

인천지방법원 2019. 12. 20 선고 2017가합60207(본소), 2018가합54520(반소) 판결

[매매대금 · 손해배상금 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원(인천) 2021. 7. 15 선고 2020나10433(본소), 2020나10440(반소) 판결

인천지방법원 2019. 12. 20 선고 2017가합60207 판결

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 변호사 배삼순

소송대리인 법무법인 에이블

담당변호사 김서암

원고(반소피고)보조참가인B 주식회사(변경전 상호: 주식회사 C)

피고(반소원고)D

소송대리인 법무법인 클라스

담당변호사 김종광

변론 종결2019. 11. 8.

판결 선고2019. 12. 20.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 845,303,499원과 이에 대하여 2016. 9. 23.부터 2019.

12. 20.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 그 10%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소로 인한 부분은 보조참가로 인한 비용을 포함하여 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 845,303,499원과 이에 대하여 2016. 9. 23.부터 다 갚는 날까지 연 18%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 6,835,613,100원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

1) 원고는 부동산 개발 및 공급업을 영위하면서, 인천 남동구 E 위에 지하 2층, 지상 5층 규모 'F' 상가건물을 신축하여 분양한 회사이다.

2) 원고보조참가인(이하 '참가인'이라고만 한다)은 위 F 상가건물 신축공사를 시공한 회사이다.

3) 피고는 위 F 상가건물 중 4층(G호) 및 5층(H호)(이하 통틀어 '이 사건 각 상가'라고 한다) 전부에서

목욕탕 영업을 한 사람이다.

나. 원고와 피고의 계약 체결

원고는 2015. 10. 27. 피고와 이 사건 각 상가를 매매대금 5,200,000,000원(= G호 2,500,000,000원 + H호 2,700,000,000원, 부가가치세 별도)에 매도하기로 하는 분양계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였고, 이와 관련하여 이 사건 각 상가 중 G호에 관한 분양계약서, 이 사건 각 상가 중 H호에 관한 분양계약서, 특약사항을 작성하였는데 그 주요 내용은 아래와 같다.

<이 사건 각 상가 중 G호에 관한 분양계약서>

구분	공급대금(원)
공급금액	2,500,000,000
부가가치세	140,125,000
합계금액	2,640,125,000
◎ 용도 및 업종	사우나

제2조(연체료 및 지체상금)

① 피고는 잔금의 납부를 지연하였을 경우 그 지연일수에 따라 연 18%의 연체 요율을 적용한 연체료를 납부하여야 한다.

<이 사건 각 상가 중 H호에 관한 분양계약서>

구분	공급대금(원)
공급금액	2,700,000,000
부가가치세	151,335,000
합계금액	2,851,335,000
◎ 용도 및 업종	사우나

제2조(연체료 및 지체상금)

① 피고는 잔금의 납부를 지연하였을 경우 그 지연일수에 따라 연 18%의 연체 요율을 적용한

연체료를 납부하여야 한다.

<특약사항>

- 물건지: F 4층(분양면적 1,697.96㎡)과 5층(분양면적 1,697.96㎡) 전체(대중목욕탕 입점 조건임)

- 매매조건: 4층 공급 금액 1,700,000,000원(부가가치세 별도)

5층 공급 금액 1,800,000,000원(부가가치세 별도)

- 대금 납부 조건(4, 5층 합계)

계약금: 50,000,00원(2015. 10. 27.)

잔금: 3,450,000,000원(준공 시)

