

수원지방법원 2015. 12. 23 선고 2014가합68955 판결 [매매대금 등 청구의 소]

---

## 전 문

원 고 A

피 고 이호이앤씨 주식회사

변론 종결 2015. 11. 20.

판결 선고 2015. 12. 23.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 488,136,210원 및 그 중 2,450,000원에 대하여 2008. 10. 1.부터 2015. 12. 23.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 247,250,000원 및 그 중 219,800,000원에 대하여는 2008. 3. 18.부터, 2,450,000원에 대하여는 2008. 8. 5.부터, 25,000,000원에 대하여는 2010. 5. 20.부터 각이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 2015. 9. 30.까지는 연 20%의, 2015. 10. 1.부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고는 원고에게 200,000,000원 및 그 중 150,000,000원에 대하여는 2008. 8. 5.부터 다갚는 날까지 연 7.9%의,

20,000,000원에 대하여는 2008. 8. 5.부터 다 갚는 날까지 연14.95%의, 10,000,000원에 대하여는 2008. 8. 5.부터 다 갚는 날까지 연 19%의, 20,000,000원에 대하여는 2008. 8. 5.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 이 사건 매매계약 체결

(1) 원고는 2008. 3.경 그 소유인 화성시 B 공장용지 292㎡, C 도로 68㎡, D 공장용지 59㎡(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)을 매매대금 2억 5,400만 원에 피고에게 매도하면서 계약금은 3,810만 원, 중도금은 3,810만 원, 잔금은 1억 7,780만 원으로 약정하였다. 그 후 원고와 피고는 2008. 3. 13. 매매대금을 2억 9,600만 원으로 변경하여 잔금이 2억 1,980만 원으로 증액되었다(이하 위 계약 및 변경된 계약을 통틀어 '이 사건 매매계약'이라 한다).

(2) 피고는 원고에게 계약금, 중도금을 지급하고 잔금은 미지급하고 있다.

나. 이 사건 제1확약서 작성

(1) 한편, 원고는 이 사건 매매계약을 체결할 무렵 위 계약의 대상인 이 사건 각 토지 지상에서 운영하는 공장을 이전할 토지로서 화성시 E 외 9필지(이하 '이 사건 이전토지'라 한다)를 매수하였다.

(2) 피고가 이 사건 매매계약 상 잔금 지급을 지체하자 원고는 이 사건 이전토지의 매매대금 지급을 위해 금융기관 등으로부터 합계 2억 원을 대출받았다.

(3) 원고가 대출받은 2억 원에 관하여 피고는 2008. 8. 4. 원고에게 다음과 같은 내용의 확약서를 작성하여 주었다(이하 '이 사건 제1확약서'라 한다).

아래와 같이 대출금 및 수수료, 대출이자를 피고가 원고에게 9. 30.까지 정산하여 지급할

것을 확약합니다.

※금액 정산 시 이자에 대한 증빙서류 제출

대출 1 대출금 1억 5,000만 원

수수료 대출금의 1.5%

대출이자 연 7.9%

대출 2 카드로대출금 2,000만 원

대출이자 연 14.95%

수수료 20만 원

대출 3 신용카드대출금 1,000만 원

대출이자 연 19%

대출 4 캐피탈대출금 2,000만 원

대출이자 연 15%

다. 이 사건 제2확약서 작성

(1) 피고는 계속하여 이 사건 매매계약 상 잔금 지급을 연체하였고, 이에 따라 원고가 이 사건 이전토지 지상에 건축할 예정이었던 공장의 신축도 함께 지연되었다.

(2) 원고는 피고에게 '이 사건 이전토지의 이용의무명령 불이행으로 인해 화성시로 부터 이행강제금이 부과될 예정이므로 이에 대하여 책임지라'는 취지의 요청을 하였고,이에 피고는 2010. 5. 20. 원고에게 다음과 같은 내용의 확약서를 작성하여 주었다(이하 '이 사건 제2확약서'라 한다).

