

인천지방법원 2015. 1. 23 선고 2013가합31287(본소), 2014가합51936(반소) 판결

[청구이의 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2014. 12. 26.

판결 선고 2015. 1. 23.

주 문

1. 피고(반소원고)의 원고(반소피고)에 대한 공증인가 C법률사무소가 2013. 2. 26. 작성한 2013년 증서 제68호 약속어음공정증서에 기한 강제집행은 주문 제2항 기재 돈을 초과하는 부분에 한하여 이를 불허한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 90,171,320원 및 이에 대하여 2013. 4. 1.부터 2015. 1. 23.까지는 연 5%, 2015. 1. 24.부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 이 법원이 2013카기3276 강제집행정지 신청사건에 관하여 2013. 11. 6. 한 강제집행정지결정은 위 제2항 기재 돈을 초과하는 부분에 한하여 이를 인가한다.
5. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 중 4/5는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
6. 제2, 4항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)의 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에 대한 공증인가 C법률사무소가 2013. 2. 26. 작성한 2013년 증서 제68호 약속어음공정증서에 기한 강제집행을 불허하고, 피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 136,000,000원 및 이에 대하여 2013. 4. 1.부터 이 사건 반소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 12. 13. 피고와 사이에, 원고가 피고로부터 인천 남동구 D 소재 E 어린이집(이하 '이 사건 어린이집'이라 한다)으로 사용되는 부동산과 이 사건 어린이집의 운영권을 함께 매수하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는바, 그 주요 내용은 아래와 같다.

- 매매대금 : 2,460,000,000원(권리금 포함)
- 계약금 : 100,000,000원
- 중도금 : 1,490,000,000원 (이 사건 어린이집 관련 수협은행 대출 채무 인수로 같음)
- 잔금 : 870,000,000원 (2013. 1. 31. 지급)
- 원고의 사정상 2012. 12. 14. 소유권이전등기를 경료한다.
- 이 사건 어린이집은 2013. 1. 31.까지 피고가 운영하고, 그 때까지의 이자는 피고가 정산하여 원고에게 지급하기로 한다.
- 필요경비는 정산하여 2월분은 원고에게 지급한다.
- 1월부터는 용도변경 및 인수인계에 피고가 협조한다.

나. 원고는 이 사건 매매대금 지급조로 2012. 12. 12.부터 2013. 1. 31.까지 총

2,324,000,000원을 계좌이체 등의 방법으로 피고에게 지급하였다.

다. 피고는 2012. 12. 14. 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 어린이집으로 사용되는 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)과 대지 등 부동산에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 경료해 주었다.

라. 원고는 2013. 2. 26. 이 사건 매매계약의 잔금 중 100,000,000원의 지급을 담보하기 위하여 액면금 100,000,000원, 수취인 피고, 지급지, 발행지, 지급장소 각 인천광역시, 지급기일 2013. 3. 31.로 된 약속어음 1장을 발행하여 피고에게 교부하면서, 공증인가 C법률사무소 2013년 증서 제68호로 위 어음금의 지급을 지체할 때에는 즉시 강제집행을 받더라도 이의가 없다는 내용의 약속어음공정증서(이하 '이 사건 공정증서'라 한다)를 작성하여 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5호증(가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장내용 원고는 이미 피고에게 이 사건 매매대금으로 2,360,000,000원을 지급하였고, 나머지 100,000,000원(= 이 사건 매매대금 2,460,000,000원 - 기지급 매매대금 2,360,000,000원)에 관하여 이 사건 공정증서를 작성하여 주었는데, 이 사건 매매대금은 아래와 같은 이유로 300,000,000원 정도¹⁾ 감액되어야 하므로, 이 사건 공정증서에 기한 강제집행은 불허되어야 하고, 오히려 피고는 원고로부터 지급받은 매매대금 중 200,000,000원(= 위 300,000,000원 - 이 사건 공정증서의 약속어음 액면금 100,000,000원)을 원고에게 반환할 의무가 있다.

① 이 사건 매매계약은 2013년도 1학기가 시작되는 시점을 기준으로 이 사건 어린이집의 재원생이 202명인 것을 전제로 매매대금을 2,460,000,000원으로 정한 것인데, 2012. 10. 22. 이 사건 어린이집에서 발생한 안전사고(이하 '이 사건 사고'라 한다) 때문에 2013. 3. 6.경 이 사건 어린이집의 재원생 수가 131명으로 감소하였고, 이로 인하여 보육료 수입금도 감소하여 204,220,460원 상당의 손해를 입었다.