합계: 3,500,000,000원

- 원고의 의무

1. 설계 변경하여 대중목욕탕업으로 용도변경 및 영업 허가에 지장이 없도록 할 것.
2. 상, 하수도 및 도시가스 인입 조건임.
4. 본 건물 지하2층 중 사우나 관련시설(보일러, 세탁실, 저수조 등) 설치토록 협조해 줄 것.
5. 계약금 입금 완료 시 시공사 공사와 별도로 사우나 인테리어 공사 진행토록 협조해 줄 것.
7. 구조, 하중에 관련된 비용은 원고가 부담하기로 한다.
8. 잔금 대출을 받기 위해 상향된 금액으로의 분양계약서(은행 제출용)를 추후 별도로 작성하기로 한다(공급금액 기준 1,500,000,000원으로 작성 후 대출금으로 잔금 납부 부족 시 잔금 납부 가능한 금액으로 공급금액이 변경될 수 있으며 부가가치세는 별도임)
9. 계약금 외에 원고 명의 통장으로 입금되는 일금 일십오억 원정은 인테리어 시설 자금의 용도 이외에 다른 용도로 사용할 수 없다.
10. 원고의 귀책사유로 대중목욕탕을 오픈할 수 없을 시 투자금액의 배액을 보상하기로 한다(단, 귀책사유는 원고의 의무 1 내지 8항의 내용에 준함).

- 피고의 의무

1. 계약금 입금 후 사우나 인테리어 공사를 진행하되 준공검사에 지장이 없는 범위 내에서 인테리어

공사를하기로 한다.

2. 계약금 입금 완료 시 분양계약서를 발행하기로 한다.

3. 지하수 공사는 원고의 협조 아래 피고의 비용으로 처리하기로 한다.

4. 피고는 원고에게 분양 공급금액 5,000,000,000원 기준 1,500,000,000원을 원고 명의 통장으로 입금하기로 하고, 공급금액 증가로 인한 차액분 300,000,000원 범위 내에 대해서도 추가 입금하기로 한다. 입금 완료 시 원고는 부가가치세를 포함한 총 금액을 피고에게 인테리어 지원금으로 지급하기로 하고 부가가치세는 별도이며 세금계산서 발행 조건임.

5. 잔금은 원고가 대출을 발생시켜 납부하기로 하며 피고는 금융권에서 요구하는 대출 조건에 충족(신용등급 5등급 이상)하는 명의자로 계약하기로 한다(다만 대출금으로 잔금 납부가 부족 시에는 잔금 3,450,000,000원 이상 대출 가능한 분양계약서로 공급금액을 변경하기로 하고 공급금액 이상의 대출 발생 시 차액은 원고가 피고에게 반환하여 주기로 한다).

6. 대출 발생시킨 명의자 분양계약서로 소유권 이전을 하고, 취·등록세(소유권 이전 관련 비용)는 피고가 부담하기로 한다.

7. 분양계약서의 공급금액에 부가가치세는 별도 납부하기로 하며 원고는 피고에게 세금계산서를 발행하기로 한다.

8. 피고는 인테리어 업체 지정 후 인테리어 지원금 일금 1,800,000,000원 범위 내에서 시설공사계약서를 원고와 작성하도록 한다(추후 원고의 비용집행 근거자료용이며 분양계약서 공급금액 변경계약서 발행 시 공사계약서도 작성하기로 한다).

9. 피고의 귀책사유로 잔금 이행이 되지 않을 시 시설 및 소유에 관한 모든 권리를 포기하고 원상복구 비용을 지급하기로 한다(단, 귀책사유는 피고의 의무 1 내지 8항의 내용에 준함).

다. 피고의 매매대금 지급 등

1) 피고는 원고에게 2015. 10. 24. 10,000,000원, 2015. 10. 27. 40,000,000원, 합계 50,000,000원의 계약금을 지급하였다.

2) 원고는 위 특약사항 중 피고의 의무 제8항에 따라 2015. 11. 6. 피고가 사내이사로 있는 주식회사

I(이하 'I'이라 한다)에 이 사건 각 상가의 사우나 인테리어 시설공사를 공사대금

1,870,000,000원(부가가치세 포함)에 도급하는 내용의 계약을 체결하였다.

3) 원고는 피고로부터 2015. 11. 30. 10,000,000원을 지급받은 것을 비롯하여 2016. 3. 8.까지
합계 1,870,000,000원을 인테리어 비용으로 지급받았다.

4) 피고는 원고에게, 2016. 4. 11.부터 2016. 9. 22.까지 합계 343,000,000원을 송금하고, 2016.
9. 22. 원고의 대출 원리금 등 합계 2,385,156,001원(= 원금 2,350,000,000원 + 이자
2,157,370원 + 중도상환수수료 32,998,631원)을 대신 상환하는 등 합계 2,728,156,001원의
잔금을 지급하였다.

