'의 오기인 것으로 설향한다.