

창원지방법원 2015. 2. 11 선고 2013가합6001(본소), 2015가합182(반소) 판결

[매매대금및손해배상청구 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2015. 1. 21.

판결 선고 2015. 2. 11.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 원고(반소피고)에게 110,000,000원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 110,000,000원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주위적으로, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만

한다)에게 191,590,400원 및 그 중 150,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터, 41,590,400원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 원인 변경 신청서 부분 송달 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고로부터 84,300,000원을 지급받음과 동시에 피고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1995. 11. 16.경 피고를 대리한 피고의 부친 C와 사이에, 원고가 김해시 D에 있는 피고 소유의 2층 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 위에 원고의 비용으로 3층을 증축한 뒤, 원고가 위 증축 부분을 피고로부터 임대차보증금 10,000,000원(이하 '이 사건 임대차보증금'이라 한다), 차임 월 800,000원으로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 당시 작성한 임대차계약서의 기재 내용은 다음과 같다.

임대차계약서

1. 피고 소유 김해시 D 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층에 원고가 체육시설인 지붕은 돔식, 기둥은 철근콘크리트조로 하고 내부는 사무실, 샤워실 등으로 증축하여 체육시설에만 사용키로 한다.
2. 위 3층의 증축공사에 있어서 그 허가 신청과 공사비용 등 일체는 원고가 부담하고 이에 따른 모든 수속에 피고는 적극 협조한다.
3. 건축허가의 명의자는 피고 명의로 하고 준공 후 피고 명의로 기존건물에 증축등기도 하고 이에 따른 등기비용도 일체 원고의 부담으로 한다.
4. 임대차 기간은 위 증축공사의 준공일로부터 만 20년으로 하고 오늘 원고는 피고에게 보증금조로

10,000,000원을 지급한다.

5. 원고는 피고에게 공사가 준공되고 체육관이 개관한 날부터 매월 800,000원 씩 월세를 지급한다.

6. 피고와 원고는 월세지급일자로부터 매 2년마다 월세금에 대하여 그 해의 정부물가지수의 율에 의한 월세를 조정하여 수수기로 한다.

7. 위 4조의 임대기간이 만료되었을 때는 위 증축된 건물 부분에 대하여 공인감정사에게 감정 의뢰하여 그 가액으로 원고는 피고에게 양도하고 퇴거한다.

8. 위 4조의 기간 내에 피고의 사정에 의하여 이 건 토지, 건물을 타에 처분할 경우에는 원고의 이 건 임차 조건을 반드시 그 매수인에게 조건으로 하여 처분하여야 하고 원고의 사정에 의하여 본건 계약을 지속할 수 없을 때는 피고의 동의를 얻어 유사한 업종으로서 같은 임대차 조건으로 전대할 수 있다.

9. 원고는 전 1조의 신축공사를 앞으로 약 3개월 내에 마무리하기로 예상하고 있으나 가급적 단시일 내로 완공하여야 하고 그 공사 중 모든 재해나 기존 건물의 안전에 책임을 져야 한다.

10. 만일 원고의 사정으로 공사를 중도에서 마무리 지을 수 없게 될 때는 원고는 즉시 그 시설물을 철거하고 명도하되 그에 대한 손해로 전 4조의 보증금을 포기하기로 한다.

11. 피고가 이 건 계약을 위약할 때는 위 제4조의 보증금의 배액과 기이 투입된 금액을 원고에게 배상하고 원고가 위약할 때는 위 보증금을 포기하고 이 건 계약은 해지된다.

12. 위 계약을 확실하기 위하여 이 계약서 2통을 작성하여 각자 1통 씩 소지한다.

나. 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 증축공사를 하여 이 사건 건물 위에 3층 면적 400.68㎡를 증축(이하 '이 사건 제1증축 부분'이라 한다)하고, 1997. 6. 3. 위 증축 건물에 대하여 피고 명의의 사용승인을 받은 후 이를 헬스장 및 당구장 등 체육시설로 사용하였다.