5) 원고는 2016. 9. 22. 피고에게 이 사건 각 상가에 관하여 2015. 10. 27. 매매를 원인으로
소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 원고의 보강공사 및 피고의 인테리어 공사 등

1) 원고는 2015. 11.경 건축구조기술사 J에게 피고로부터 받은 이 사건 각 상가에 관한 평면도를
건네 구조계산서 작성을 의뢰하였고, 2015. 11. 말경 J이 작성한 구조계산서에 근거하여 이 사건 각
상가에 관하여 보강공사를 마쳤다.

2) 피고는 2015. 11. 말경부터 2016. 5.경까지 이 사건 각 상가에 관하여 인테리어 공사를 마친 후
목욕탕 영업을 시작하였다.

3) 한편 원고는 인천 남동구청장으로부터 이 사건 각 상가에 관하여, 2015. 11. 20. 제1종
근린생활시설로의 설계변경을 허가받았고, 2016. 3. 30. 사용승인을 받았다.

마. 이 사건 각 상가의 균열 등 발생

피고가 목욕탕 영업을 하던 중 이 사건 각 상가에 누수, 균열 등의 하자가 발생하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑가 제1 내지 8, 15호증, 을 제1호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호를
포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 을 제2호증의 영상, 이 법원의 감정인 K에 대한 감정촉탁결과, 변론
전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장 요지 이 사건 계약에 따른 매매대금은 5,491,460,000원(= 공급금액 합계 5,200,000,000원 + 부가가치세 합계 291,460,000원)인데, 원고는 피고로부터 그 중 계약금 50,000,000원, 중도금 합계 1,870,000,000원, 잔금 합계 2,726,156,501원¹⁾ 만을 지급받았음에도 피고에게 이 사건 각 상가를 인도하고 소유권이전등기를 마쳐주었다. 따라서 피고는 원고에게 나머지 매매대금 845,303,499원(= 5,491,460,000원 - 50,000,000원 - 1,870,000,000원 - 2,726,156,501원)과 이에 대하여 약정이율 연 18%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 요지 이 사건 계약에 따른 매매대금은 위 특약사항에서 기재한 바와 같이 합계 3,500,000,000원이고, 공급금액 합계 5,200,000,000원으로 기재된 분양계약서들은 피고가 은행에서 대출받은 돈으로 잔금을 지급하기 위하여 원고와 합의하여 작성한 이른바 '업 계약서'이다. 또한 원고가 주장하는 부가가치세 합계 291,460,000원은 위 '업 계약서'의 5,200,000,000원을 기준으로 정한 것이므로, 실제 매매대금 3,500,000,000원에 따라 변경되어야 한다.

나. 청구원인에 대한 판단

1) 매매대금 액수의 확정 가) 이 사건 계약 당시 원고와 피고가 작성한 특약사항 중 원·피고의 각 의무의 내용 및 앞서 든 각 증거, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① 원고와 피고는 이 사건 계약에 따른 실제 매매대금을 합계 3,500,000,000원(= 계약금 50,000,000원 + 잔금 3,450,000,000원)으로 하되, 피고가 위 잔금을 모두 은행에서 대출받을 수 있도록 매매대금을 상향한 이른바 '업 계약서'를 작성하자는 피고 측 L의 요구에 따라 매매대금 합계를 5,200,000,000원으로 한 분양계약서를 작성하게 된 점, ② 다만 위 실제 매매대금과 아래에서 보는 바와 같은 인테리어 공사비용을 합한 금액을 최종 매매대금으로 하기로 하였는데, 위 5,200,000,000원은 매매대금 3,500,000,000원에 원고가 I과 체결한 공사도급계약금액 1,700,000,000원을 더한 금액인 점, ③ 원고는 위와 같은 업 계약서 작성 과정에서 피고가 지정하는 인테리어 업체와 형식적으로 공사계약을 체결하고, 피고로부터 인테리어 공사비용을 중도금 명목으로 지급받아 이를 그대로 인테리어 업체에 송금하기로 합의한 점, ④ 이에 따라 원고는 2015. 11. 6. 피고가 사내이사로서 있는 I에 이 사건 각 상가의 사우나 인테리어 시설공사를 합계