이 사건 각 토지에 발생된 취득토지에 대한 이용의무명령통보에서 피고가 책임질 것을 확약합니다.

피고가 토지 대금 중 잔금을 주지 못한 사유로 원고가 취득토지에 대한 이용의무이행명령을 이행하지 못한 상황이 되었습니다.

이에 피고는 원고에게 부과될 예정이행강제금 46,807,000원 중 25,000,000원을 원고에게 지급할 것을 확약합니다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하

같다), 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장

### 가. 원고

피고는 원고에게 ① 이 사건 매매계약 상 잔금 2억 1,980만 원, ② 이 사건 제1확약서 상 대출금 2억 원, 대출수수료 245만 원 및 위 대출금에 대한 대출이자, ③ 이 사건 제2확약서 상 이행강제금 중 일부에 해당하는 2,500만 원을 지급할 의무를 부담하는바, 2억 4,725만 원(= 잔금 2억 1,980만 원 + 대출수수료 245만 원 + 이 사건 제2확약서 상 약정금 2,500만 원) 및 이에 대한 지연손해금과 대출금 2억 원 및 위 대출금에 대한 대출이자를 지급할 의무가 있다.

### 나. 피고

① 이 사건 매매계약 상 잔금 지급 의무는 인정한다. 그러나, ② 이 사건 제1확약서상 약정금은 원고가 증빙 서류를 제출하는 경우에만 지급할 의무가 있고, ③ 이 사건 제2확약서 상 약정금은 원고가 화성시에게 이행강제금을 납부하는 것을 전제로 발생하는 것인데 원고가 이행강제금을 납부하였다고 볼 수 없고, 설령 이와 달리 보더라도 위 제2확약서는 불공정한 법률행위에 해당하여 그 효력이 없으므로, 원고의 이 사건 매매계약 상 잔금 지급 청구를 제외한 나머지 청구는 부당하다.

## 3. 판단

### 가. 이 사건 매매계약 상 잔금

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 상 잔금 2억 1,980만 원을 지급할 의무가 있다(원고는 이 사건 매매계약 상 잔금에 대하여 2008. 3. 18.부터의 지연손해금을 구하고 있으나, 부동산 매매계약에 있어서 매수인의 잔금지급의무와 매도인의 소유권이전등기의무는 서로 동시이행의 관계에 있는 것이므로, 이 사건에서 매도인인 원고가 매수인인 피고에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다거나 그 이행의 제공을 하였다는 점에 관한 아무런 증거가 없는 이상, 원고의 잔금에 대한 지연손해금 청구는 이유 없다).

나. 이 사건 제1확약서 상 대출금, 대출수수료 및 대출이자 상당의 돈

위 인정사실에 의하면, 이 사건 제1확약서는 원고가 피고의 이 사건 매매계약 상잔금 지급 의무 불이행으로 인해 금융기관 등으로부터 대출을 받게 된 경위로 작성된 사실, 이 사건 제1확약서에는 '피고는 대출금 및 수수료, 대출이자를 9.30.까지 정산하여 지급할 것을 약속한다, 금액 정산 시 이자에 대한 증빙서류 제출'이라고 기재되어있는 사실을 인정할 수 있고, 여기에 변론 전체의 취지를 종합하여 이 사건 제1확약서를 합리적으로 해석하면, 피고는 원고가 피고의 잔금 지급 의무 지체로 인해 지출하게된 대출금 2억 원(= 1억 5,000만 원 + 2,000만 원 + 1,000만 원 + 2,000만 원), 대출수수료 245만 원(= 1억 5,000만 원 × 1.5% + 20만 원) 및 위 대출금에 대한 대출이자상당의 돈을 원고에게 지급하되, 대출이자의 경우에는 피고가 위 제1확약서에 기한 돈을 지급할 시점을 기준으로 하여 원고가 증빙자료를 제출함으로써 실제로 지출하였음이 확인된 대출이자 상당의 돈을 지급하기로 약정하였다고 봄이 상당하고, 갑 제5호증의 기재에 의하면 원고가 2008. 9. 1.부터 이 사건 변론 종결일 무렵인 2015. 8. 31.까지 기간 동안 기업은행에 대한 대출금 1억 5,000만 원에 관하여 지급한 대출이자는 아