다. 이후 원고는 이 사건 제1증축 부분 옆에 175㎡를 추가로 증축(이하 '이 사건 제2증축 부분'이라 한다)하였고, 위 제1증축 부분 천정 밑에 평면 구조물을 추가로 설치하여 위 구조물과 천정 사이에 상부층 375㎡를 증축(이하 '이 사건 제3증축 부분'이라 한다)하였는데(이 사건 제1, 2, 3증축 부분의 현황은 별지 목록 기재 부동산과 같다. 이하 위 각 증축 부분을 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다), 위 제2, 3증축 부분은 사용승인을 받지 못하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 갑 제3호증의 영상, 이 법원의 현장검증 결과,

감정인 E의 철거비용 감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

원고와 피고는 2013. 8. 초순경 '이 사건 임대차계약을 해지하고, 피고는 원고에게 증축건물 3층의 매매대금 100,000,000원과 이 사건 임대차보증금 10,000,000원 합계 110,000,000원을 지급하며, 원고는 위 증축건물에서 퇴거한다'는 내용의 구두합의를 하면서 위 합의에 관한 계약서를 작성하기로 하였다. 그런데 피고는 위 구두합의를 위반하여 계약서를 작성하기도 전에 무단으로 증축건물을 철거하였고, 이로써 위 구두합의는 파기되었다.

한편 이 사건 임대차계약은 2013. 8. 초순경 위와 같은 구두합의에 따라, 또는 피고의 증축건물 철거로 인한 원고의 임대차계약 해지로 종료하였으므로, 주위적으로 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약서 제7조에서 정한 바에 따라 증축 건물의 감정평가액 171,590,400원 및 이 사건 임대차보증금 10,000,000원, 피고의 증축건물 무단 철거로 원고가 입은 손해액 40,000,000원 중 일부인 10,000,000만 원 합계 191,590,400원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 만약 위 구두합의의 효력이 유지된다면, 예비적으로 피고는 원고에게 위 구두합의에서 정한 약정금 110,000,000원(증축건물 대금 및 이 사건 임대차보증금)과 피고의 증축건물 무단 철거로 원고가 입은 손해액 40,000,000원 합계 150,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

1) 철거비용 공제 또는 상계 주장 원고와 피고가 위 구두합의를 할 당시 피고는 곧바로 증축건물을 철거하기로 하였으므로, 피고가 증축건물을 철거한 것은 위 구두합의를 위반한 것이 아니다. 피고가 위 구두합의로 원고에게 지급하기로 한 금액은 110,000,000원인데, 원고가 이 사건 제3증축 부분을 불법으로 증축한 것이 위 구두합의 이후 발견되었으므로 그 철거비용 25,700,000원을 위 금액에서 공제 또는 상계하면 피고가 원고에게 지급해야 할 돈은 84,300,000원 뿐이다(만약 위 구두합의가 실효되었다면 피고는 적법하게 증축된 부분의 감정평가액 132,224,400원에서 제3증축 부분 철거비용 25,700,000원 및 제2증축 부분 철거비용 13,683,000원을 공제 또는 상계한 나머지 금액을 지급할 의무가 있을 것이다).

- 2) 동시이행 항변 피고는 원고로부터 이 사건 부동산을 인도받기 전에는 원고의 청구에 응할 수 없다.
- 3) 반소 청구 이 사건 임대차계약이 종료되었으므로, 원고는 피고로부터 위 84,300,000원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 판단

가. 본소 청구에 관한 판단

1) 구두합의 실효 여부 및 구두합의에서 정한 약정금 지급 의무 원고와 피고가 2013. 8. 초순경 이 사건 임대차계약을 해지하기로 구두 합의하면서, 피고는 자신의 비용으로 불법 증축 부분을 철거하고, 원고에게 건물 증축 비용 100,000,000원과 이 사건 임대차보증금 반환금 10,000,000원을 합한 110,000,000원(이하 '이 사건 약정금'이라 한다)을 지급하기로 약정한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다(이하 위 합의를 '이 사건 구두합의'라고 한다).

원고는 피고가 이 사건 구두합의에 관한 계약서를 작성하기로 한 합의를 위반하여 계약서를 작성하기도 전에 무단으로 증축 건물을 철거함으로써 위 구두합의가 파기되었다고 주장한다.

