

의정부지방법원 2014. 6. 11 선고 2012가합13061(본소), 2013가합4149(반소) 판결 [계약금 등 반환 · 매매대금 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2015. 3. 27 선고 2014나36193(본소), 2014나36209(반소) 판결

의정부지방법원 2014. 6. 11 선고 2012가합13061 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2014. 5. 9.

판결 선고 2014. 6. 11.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 목록 기재 토지에 관하여 2011. 11. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고(반소원고)에게 285,000,000원 및 이에 대하여 2012. 6. 1.부터 2013. 5. 2.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 184,000,000원 및 그 중 100,000,000원에 대하여는 2012. 1. 5.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을, 84,000,000원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

반소 : 주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 매매계약의 체결

1) 원고는 2011. 11. 23. 피고로부터 별지 목록 기재 토지(해당 필지 중 피고 지분)를 매매대금 427,000,000원으로 정하여 매수하는 내용의 매매계약을 체결하면서, 아래와 같은 사항을 정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

계약금 42,000,000원은 계약시에 지불하고, 중도금 100,000,000원은 2012. 1. 4. 지불하며, 잔금 285,000,000원은 2012. 5. 31. 지불한다.

특약사항

1. 매매하는 부동산에 설치 및 재배중인 지장물 일체를 매도인의 책임으로 철거, 인도하며 쌍방이 확인 후 잔금은 10일 이내에 지급한다(단 잔금지급기일 이전 철거시 잔금일 앞당긴다).

2) 원고는 피고에게 이 사건 매매계약 당일인 2011. 11. 23. 계약금 42,000,000원, 2012. 1. 4. 중도금 140,000,000원을 지급하였으나, 잔금 285,000,000원은 지급하지 아니하였다.

나. 원고의 이행최고

원고는 피고에게, 2012. 5. 29. 언제든지 잔금을 지급할 준비가 완료되었음을 알려면서

잔금지급일인 2012. 5. 31.까지 피고 소유의 별지 목록 기재 토지 및 다른 공유자들의 지분을 포함한 전체 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상의 지장물을 철거할 것을 최고하는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 2012. 7. 2. 다시 2012. 7. 15.까지 위 지장물을 철거하거나 별지 목록 기재 토지에 관한 분할등기를 하여 피고 소유 지분을 특정하지 아니하면 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 취지의 내용증명우편을 발송하였다.

다. 이 사건 토지 위 지장물의 현황

이 사건 변론종결일 현재 별지 목록 제1항 전체 토지의 일부분에 비닐하우스 등 3채가 존재하고, 별지 목록 제2항 전체 토지에는 11채의 비닐하우스가 존재하며, 별지 목록 제3항 전체 토지에는 위 별지 목록 제2항 전체 토지 지상 비닐하우스의 일부가 걸쳐 있으나 대부분은 임야이며, 별지 목록 제4항 전체 토지는 임야로서 별다른 지장물이 존재하지 않는 것으로 보인다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 9호증, 을 제10호증의 각 기재 및 영상(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 이 사건 토지 전체의 지상에 설치된 비닐하우스 및 지장물을 철거하여 주기로 약정하였다. 원고는 이 사건 매매계약에서 정한 잔금을 준비하고, 피고에게 위 지장물을 철거할 것으로 최고하였으나 피고는 위 의무를 이행하지 아니하였다. 따라서 이 사건 매매계약은 2012. 7. 16. 원고의 최고에 따라 적법하게 해제되었다 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원상회복으로 원고로부터 지급받은 중도금 100,000,000원을 반환하고, 채무불이행으로 인한 손해배상으로 원고가 지급한 계약금의 배액 84,000,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 피고는 이 사건 토지의 공유자 중 1인에 불과한 바, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 이 사건 토지 중 피고의 지분에 해당하는 부분의 지장물을 철거하여 주기로 약정하였을 뿐 이 사건 토지 전체의 지장물을 철거하여 주기로 약정한 사실이 없다. 피고는 이 사건 토지 중 피고의 소유지분에 해당하는 부분의 지장물을 이미 철거하였으므로, 원고의 본소청구에 응할 수 없다.

나. 판단

살피건대, 갑 제3호증의 각 기재와 증인 C의 증언만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 원고에게 이 사건 토지 전체의 지상에 설치된 비닐하우스 기타 지장물을 철거하여 주기로 약정하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 이 사건 매매계약서의 특약사항 제1항에 '매매하는 부동산에 설치 및 재배중인 지장물 일체'라고 기재된 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제5호증의 기재와 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2011. 10. 25. E으로부터 별지 목록 기재 토지를 매수한 사실, 피고가 E으로부터 이 사건 토지 중 피고 지분에 해당하는 별지 목록 기재 토지를 매수할 당시 이미 F가 이 사건 토지의 공유자들로부터 이 사건 토지를 임차하여 비닐하우스를 설치한 후 농작물을 경작하고 있던 사실, 이 사건 토지 중 피고 지분은 별지 목록 제1, 2항 기재 각 전체 토지의 1/6, 별지 목록 제3, 4항 기재 각 전체 토지의 5/43에 불과한 사실이 인정될 뿐이다. 따라서 피고에게 이 사건 토지 전체 부분 지상에 설치된 비닐하우스 기타 지장물을 철거할 의무가 있음을 전제로 한 원고의 본소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

원고가 피고에게 이 사건 매매대금 중 잔금 285,000,000원을 지급하지 아니하였음은 앞서 본 바와 같고, 을 제5호증의 기재와 을 제2, 6, 7호증의 각 영상 및 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 토지 중 피고의 지분 비율에 해당하는 부분의 비닐하우스를 철거한 사실이 인정되는바, 위 인정 사실에 의하면, 피고는 이 사건 매매계약상의 의무를 다하였다고 볼 것이므로, 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 잔금 285,000,000원 및 이에 대하여 잔금지급일 다음날인 2012. 6. 1.부터 이 사건 소장부분 송달일임이 기록상 명백한 2013. 5. 2.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박상구

판사장영채

판사이영제

별지