

창원지방법원 2016. 5. 12 선고 2016가합50368(본소), 2016가합50375(반소) 판결

[계약금반환청구 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) 주식회사 B

변 론 종결 2016. 4. 21.

판결 선고 2016. 5. 12.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 2,092,570,000원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 4/5는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 200,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연20%의 비율에 의한 돈을

지급하라.

반소: 원고는 피고에게 2,582,056,619원 및 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 전제되는 사실관계

가. 원고는 2015. 4. 23. 피고와 사이에 아직 신축공사가 완료되지 않은 창원시 진해구 C, D 지상 B빌딩(이하 '이 사건 상가'라 한다) 102호, 202호(위 각 부동산을 통틀어 '이 사건 각 점포'이라 하고, 개별적으로는 '이 사건 '102호 점포', 이 사건 '202호 점포'라 한다)를 매수하는 내용의 계약을 체결하였다(이하 위 매매계약을 '이 사건 계약'이라 하고 당시 작성된 계약서를 '이 사건 계약서'라 한다).

나. 원고와 피고는 이 사건 계약을 체결하면서 계약금 200,000,000원은 계약당일 지급하기로 하되, 추후 이 사건 각 점포의 면적이 확정되면 이 사건 102호 점포의 경우평당 22,000,000원, 이 사건 202호 점포는 평당 7,000,000원으로 계산하여 계약금액을 다시 정하기로 약정하였다.

다. 원고는 위 계약금 200,000,000원을 계약당일인 2015. 4. 23. 피고에게 지급하였다
라. 이 사건 계약서 상단에는 수기로 '102호 81.41평(269.1121㎡), 202호 63.3평(209.2784㎡)', 하단에는 수기로 '102호 전용 45.6926평, 202호 전용 34.8934평'이라 기재되어 있고, 이 사건 각 점포의 분양팜플렛(이하 '이 사건 분양팜플렛'이라 한다)에는 '102호 전유면적 172.798㎡, 공유면적 84.959㎡, 분양면적 257.752㎡, 202호 전유면적 203.164㎡, 공유면적 99.889㎡, 분양면적 303.053㎡'이 기재되어 있다.

마. 그 후 이 사건 상가는 신축공사가 완료된 후 2015. 10. 20. 사용승인을 받았고, 이 사건 102호의 전유면적은 159.03㎡, 전체면적은 274.6808㎡로, 이 사건 202호의 전유면적은 124.83㎡, 전체면적은 219.4235㎡로 각 확정되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5, 8, 9, 10호증, 을 제2호증(가지번호 각 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고와 피고는 이 사건 계약 당시 이 사건 분양팜플렛에 기재된 면적으로 매매계약을 체결한 것이다. 그런데 그 후 피고가 설계변경을 함으로써 현재 이 사건 각 점포의 전체 분양면적은 위 팜플렛상의 면적에 비해 늘어났으나 실제 사용할 수 있는 전용면적은 줄고 공유면적이 늘어나면서 원고가 이 사건 부동산 내에서 영업을 할 수 있는 장소의 형태 및 면적이 변경되었다. 뿐만 아니라 이미 다른 제3자가 이 사건 각 점포에서 영업을 하고 있기 때문에 원고는 이 사건 계약의 목적을 달성할 수 없다.

나. 판단

1) 원고는 이 사건 계약 당시 이 사건 분양팜플렛에 기재된 면적을 전제로 계약이 체결된 것인데, 그 후 실제 건축된 이 사건 각 점포의 전유부분 면적이 위 분양팜플렛상의 전유부분 면적보다 적다고 주장하면서 피고의 채무불이행에 따른 계약해제를 주장하고 있다.

살피건대, 이 사건 계약서에 기재된 전유면적과 실제 건축된 전유면적을 비교해 보면, 이 사건 102호 점포는 계약서상 전유면적이 150.78㎡(45.6926평)이고, 실제 건축된 전유부분 면적은 159.03㎡(48.1평)이며, 이 사건 202호 점포는 계약서상 전유면적이 115.14㎡(34.8934평)이고, 실제 건축된 전유부분 면적은 124.83㎡(37.7610평)으로서 원고 주장과 달리 오히려 전유부분 면적이 소량 증가된 상태이고, 아울러 전체면적 대비전유면적 비율도 102호의 경우는 약 56.1%에서 약 57.89%로, 202호의 경우 약 55.12%에서 약 56.88%로 비슷한 상태이다.

이에 대하여 원고는 이 사건 계약서상의 전유면적 및 분양면적 기재 부분은 계약서가 작성된 후 피고가 전화로 알려준 면적을 기재한 것일 뿐, 위 면적이 계약의 내용이 되었던 것은 아니고 분양팜플렛에 기재된 면적이 계약의 내용으로 된 것이라는 취지로 주장하고 있다. 그러나 원고는 이 사건 소장에서는 계약 체결 후 피고가 팜플렛을 던져주고 갔는데 팜플렛에 기재된 면적이 계약 당시의

전유면적과 달라 그 이유를 밝혀줄 것을 피고에게 요구하였다는 취지로 주장하면서 위에서 본 계약서 기재 면적이 계약에서 기초로 한 분양 및 전유면적임을 밝힌 바 있고, 더욱이 원 · 피고는 이 사건 계약당시 건물신축이 완료되지 않은 상태여서 '분양면적은 1차 중도금시 분양면적대로 하기로 한다'라고 약정하였는바, 결국 최종 분양면적이 변동될 수 있음은 원고도 계약 당시 충분히 인식하고 있었다고 할 것이다.