살피건대, 원고와 피고가 이 사건 구두합의에 관한 계약서를 작성하기로 합의한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 갑 제3호증의 영상, 이 법원의 현장 검증 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고가 이 사건 제2증축 부분의 내부를 철거한 사실은 인정되나, 증인 F의 증언만으로는 원고와 피고가 계약서를 작성한 이후에야 증축 건물을 철거하기로 합의하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 설령, 원고와 피고가 계약서를 작성한 이후 증축 건물을 철거하기로 합의하였다고 하더라도, 계약서를 작성하는 취지는 합의 내용을 명확히 하기 위함이라는 점 등을 고려하면 계약서 작성 의무는 부수적인 의무에 해당한다고 할 것인바, 이와 같은 부수적 의무를 불이행하였다고 하여 계약이 파기되었다고 보기는 어렵다.

따라서 이 사건 구두합의가 파기되었음을 전제로 하는 원고의 주위적 청구는 받아들일 수 없고, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고의 예비적 청구에 따라 이 사건 구두합의에서 정한 약정금 110,000,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 손해배상책임 여부 앞서 본 바와 같이 원고와 피고가 이 사건 구두합의를 하면서 피고가 불법 증축 부분을 철거하기로 약정한 사실이 인정되고, 피고가 계약서를 작성한 이후에야 불법 증축 부분을

철거할 수 있다고 약정하였다는 점을 인정하기 어려우므로, 피고가 제2증축 부분의 내부를 철거한 것이 위법하다고 보기 어렵다.

설령 피고의 위 철거 행위가 위법하다고 하더라도, 갑 제3호증의 영상, 증인 F의 증언, 이 법원의 현장검증 결과만으로는 이로써 원고가 헬스기계 기타 집기류 손상, 헬스장 및 당구장 운영 방해로 40,000,000원의 손해를 입었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 손해배상 청구는 받아들일 수 없다.

3) 피고의 철거비용 공제 주장에 관한 판단 피고는, 원고가 무단으로 불법인 이 사건 제3증축 부분을 증축하였으므로 이 사건 약정금에서 위 제3증축 부분 철거비용 25,700,000원을 공제하여야 한다고 주장한다. 살피건대, 이 사건 제3증축 부분이 사용승인을 받지 못한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 한편 증인 F의 증언, 이 법원의 현장검증 결과, 감정인 E의 철거비용 감정 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 피고 측의 동의를 받아 이 사건 제3증축 부분을 증축한 것으로 보이는 점, ② 위 제3증축 부분은 증축된 지 상당한 기간이 지난 것으로 보이고, 운동시설로 사용되기까지 하여 이 사건 구두합의 당시 피고는 위 제3증축 부분의 존재를 알았을 것으로 보이는 점, ③ 피고가 빠른 시일 내에 이 사건 부동산의 불법 증축 부분을 철거하기 위하여 원고와 이 사건 구두합의를 한 점, ④ 피고는 원고로부터 이 사건 부동산을 현상 그대로 인도받아 불법 증축 부분을 자신의 비용으로 일괄적으로 철거하기로 약정하였을 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 구두합의 당시 피고는 이 사건 제2증축 부분뿐만 아니라 제3증축 부분도 피고의 비용으로 철거하기로 합의한 것으로 봄이 상당하다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

4) 피고의 동시이행 항변에 관한 판단 이 사건 임대차계약이 2013. 8.경 종료한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 원고는 피고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다. 한편, 원고는 이 사건 건물 위에 3층을 증축하여 이를 피고로부터 임차하기로 하였고, 이 사건 약정금은 원고가 위와 같이 건물을 증축한 것에 대한 대가라고 볼 수 있으므로, 원고의 위 부동산 인도 의무와 피고의 위 약정금 지급 의무는 이행상의 견련관계에 있다고 할 것이다. 따라서 피고의 위 동시이행 항변은 이유 있고, 그에 따라 원고의 이 사건 약정금에 대한 지연손해금 청구 부분은 받아들일 수 없다.

5) 소결 피고는 원고로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 110,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 반소 청구에 관한 판단

앞서 인정한 사실에 의하면, 원고는 피고로부터 110,000,000원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장판사홍창우

판사이재환

판사김현주

별지