

의정부지방법원 2017. 1. 24 선고 2015가단126060(본소), 2016가단111393(반소) 판결
[원상회복가액 청구의 소 · 매매대금반환]

재판경과

의정부지방법원 2017. 7. 20 선고 2017나202228(본소), 2017나202235(반소) 판결

의정부지방법원 2017. 1. 24 선고 2015가단126060 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2016. 12. 22.

판결 선고 2017. 1. 24.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 75,000,000원과 이에 대하여 2016. 6. 1.부터 2017. 1. 24.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 그 7/8은 원고(반소피고)가, 1/8은 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다

N

청 구 취 지

본 소 청 구 취 지

피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)에게 금 112,440,630 원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라

반 소 청 구 취 지

원고는 피고에게 금 100,000,000원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 7. 15. 피고와 사이에 원고 소유의 남양주 C 전 613m², D 공장용지 444m², E 창고용지 992m² 합계 2,049m²와 D 지상 조적조 스테이트지붕 단층 근린생활시설(목재건구제조장, 이하 '공장건물'이라 한다) 180m² 및 E 지상 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 창고시설 1층 137.5m²(2015. 8. 24. 멸실신고가 마쳐져 건축물대장이 말소되었다, 이하 '창고건물'이라 한다)(이하 위 토지와 건물을 통틀어 칭할 때 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금 956,000,000원(계약금 50,000,000원 계약당일 지급, 용자금 918,000,000원 매도인이 잔금지급일까지 말소, 잔금 906,000,000원 2015. 8. 17. 지급)에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 매매계약의 특약사항 중 주요내용은 아래와 같다.

① 현 시설 상태에서 매매계약이며, 등기사항증명서를 확인하고 진행하는 계약임

② 매매목적물은 남양주 C(전), D(공장용지), E (창고용지) 토지 3필지 합계 2,049㎡와 그 지상건물 2개동 317.5㎡이며 일괄 매매함

③ 매매목적 건물 E 창고시설은 매도인이 잔금전까지 철거하기로 함

④ 건물내부에 있는 기계, 장비 등 쓰레기와 토지에 있는 각종 자재 및 쓰레기 등을 잔금 지급 전까지 비우기로 함

⑤ 토지와 건물에 공동담보로 중소기업은행에 채권최고액 840,000,000원과 화도농업협동조합에 채권최고액 78,000,000원 총 918,000,000원이 근저당권설정된 상태이므로 잔금 지급 시 동시이행으로 상환하여 근저당권설정을 말소하기로 함

다. 피고는 이 사건 매매계약 체결 무렵 원고에게 계약금 50,000,000원을 지급하였다.

라. 이 사건 공장건물에는 무단으로 97㎡가 증축되어 있어서 원고가 2010. 8. 25. 위반건축물에 대한 철거명령을 받은 적이 있고, 이 사건 창고건물에도 무단 증축된 부분이 있다.

마. 이 사건 매매계약서에 첨부된 중개대상물 확인 설명서에는 'D 목조건구제조장의 일부분이 위반건축물 존재(무단증축 97㎡)'하며, 위반건축물에 대한 이행 없어 차후 철거명령 또는 강제이행금이 부과될 수 있으며, E 창고시설 137.5㎡'는 공부상 존재하지 않지만, 증축분에 대한 부분은 공부상 존재하지 않아 민원 등 행정당국의 단속으로 적발될 시 위반건축물로 차후 철거'라고 기재되어 있다.

바. 원고로부터 철거 도급을 받은 철거업자 F는 2015년 8월 초경 창고건물 전부를 철거하고 인접한 공장건물의 지붕과 대문, 담장 등을 철거하였고, 이에 대하여 피고는 원상복구와 보상을 요구하였다.

사. 원고가 원상복구를 하지 아니하고 보상에 대하여도 합의가 이루어지지 않자 피고는 2015. 9. 1. 계약해제의 의사표시가 담긴 내용증명우편을 발송하였고, 위 내용증명우편은 그 무렵 원고에게 도착하였다.

[인정근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 갑 제10호증의 1 내지 4, 갑 제11, 12호증, 을 제4, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 관한 원고의 주장

가. 원고는 이 사건 매매계약 특약사항에 의하여 잔금지급일 이전에 건물 내부에 있는 기계, 장비 등

쓰레기와 토지에 있는 각종 자재 및 쓰레기 등을 비우고 E 지상의 창고건물을 철거하였다.

나. 그런데 피고가 잔금을 지급하지 않아 원고는 2015. 10. 12.경 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였다.

다. 피고는 계약해제에 의하여 계약금 상당의 손해를 배상할 의무가 있으므로, 계약금은 몰취되었고, 또한 피고는 이 사건 창고건물을 원상회복할 의무가 있으므로, 원상회복에 갈음하여 창고건물의 건축비 상당의 가액을 반환할 의무가 있다.

라. 따라서 피고는 원고에게 창고건물의 건축비 112,440,630원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소 청구원인에 관한 피고의 주장

가. 이 사건 매매계약의 특약사항에서 창고건물의 철거를 약정한 부분은 창고건물 중 불법 증축 부분의 철거를 약정한 것인데, 원고가 불법 증축 부분 외에 건물 전부를 철거하였을 뿐만 아니라 공장건물의 지붕과 담장, 대문 등을 철거하였다.

나. 이에 피고가 원고에게 창고건물 등의 원상복구를 요청하였으나 원고가 이에 불응하였다.

다. 피고는 2015. 9. 1.경 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였다.