② 이 사건 매매계약 당시 이 사건 건물에는 샷시, 천정, 바닥의 누수 등의 하자가 존재하였고, 감정결과 위 하자보수비가 43,292,050원 상당이다.

③ 피고는 이 사건 매매계약 체결 후 원고에게 이 사건 사고에 관하여 고지하였고, 피고가 이 사건 어린이집을 운영한 기간에 발생한 이 사건 사고로 인하여 원고가 시정명령을 받았는바, 위 시정명령으로 인하여 차후에 이 사건 어린이집에 안전사고가 발생할 경우 더 중한 행정처분을 받게 될 가능성이 높아졌으므로, 이 사건 어린이집의 영업가치가 적어도 100,000,000원 하락하는 손해를 입었다.

2) 피고의 주장내용 ① 이 사건 어린이집 양도 후에도 재원생 수가 유지되어야 한다는 점은 이 사건 매매계약의 체결 당시 고려 대상이 아니었고, 위와 같은 점이 매매계약 체결의 조건으로 편입된 바도 없다.

② 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 건물에 존재한 하자 항목 6개 중 3개 항목에 관하여 피고가 수리를 완료하였으므로 이를 제외한 나머지 3개 항목의 보수비 합계액은 9,828,680원이다.

③ 피고가 원고에게 이 사건 매매계약 계약 체결일로부터 약 4일 정도 지난 시점에서 이 사건 사고에 관하여 말한 것은 사실이지만, 원고는 제재처분의 효과가 원고에게 승계됨을 확인하였고, 원고는 이 사건 사고를 알게 된 후에도 이 사건 매매계약을 해제하지 않았고 중도금에 갈음하여 대출금채무를 인수하고, 잔금의 담보를 위하여 이 사건 공정증서를 작성하여 주는 등 이 사건 매매계약상의 채무를 이행하였으므로, 원고가 제재처분의 효과가 승계됨을 이유로 이 사건 매매대금의 감액을 주장하는 것은 부당하다.

④ 피고는 이 사건 매매계약상의 의무를 모두 이행하였으므로, 원고는 매매잔금 136,000,000원을 피고에게 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 재원생수가 이 사건 매매계약의 내용에 포함되었는지 여부 원고의 위 ① 주장에 관하여 보건대, 갑 3호증, 을 3호증의 각 기재만으로는 2013년도 1학기가 시작되는 시점을 기준으로 이 사건 어린이집의 재원생이 202명인 것을 전제로 원고와 피고가 이 사건 매매대금을 2,460,000,000원으로 정하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 이 사건 건물의 하자보수비 원고의 위 ② 주장에 관하여 보건대, 갑 12호증의 영상, 감정인 F의

감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 건물에는 아래 표 기재와 같은 하자가 존재하였고, 이를 보수하기 위하여 아래 표 기재와 같이 합계 43,292,050원의 보수비용이 필요한 사실을 인정할 수 있으나, 한편 을 14호증의 기재, 을 15, 16호증의 각 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고가 2014. 11. 중순경부터 2014. 12. 중순경까지 아래 표의 순번 1, 3, 5번 항목의 하자를 보수하였고, 원고도 이를 확인한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고가 하자담보책임으로서 원고에게 지급하여야 할 이 사건 건물의 하자보수비 합계액은 9,828,680원(= 4,303,750원 + 5,121,460원 + 403,470원)이라고 봄이 상당하므로, 원고의 위 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

1	각 교실 사시, 천정, 바닥, 비상로 현관 바닥 부분의 누수	31,301,800
2	현관 연동도어 2세트 문 이탈 및 레일 부분 하자	4,303,750
3	4층 테라스 및 5층 옥상 방수공사 미시공	1,201,190
4	지하 소방기계실 배수펌프 오작동	5,121,460
5	1층 외부 인조대리석 부분 균열 및 접착소재 탈락	960,380
6	전력 차단시설 하자	403,470
합계	43,292,050	

이에 대하여 원고는, 원고 명의로 작성된 각 하자보수완료확인서(을 14호증의 1 내지 3)는 시공확인의 의미로 작성한 것이지 하자보수완료확인서의 의미로 작성한 것은 아니라고 주장하나, 위 각 하자보수완료확인서의 제목, 본문 내용, 문서 전체의 형식 등에 비추어 원고가 단순한 시공확인의 의미로 위 각 하자보수완료확인서를 작성한 것이라고 보기 어려우므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

