

창원지방법원 통영지원 2018. 8. 30 선고 2018가단20247(본소), 2018가단23239(반소) 판결
[청구이의 · 매매대금반환]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)주식회사 한어울

변론 종결 2018. 7. 12.

판결 선고 2018. 8. 30.

주 문

1. 피고(반소원고)의 원고(반소피고)에 대한 한려 법무법인 작성 2015년 제758호 공정증서에 기한 강제집행을 불허한다.
2. 이 법원이 2018카정10003 강제집행정지 신청사건에 관하여 2018. 2. 2. 한 강제집행정지결정을 인가한다.
3. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2017. 8. 6.부터 2018. 5. 23.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 부담하고, 반소로 인한 부분은 원고(반소피고)가 부담한다.
5. 제2, 3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 부분은 주문 제1항과 같고, 반소 부분은 주문 제3항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 2015. 12. 28. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게 원고 소유의 통영시 B, C, D, E, F, G, H, I 토지(이하 '이 사건 제1토지'라 한다)와 그 지상 건물·시설물·권리 일체, J, K, L, M, N 토지(이하 '이 사건 제2토지'라 한다) 중 원고의 지분 1/3을 총 대금 6억 원(계약금 1억 원)에 매도하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

나. 이 사건 매매계약의 특약으로, 원고는 2016. 7. 31.까지 피고가 이 사건 제2토지 중 ○의 지분 2/3를 취득할 수 있도록 조치하고, 만약 위 기한까지 이를 이행하지 않을 경우에는 피고가 이 사건 매매계약을 해제할 수 있고, 원고는 피고에게 계약금을 즉시 반환하기로 정하였다.

다. 이 사건 매매계약 체결 당일인 2015. 12. 28. 피고는 원고에게 계약금 1억 원을 지급하였는데, 이에 대하여 원고가 피고로부터 1억 원을 차용하였고 위 돈을 2016. 7. 31.까지 변제하며 강제집행을 당하여도 이의가 없음을 인낙하는 내용의 한려 법무법인 작성 2015년 제758호 공정증서(이하 '이 사건 공정증서'라 한다)가 작성되었다.

라. 피고는 2016. 9. 2. 원고에게 이 사건 매매계약의 중도금 조로 5,000만 원을 송금하였다.

마. 원고는 2017. 6. 19. 피고에게 이 사건 매매계약이 피고의 잔금 미지급으로 인한 계약위반으로 취소되었고, 재매수를 원한다면 20% 상향된 금액으로 재계약을 할 수 있으며, 피고가 이미 지급한 계약금 및 중도금 1억 5,000만 원을 반환하고자 하니 피고의 계좌번호를 알려달라는 취지의 내용증명을 보냈다. 이에 피고는 2017. 7. 3. 원고가 특약사항을 이행하지 않았고 원고에게 계약해지권이 발생하지 않았으며 차후 일정을 조율하여 모든 사안을 결정하기를 원한다는 취지의 내용증명을 보낸 다음, 2017. 7. 5. 원고에게 피고의 계좌 번호와 1억 5,000만 원의 반환을 구하는 취지의 문자메시지를 보냈다.

바. 원고는 2017. 7. 7. 피고에게 계약금 1억 원을 반환하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 부분

위 기초사실에 의하면, 이 사건 공정증서 상의 채무 1억 원은 이 사건 매매계약의 계약금 1억 원에 관한 것인바, 원고가 2017. 7. 7. 피고에게 계약금 1억 원을 반환한 이상, 이 사건 공정증서에 터 잡은 강제집행은 불허되어야 할 것이다.

3. 반소 부분

가. 청구원인에 관한 판단

위 기초사실 즉, 원고의 2017. 6. 19.자 내용증명, 피고의 2017. 7. 3.자 내용증명 및 2017. 7. 5.자 문자메시지, 원고의 2017. 7. 7. 1억 원 반환 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약에 관하여 계약금과 중도금을 반환하는 내용의 합의해제가 이루어졌다고 봄이 타당하다.

비록 피고의 2017. 7. 3.자 내용증명이 원고의 2017. 6. 19.자 내용증명을 반박하는 내용을 포함하고 있더라도 그것은 계약이 이행되지 않은 것이 누구의 잘못인지에 관한 것일 뿐이고 차후 일정을 조율하여 모든 사안을 결정하기를 원한다는 취지를 덧붙임으로써 원고가 제시한 합의해제를 승낙하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시한 것은 아니라 할 것인바, 이후 피고가 원고가 요구한 대로 계좌번호를 알려주고, 원고가 1억 원을 반환한 이상, 위와 같은 내용의 합의해제가 이루어졌다고 볼 것이다.

따라서 원고는 합의해제의 내용에 따라 피고에게 중도금 5,000만 원 및 이에 대하여 피고가 그 이행을 청구한 이후로서 구하는 바에 따라 2017. 8. 6.부터 이 사건 반소장 부분 송달일인 2018. 5. 23.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 원고의 상계항변에 관한 판단

(1) 원고의 상계항변 원고는 피고가 이 사건 매매계약 상의 계약해지 종기인 2016. 7. 31.까지 해지권을 행사하지 않은 바람에 이 사건 매매계약이 유효하게 이행될 것이라 믿고 대체산림자원 조성공사비, 토목건축허가공사비로 13,821,900원을 지출하였고, 상승한 건축비 18,000,000원

상당의 부담을 지게 되었는데, 위 손해 합계 31,821,900원(=13,821,900 + 18,000,000원)의 채권으로 피고의 원고에 대한 위 중도금 반환채권과 대등액에서 상계한다.

(2) 판단 앞서 본 것처럼 이 사건 매매계약은 원고가 피고에게 1억 5,000만 원을 반환하는 내용으로 합의해제되었을 뿐 그 합의해제에 별도의 손해배상에 관한 내용이 없었고, 이 사건 매매계약서의 문언 상 '2016. 7. 31.'은 원고가 피고로 하여금 이 사건 제2토지 중 ○의 지분 2/3를 취득할 수 있도록 조치해야 하는 기한인 것이지 피고의 해지권 행사 기한으로 해석하기 어려우며, 원고가 제출한 증거만으로는 피고의 채무불이행 사실을 인정하기에 부족한바, 원고의 상계항변은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 모두 이유 있어 이를 각 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김일순