라. 따라서 원고는 피고에게 원상회복으로서 계약금 50,000,000원과 손해배상금으로 50,000,000원 합계 1억 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 판단

가. 이 사건 쟁점에 대한 판단

이 사건 매매계약에 있어서 매도인인 원고가 창고건물 전부를 철거해주기로 약정한 것인지 창고건물 중 불법 증축 부분만 철거해주기로 약정한 것인지 본다.

앞서 인정한 사실에다가 갑 제3호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은

사정, 즉 ① 이 사건 창고건물의 불법 증축 부분 외에도 공장건물에도 불법 증축 부분이 있는바,

공장건물의 불법 증축 부분은 철거하지 않고 창고건물의 불법 증축 부분만 철거하기로 약정하였기

때문에 공장건물은 빼고 창고건물에 있는 불법 증축 부분만 철거한다는 의미에서 'E 창고시설 중 불법 증축 부분'이라고 자세히 특정하지 않고 'E 창고시설'이라고만 기재하였다는 피고의 설명이 설득력이

있는 점, ② 이 사건 매매계약서에 첨부된 중개대상물 확인 설명서에도 공장건물과 창고건물에 있는 각각의 불법 증축 부분에 대하여 구체적으로 기재되어 있는 점, ③ 원고로부터 도급받은 철거업자가 창고건물 뿐만 아니라 공장건물의 지붕과 담장, 펜스 등을 철거하는 등 원고 주장에 의하더라도 과도하게 철거하였는바, 이는 원고의 지시가 불명확하였거나, 철거업자가 지시대로 철거하지 않았기 때문인 것으로 보이는 점, ④ 피고가 잔금 지급을 거절하는 하나의 이유로 멸실신고가 이루어지지 않았음을 들었던 것은 사실이나, 원고가 창고건물을 전부 철거한 후 당사자 사이에 문제 해결을 위해 합의를 추진하던 중 피고의 대출 또는 근저당채무의 인수 등을 위해 멸실신고가 필요했던 것으로 보이는 바, 멸실신고를 지급거절 사유로 언급한 사정만으로 이 사건 창고건물 전부의 철거 약정이 있었다고 볼 수는 없는 점, ⑤ 피고에게 달리 이 사건 창고건물 전부를 철거하여야 할 필요가 있었다고 볼 사정도 없는 점 등 여러 사정에다가 창고건물 중 불법 증축 부분에 대하여만 철거하는 것을 전제로 계약이 체결되었다는 취지의 증인 G, H의 각 증언을 보태어 보면, 이 사건 매매계약서 특약사항의 '매매목적 건물 E 창고시설은 매도인이 잔금 전까지 철거하기로 함'이라는 부분은 그 표시를 함에 있어서 '불법 증축 부분'이라고 특정하여 기재하지 않았을 뿐 당사자 사이에는 '창고건물 중 불법 증축 부분'만 철거하기로 하는 합의가 있었다고 인정함이 상당하고, 이에 반하는 갑 제13, 15호증, 갑 제16호증의 1의 각 기재는 이를 그대로 믿기 어려우며 달리 반증이 없다.

원고는 또한 과도한 철거로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없을 정도의 중대한 하자가 발생한 것은 아니므로 피고의 계약해제는 적법한 계약해제가 아니라는 취지의 주장을 하나, 원고의 위 주장은 창고건물 전부를 철거하기로 약정하였음을 전제로 하는 것으로서 이유 없을 뿐만 아니라, 창고건물의 불법 증축 부분만 철거하기로 약정하였는데 이에 반하여 창고건물 전부가 철거된 이상 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없을 정도의 하자가 발생하였다고 봄이 상당하므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

따라서 창고건물 전부의 철거 약정을 전제로 하는 원고의 주장은 이유 없고, 원고는 이 사건 매매계약상 채무를 이행하지 않았다 할 것이므로, 채무불이행을 이유로 하는 피고의 계약해제의 의사표시가 담긴 2015. 9. 1.자 내용증명우편이 원고에게 도달함으로써(적어도 이 사건 반소장 부분이 송달됨으로써) 그 무렵 이 사건 매매계약은 원고의 채무불이행을 이유로 적법하게 해제되었다고 봄이

상당하다.

나. 원상회복 및 손해배상의 액수

(1) 결국 원고는 피고에게 원상회복으로서 피고로부터 지급받은 계약금 50,000,000원과 이에 대하여 지연손해금을 지급할 의무가 있다(법정이자의 지급은 구하지 않고 있다).

(2) 나아가 피고는, 원고의 채무불이행으로 인하여 피고가 입은 손해 50,000,000원과 이에 대한 지연손해금도 배상하여야 한다고 주장한다.

살피건대 이 사건 매매계약서 제6조는 '계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다'고 규정하고 있는바, 이는 손해배상액의 예정 조항으로 봄이 상당하고, 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 적당히 감액할 수 있는바, 이 사건 매매대금 중 계약금 50,000,000원을 제외한 나머지 906,000,000원은 거의 대부분 매매목적물을 담보로 제공하고 대출받은 원고의 융자금의 상황에 사용될 예정이었던 점, 원고로서도 창고건물을 철거하여 상당한 손해를 입은 것으로 보이는 점 등 이 사건 매매계약이 체결된 경위나 내용에 비추어 보면 손해배상의 예정액 50,000,000원은 너무 과다하여 부당한 것으로 보이므로, 이를 50% 감액하여 25,000,000원만 인정한다.

(3) 소결 따라서 원고는 피고에게 75,000,000원(= 계약금 50,000,000원 + 손해액 25,000,000원)과 이에 대하여 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 반소장 부분 송달 다음날인 2016. 6. 1.부터 원고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2017. 1. 24.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사최성길