1,870,000,000원(= 1,700,000,000원 + 부가가치세 170,000,000원)에 도급한 후, 피고로부터 위 금액을 인테리어 비용으로 지급받아 이를 그대로 I에 송금한 것으로 보이는 점, ⑤ 결국 피고가 원고에게 위 1,870,000,000원을 송금한 것은 위 업 계약서에 따른 송금내역을 형식적으로 만든 것에 불과하고, 원고의 주장처럼 이 사건 매매계약의 중도금으로 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 계약에서 정한 매매대금은 3,500,000,000원으로 봄이 타당하다.

나) 한편, 위 특약사항에서 매매대금 3,500,000,000원과 별도로 부가가치세를 지급하기로 한 사실은 앞서 본 것과 같으나, 그 구체적인 액수에 관하여는 정하지 않았는바 원고가 위 업 계약서에서 정한 부가가치세 합계 291,460,000원은 부가치세법령에 따라 건물분만으로 안분 계산한 것으로 매매대금 합계 5,200,000,000원의 5.605%에 해당하는 금액이고, 3,500,000,000원을 매매대금으로 하여 부가가치세를 산정할 경우 피고는 원고에게 건물분 부가가치세 196,175,000원(= 3,500,000,000원 × 5.605%)에 인테리어 공사비용 부가가치세 170,000,000원을 더한 366,175,000원을 지급해야 한다고 주장한 점을 고려하여, 일응 위 196,175,000원을 피고가 원고에게 지급할 부가가치세액으로 보기로 한다.

2) 피고의 매매대금 잔금 지급의무의 발생 가) 앞서 본 사실관계에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 매매대금 3,500,000,000원과 부가가치세 196,175,000원을 합한 3,696,175,000원에서 기지급한 계약금 50,000,000원, 잔금 2,728,156,001원을 제외한 나머지 918,018,999원의 범위 내에서 원고가 구하는 845,303,499원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 이에 대하여 피고는 원고가 자신의 대출을 통하여 매매대금 잔금을 지급받기로 하였으므로, 미지급 책임이 원고에게 있다고 주장한다. 그러나 위 특약사항 중 원고의 의무 제8항, 피고의 의무 제5항의 각 내용 및 앞서 본 위 업 계약서의 작성 경위에 의하면, 원고는 어디까지나 피고가 잔금 납부자금 마련을 위한 대출을 받음에 있어 협조할 의무를 질 뿐이고, 피고에게는 대출을 위해 조건을 충족하는 명의자를 제공할 의무도 있으므로, 피고가 매매대금 잔금 지급의무 자체를 부담하지 않는다는 취지의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 피고의 항변에 대한 판단

피고는 2,894,591,100원을 대출받은 통장을 원고에게 주어 잔금에 충당하기로 하였으므로 위 금액 상당의 잔금을 지급하였다고 항변한다. 그러나 을 제4호증의 기재에 의하면, 피고가 M조합, N조합, O조합에서 합계 2,894,591,100원을 대출받은 사실이 인정될 뿐, 그 대출금 통장이 원고에게 그대로 전달되었다거나, 피고가 위 대출금 전부를 잔금으로써 원고에게 지급하였다고 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 받아들이지 않는다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 위 845,303,499원과 이에 대하여 피고가 이 사건 각 상가를 인도받은 이후로서 위 각 상가에 관하여 소유권이전등기를 마친 다음 날인 2016. 9. 23.부터 피고가 그 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2019. 12. 20.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금(원고는 위 업 계약서에서 기재된 이율 연 18%에 따른 지연손해금의 지급을 구하나, 앞서 판단한 바와 같이 원고와 피고 사이에 실제로 위 업 계약서의 기재와 같은 내용의 계약이 체결되었다고 볼 수 없으므로, 위와 같이 인정되는 지연손해금을 초과하는 부분은 받아들이지 않는다)을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 피고의 주장 요지 가) 이 사건 계약에 따르면 원고는 피고가 이 사건 각 상가에서 목욕탕 영업을 할 수 있도록 설계변경 및 보강공사를 할 의무가 있고, 기존에 시공된 부분에 발생한 균열, 누수 등에 관한 하자보수공사를 할 의무도 있는데, 이를 제대로 이행하지 않아 현재 이 사건 각 상가에서 하자가 발생함으로써 목욕탕 영업을 어려워졌다. 따라서 피고는 원고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 반소장 부분의 송달로써 이 사건 계약을 해제하는 바이고, 원고에게 원상회복 내지 부당이득반환으로 3,015,591,100원(= 대출을 통해 지급한 잔금 합계 2,894,591,100원 + 피고가 이 사건 각 상가를 취득하면서 납부한 세금 121,000,000원), 위 특약사항 중 원고의 의무 제10항에 따른 손해배상으로 피고가 이 사건 각 상가에 투자한 총 인테리어 공사비용 1,910,011,000원의 배액인 3,820,022,000원, 합계 6,835,613,100원과 그 이자 내지 지연손해금의 지급을 구한다.