래 표 '합계'란 기재와 같이 65,886,210원임을 인정할 수 있다(원고가 위 65,886,210원  
의 대출이자를 제외한 나머지 대출이자에 관하여 아무런 자료를 제출하지 않고 있는 이상, 위 돈을 초과하는 대출이자 상당의 돈 지급 청구 부분은 이유 없고, 설령 1억5,000만 원에 대한 대출이자에  
관하여 장래 이행의 청구로서 미리 청구할 필요가 인정된다고 하더라도 아래 표 기재와 같이 매월  
지급되는 이자의 금액이 상이하여 이율이 확정되었다고 보기 어려운 이상 장래 이행 청구 역시  
받아들이기 어렵다).

| 날짜         | 대출이자(원)   | 날짜         | 대출이자(원)   | 날짜         | 대출이자(원) |
|------------|-----------|------------|-----------|------------|---------|
| 2008-09-01 | 999,452   | 2011-01-31 | 917,260   | 2013-07-01 | 620,424 |
| 2008-09-30 | 936,986   | 2011-02-28 | 899,506   | 2013-07-29 | 588,007 |
| 2009-10-30 | 905,753   | 2011-03-30 | 932,054   | 2013-08-29 | 541,548 |
| 2008-12-01 | 1,117,808 | 2011-04-29 | 932,054   | 2013-09-30 | 541,056 |
| 2008-12-30 | 1,079,177 | 2011-05-30 | 922,857   | 2013-10-29 | 523,602 |
| 2009-01-30 | 1,133,835 | 2011-06-29 | 963,123   | 2013-11-29 | 541,055 |
| 2009-03-02 | 846,164   | 2011-07-29 | 932,054   | 2013-12-30 | 523,602 |
| 2009-03-30 | 875,342   | 2011-08-29 | 982,848   | 2014-01-29 | 541,056 |
| 2009-04-30 | 875,342   | 2011-09-29 | 983,506   | 2014-02-28 | 524,794 |
| 2009-06-01 | 879,041   | 2011-10-31 | 951,780   | 2014-03-31 | 507,341 |
| 2009-06-30 | 879,041   | 2011-11-29 | 981,041   | 2014-04-29 | 542,330 |
| 2009-07-30 | 850,684   | 2011-12-29 | 949,315   | 2014-05-29 | 111,698 |
| 2009-08-31 | 879,041   | 2012-01-30 | 980,958   | 2014-05-29 | 446,794 |
| 2009-09-30 | 879,041   | 2012-02-29 | 978,492   | 2014-06-30 | 577,109 |
| 2009-10-30 | 850,684   | 2012-03-29 | 915,287   | 2014-07-29 | 558,493 |
| 2009-11-30 | 927,452   | 2012-04-30 | 1,009,972 | 2014-08-29 | 558,616 |
| 2009-12-30 | 897,534   | 2012-05-30 | 835,273   | 2014-09-29 | 558,000 |
| 2010-02-01 | 927,452   | 2012-07-02 | 863,116   | 2014-10-29 | 540,000 |
| 2010-03-02 | 878,342   | 2012-07-30 | 835,273   | 2014-12-01 | 508,684 |
| 2010-03-30 | 908,630   | 2012-08-30 | 815,033   | 2014-12-29 | 490,684 |
| 2010-04-30 | 908,630   | 2012-10-02 | 813,431   | 2015-01-29 | 507,041 |