3) 시정명령으로 인한 손해 발생 여부 피고가 이 사건 매매계약 체결일로부터 4일이 지난 후인 2012. 12. 17.경에 원고에게 이 사건 사고에 관하여 고지한 사실, 피고가 이 사건 어린이집을 운영한 기간에 발생한 이 사건 사고로 인하여 원고가 인천 남동구청장으로부터 시정명령을 받은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 한편 갑 4, 5호증, 을 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 영유아보육법에 의하여 양도양수일 이전에 어린이집에 처분했거나 진행중인 행정처분사항이

양수인에게 승계됨을 2012. 12.경 확인한 사실, 원고는 이 사건 사고를 알게 된 후에도 이 사건 매매계약을 해제하지 않고 2014. 12. 24.경 중도금에 갈음하여 이 사건 건물과 대지 등 부동산을 담보로 한 대출금채무를 인수하고, 2013. 1. 14.부터 2013. 1. 31.경까지 이 사건 매매 잔대금의 일부로서 합계 734,000,000원을 피고에게 지급하였으며, 나머지 잔대금의 담보를 위하여 이 사건 공정증서를 작성한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 사고를 피고로부터 고지받은 후 이 사건 사고로 인하여 발생할 수도 있는 이 사건 어린이집의 영업가치 하락을 감수 내지 양해하였다고 봄이 상당하므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

4) 기지급 매매대금 액수 원고는, 피고가 이 사건 매매대금으로 변제받았음을 자인하고 있는 2,324,000,000원과 별도로 피고가 원고에게 지급하기로 한 필요경비 정산금채권과 상계하는 방법으로 36,000,000원도 추가로 변제하였다고 주장하므로 살피건대, 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 2013년 2월분 필요경비를 정산하여 원고에게 지급하기로 약정한 사실, 잔금지급기일인 2013. 1. 31.이 경과한 2013. 2. 26. 이 사건 매매계약의 잔금의 지급을 담보하기 위하여 작성된 이 사건 공정증서에 첨부되어 있는 약속어음의 액면금이 100,000,000원인 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같은바, 위 인정사실에 비추어 보면, 원고는 피고에 대한 36,000,000원 상당의 필요경비 정산금채권으로 피고의 원고에 대한 이 사건 매매대금채권과 상계하는 방법으로 매매대금 36,000,000원을 추가로 변제하였다고 봄이 상당하므로, 원고의 위 주장은 이유 있다.

따라서, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 매매잔대금으로 100,000,000원{= 이 사건 매매대금 2,460,000,000원 - (2,324,000,000원 + 36,000,000원)}을 지급할 의무가 있다.

5) 피고의 상계 항변 피고는, 피고의 원고에 대한 이 사건 매매잔대금채권으로써 원고의 피고에 대한 하자보수비채권과 대등액의 범위에서 상계한다고 항변하므로 살피건대, 갑 3, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고와 피고는 잔금지급기일을 2013. 1. 31.로 정하였다가 그 후 이 사건 공정증서 작성 당시에 원고와 피고가 잔금지급기일을 이 사건 공정증서에 첨부되어 있는 약속어음의 지급기일인 2013. 3. 31.로 연장한 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 매매잔대금채권의 변제기가 2013. 3. 31. 도래함으로써 위 양 채권은 모두 변제기에 도달하여 같은 날 상계적상에 있었다 할 것이고, 위 양 채권을 대등액에서 상계한다는 의사표시가

기재된 피고의 2014. 12. 19.자 준비서면이 2014. 12. 23. 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 이로써 피고의 원고에 대한 이 사건 매매잔대금채권 100,000,000원은 위 상계적상일에 소급하여 원고의 피고에 대한 하자보수비채권 9,828,680원과 대등액의 범위에서 소멸하여 원고의 이 사건 매매잔대금채권은 90,171,320원(= 100,000,000원 - 9,828,680원)이 남게 된다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 있다.

6) 소결론 따라서, 원고는 피고에게 이 사건 매매잔대금으로 90,171,320원 및 이에 대하여 변제기 다음날인 2013. 4. 1.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2015. 1. 23.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 피고의 원고에 대한 이 사건 공정증서에 기한 강제집행은 위 돈을 초과하는 부분에 한하여 이를 불허한다.

3. 결론

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

재판장판사백웅철

판사김신영

판사함철환

1) 원고가 구체적으로 주장하고 있는 세부적인 금액의 합계액 347,512,510원(= 204,220,460원 + 43,292,050원 + 100,000,000원)과는 다소 차이가 있으나, 원고가 청구취지를 변경하지 않았으므로 원고의 이 부분 주장을 그대로 기재하기로 한다.