나) 예비적으로, 설령 피고에게 이 사건 계약의 해제권이 인정되지 않더라도, 원고는 이 사건 계약에 따라 목욕탕으로 영업을 할 수 있도록 보강공사를 할 의무를 이행하지 않았으므로 피고에게 그 공사비용 전액을 손해배상으로 지급할 의무가 있고, 피고는 위 손해배상 채권으로 원고의 매매대금 잔금 채권과 상계한다.

2) 원고의 주장 요지 원고는 피고에게 이 사건 각 상가에 관하여 보강공사를 해줄 의무가 없고, 특약사항에서 정한 설계변경 및 구조, 하중에 관한 비용부담 의무를 모두 이행하였으므로, 피고는 이 사건 계약을 해제할 수 없다. 오히려 피고가 인테리어 공사 과정에서 석재 투입물량을 변경하여 최초 설계보다 약 45t 이상 하중을 증가시킴으로써 균열 등의 하자가 발생하게 된 것이다.

3) 참가인의 주장 요지 이 사건 각 상가에 발생한 균열, 누수 등은 피고의 무리한 인테리어 공사로 인한 과하중으로 발생한 것이고, 피고의 주장과 같이 참가인의 방수공사 미비 등 시공상의 하자로 인한 것이 아니다.

나. 피고의 계약해제 주장에 대한 판단

1) 피고가 계약해제 사유로 주장하는 원고의 채무불이행 여부에 관하여 보건대, 앞서 든 각 증거에 갑가 제10, 16 내지 19호증, 을 제9호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 K에 대한 사실조회결과와 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정을 종합하면, 이 사건 계약상 원고에게 피고의 목욕탕 영업에 적합하도록 이 사건 각 상가의 구조를 보강할 의무가 있다거나, 원고의 귀책사유로 인해 이 사건 각 상가에 누수 등 하자가 발생하였다고 보기 어렵다.

① 이 사건 계약의 특약사항 중 원고의 의무 제1, 7항의 의미, 위 각 조항과 원고의 의무 제4, 5항, 피고의 의무 제3항과의 문언적 차이 등을 고려하면, 원고는 피고가 목욕탕 영업 허가를 받을 수 있도록 행정절차상 설계변경을 하고, 구조, 하중에 관련된 비용만을 부담하기로 약정한 것에 불과하다고 해석함이 상당하다.

② 설령 원고에게 구조 보강 의무가 있다고 보더라도, 이 사건 각 상가의 원래 용도는 교육연구시설로 피고가 목욕탕 영업을 하기 위해서는 구조 보강이 필요한데, 목욕탕 영업에 적합한 구조 등에 대한 자세한 정보를 알고 있는 사람은 피고이며 인테리어 공사도 피고 측에서 진행하기로 한 점에 비추어, 피고는 원고에게 인테리어 시공으로 인하여 추가될 하중 등에 관한 구체적인 정보를 알렸어야 한다.