|            |         |            |         |            |            |
|------------|---------|------------|---------|------------|------------|
| 2010-05-31 | 863,013 | 2012-10-30 | 787,191 | 2015-03-02 | 481,150    |
| 2010-06-30 | 891,780 | 2012-11-30 | 775,211 | 2015-03-30 | 464,794    |
| 2010-07-30 | 863,013 | 2012-12-31 | 748,972 | 2015-04-29 | 496,849    |
| 2010-08-30 | 916,438 | 2013-01-30 | 685,031 | 2015-05-29 | 515,095    |
| 2010-09-30 | 917,260 | 2013-02-28 | 635,100 | 2015-06-29 | 532,265    |
| 2010-11-01 | 887,671 | 2013-04-01 | 657,000 | 2015-07-29 | 515,095    |
| 2010-11-30 | 917,260 | 2013-04-29 | 657,000 | 2015-08-31 | 509,334    |
| 2010-12-30 | 887,671 | 2013-05-29 | 600,410 | 총 합계       | 65,886,210 |

따라서 피고는 원고에게 이 사건 제1확약서 상의 대출금, 대출수수료 및 이 사건변론 종결일 무렵까지 원고가 실제로 지급한 대출이자 합계 268,336,210원(= 2억 원 + 245만 원 + 65,886,210원) 및 그 중 245만 원에 대하여 이 사건 제1확약서 상 변제일다음날인 2008. 10. 1.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2015. 12. 23.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연

15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 이 사건 제1확약서 상 대출수수료상당의 돈에 대하여 2008. 8. 5.부터의 지연손해금을 구하고 있으나, 이 사건 제1확약서 상 대출수수료 지급 채권의 변제기는 2008. 9. 30.이라고 봄이 상당하므로 그 변제기 다음날인 2008. 10. 1.부터 이행지체 책임을 부담하고, 이를 초과하는 원고의 지연손해금 청구 부분은 이유 없다).

다. 이 사건 제2확약서 상 2,500만 원

위 인정사실에 의하면, 원고가 피고의 이 사건 매매계약 상 잔금 지급의무 불이행으로 이 사건 이전토지를 이용하지 못하게 됨에 따라 화성시로부터 이행강제금을 부과 받을 상황에서 이 사건 제2확약서가 작성된 사실, 이 사건 제2확약서에는 '피고의 잔금불이행으로 원고가 이 사건 이전토지에 대한 이용의무이행명령을 이행하지 못한 상황이 되었으므로, 피고는 원고에게 부과될 예정이행강제금 46,807,000원 중 25,000,000원을 원고에게 지급할 것을 확약한다'고 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있고, 여기에 변론 전체의 취지를 종합하여 이 사건 제2확약서를 합리적으로 해석하면, 피고는 원고의 화성시에 대한 이행강제금 46,807,000원의 납부를 조건으로 하여 원고에게 이행강제금 중 일부에 해당하는 2,500만 원을 지급하기로 약정하였다고 봄이 상당하고, 위 제2확약서가 원고의 화성시에 대한 이행강제금 납부와 무관하게 원고의 공장 이전에 따른 공장 가동 중단 손실, 이사비용, 설비 기자재의 이전 설치 등에 따른 재산상 손해를 보전해주기 위해 작성된 것이라고 보기는 어렵다.

그런데 원고는 화성시에 이행강제금을 납부한 바 없으므로, 이 사건 제2확약서에서 정한 피고의 2,500만 원의 지급의무가 발생하였다고 보기 어렵고, 따라서 원고의 이부분 주장은 이유 없다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 488,136,210원(= 2억 1,980만 원 + 2억 원 + 245만 원 + 65,886,210원) 및 2,450,000원에 대하여 이 사건 제1확약서 상 변제일 다음날인 2008.10. 1.부터 이 사건 판결 선고일인 2015. 12. 23.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진

등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### **4. 결론**

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김진동, 판사 김정성, 판사 전명재