그런데 피고는 원고에게 설계변경 과정에서 이 사건 각 상가에 관한 평면도를 제공하였을 뿐만 아니라 구체적인 마감재, 두께 등을 구두로 알렸다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없고, 그와 같은 사항은 설계도면 등을 통하여 구체적으로 알리는 것이 업계 관행에 부합하는 것으로 보인다.

③ 그럼에도 원고는 2015. 11. 20. 이 사건 각 상가에 관하여 목욕탕 영업이 가능하도록 교육연구시설에서 제1종 근린생활시설로 설계변경을 마쳤고, 피고가 제공한 평면도에 근거하여 자신의 비용으로 구조 보강 공사를 마쳤다.

④ 한편, 피고는 1과 이 사건 각 상가에 대하여 인테리어 공사를 하면서 석재 및 모래 물량을 최초 계획보다 약 45t 이상 증가시켰음에도, 이러한 변경사항을 원고에게 미리 알리지 않았다. 그리고 이와 같이 피고가 과하중으로 인테리어 공사를 한 것이 이 사건 각 상가의 누수 등 발생에 주된 원인이 된 것으로 보인다.

⑤ 피고는 이미 인테리어 공사 진행 과정에서 균열이 심하게 발생하여 원고와 참가인에게 이를 알리면서 항의하였고 이에 따라 원고 측 의뢰로 P 주식회사의 구조안전검토가 이루어졌으며, 그 과정에서 원고가 구체적인 자재 내역이나 탕의 깊이 등을 알게 되었다고 주장하나, 위 회사가 작성한 구조안전진단보고서의 내용은 F 상가건물 중 4층 바닥에 관한 것에 한정되고 목욕탕 용도에 대한 언급도 없는 점에 비추어, 인테리어 공사 중 균열이 발생하여 피고가 원고 측에 대비를 요구한 것인지, 원고가 인테리어 공사의 세부사항까지 파악할 수 있었을지 의문이 든다.

⑥ 아울러 참가인의 시공상 잘못으로 인하여 발생한 하자가 이 사건 각 상가의 누수, 균열 발생에 직접 영향을 미쳤다고 인정할 만한 자료도 부족해 보인다.

2) 따라서 원고의 귀책사유로 인한 채무불이행을 전제로 한 피고의 계약해제 주장은 이유 없고, 이에 기초한 원상회복 내지 부당이득반환 주장에 관하여도 더 나아가 살피지 않는다.

다. 피고의 손해배상 주장, 예비적 상계 주장에 대한 판단

살피건대, 이 사건 계약의 특약사항 중 원고의 의무 제10항에 따르면 원고의 귀책사유로 목욕탕을 오픈할 수 없을 시 투자금액의 배액을 보상하기로 한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 피고는 2016. 6.경 목욕탕 영업을 시작하여 상당 기간 운영한 것으로 보이고, 위에서 판단한 바와 같이 이 사건 각 상가에 발생한 균열 등이 원고의 귀책사유로 발생하였다고 보기도 어려우므로, 위 특약사항 조항에 근거한

피고의 손해배상 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 않는다.

또한 원고에게 이 사건 각 상가의 구조 보강 의무가 인정되지 않음은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 손해배상 채권에 기한 상계 주장도 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 나머지 본소청구와 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사차은경

판사김상우

판사최민혜

1) 갑 제6호증의 3(대출거래내역 현황)에 의하면, 피고의 2016. 9. 22.자 원고 대출금 대환금액은 위 기초사실 다의 4)항에서 본 바와 같이 원금 2,350,000,000원, 이자 2,157,370원, 중도상환수수료 32,998,631원, 합계 2,385,156,001원으로 인정되는데, 원고는 이 사건 소장 4면에서 위 증거를 들면서 위 이자를 2,157,870원으로 기재한 후, 이를 기초로 위 대환금액을 2,385,156,501원, 잔금 합계액을 2,726,156,501원(위 기초사실 부분에서 인정금액은 각각 2,385,156,001원, 2,728,156,001원임)으로 주장하고 있는바, 이는 위와 같은 오기에서 비롯된 차이로 보인다.