위와 같은 사정에 비추어 제출된 증거들만으로는 피고가 원고 주장과 같이 채무불이행을 하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(원고는 계약 전후 설계변경이 있었다거나 팜플렛상의 102호, 202호의 도면과 실제 건축 도면이 상이하다는 취지의 주장도 하나, 앞서 본 바와 같이 팜플렛에 기재된 내용이 이 사건계약의 내용으로 되었다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 이 사건 계약 당시는 건물 건축중인 상태여서 설계변경 등이 있을 수 있음은 원고도 예상하였거나 예상할 수 있었을 것으로 보이고, 원고 주장의 설계내용 변경 등이 있었다 하더라도 그 내용 및 정도에 비추어 그러한 사정을 들어 피고가 계약불이행을 한 것이라고 보기도 어렵다).

2) 원고는 이미 다른 제3자가 이 사건 각 점포에서 영업을 하고 있기 때문에 원고가 이 사건 계약의 목적을 달성할 수 없어 계약을 해제한다는 취지로도 주장한다.

살피건대, 갑 제1, 7호증, 을 제1호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 주식회사 대경아이디에 대한 사실조회결과, 창원세무서장에 대한 제출명령결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 계약 당시 원 · 피고는 이 사건 각 점포에서 원고가 엔젤리너스 커피전문점을 하는 것을 조건으로 한 점, 그러나 계약 직후 원고가 위 점포에서 위 커피전문점을 운영하기 어렵다는 의사를 피고에게 밝히자 피고는 엔젤리너스 커피전문점 외에 다른 것을 하여도 되므로 위 조건에 대해 신경 쓰지 않아도 된다는 취지로 답변한 점, 그 후 피고의 대표이사인 E이 2015. 7. 24.경 주식회사 대경아이디와 엔젤리너스 커피전문점을 위한 인테리어공사계약을 체결하여 2015. 8. 27.부터 2015. 10. 10.까지 공사가 진행된 다음 이 사건 건물 준공 다음날인 2015. 10. 21. E 명의로 엔젤리너스 F점이란 상호로 사업자등록이 된 점, 2015. 10. 27.경부터 E이 이 사건 각 점포에서 위 커피전문점을 운영하여 오고 있는 점은 인정된다.

그러나 이 사건 각 점포에서 현재 커피전문점을 운영하고 있는 E은 피고의 대표자이고, 동인이 위

점포를 현재 점유하고 있다는 사정만으로는 피고의 이 사건 계약상인도의무가 이행불능상태라거나 원고가 계약상 목적을 달성할 수 없는 상태라고 보기어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 따라서, 원고가 주장하는 피고의 채무불이행사유가 인정되지 않으므로, 피고의 채무불이행을 전제로 한 계약해제 및 계약금반환청구 주장은 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 매매대금 청구 부분에 관한 판단

1) 원고와 피고가 이 사건 계약을 체결하면서 계약금 200,000,000원은 계약 당일지급하기로 하되, 추후 이 사건 각 점포의 면적이 확정되면 이 사건 102호 점포의 경우 평당 22,000,000원, 이 사건 202호 점포의 경우 평당 7,000,000원으로 계산하여 계약금액을 다시 정하기로 약정한 사실, 그 후 이 사건 102호 전체면적이 274.6808㎡(83.09평), 이 사건 202호 전체면적이 219.4235㎡(66.37평)¹⁾로 확정된 사실은 앞서 본바와 같으므로, 이 사건 계약에서 정한 총 매매대금은 2,292,570,000원{= 이 사건 102호 점포 1,827,980,000원(= 83.09평 × 22,000,000원) + 이 사건 202호 464,590,000원(=66.37평 × 7,000,000원)임은 계산상 명백하다. 또한 피고가 2015. 4. 23. 원고로부터 계약금으로 200,000,000원을 지급받은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 결국 원고는 피고에게 나머지 매매대금 2,092,570,000원(= 2,292,570,000원 - 200,000,000원)을 지급하여야 한다.

2) 나아가 피고는 이 사건 102호 점포의 건물 부분의 부가가치세는 140,366,946원, 이 사건 202호 점포의 건물 부분의 부가가치세는 33,804,854원이라 주장하며 위금액 상당의 부가가치세 또한 원고가 지급해야 한다고 주장하나, 위와 같은 액수의 부가가치세를 산정할 수 있는 건물의 가액 등과 같은 자료가 제출된 바 없어 피고 주장의 위 액수의 부가가치세는 인정하기 어렵다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 또한 피고는 위 나머지 매매대금에 대한 지연손해금도 청구하고 있으나, 민법제587조에 따라 특정물의 매매에 있어서 매수인의 대금지급채무가 이행지체에 빠졌다하더라도 그 목적물이 매수인에게 인도될 때까지는 매수인은 매매대금의 이자를 지급할 의무가 없는 것이므로, 그 목적물의

인도가 이루어지지 아니하는 한 매도인은 매수인의 대금지급의무 이행의 지체를 이유로 매매대금의 이자 상당액의 손해배상청구를 할 수 없는바(대법원 1995. 6. 30. 선고 95다14190 판결 참조), 피고가 원고에게 이 사건 각 점포를 인도하였다는 점에 대한 주장·입증이 없는 이상 피고의 지연손해금 청구는 이유 없다.

나. 공사대금 등 청구 부분에 관한 판단

1) 피고의 주장

원고는 이 사건 각 점포에서 엔젤리너스 커피전문점을 운영하기 위하여 피고와 이 사건 계약을 체결한 것이고, 그에 따라 피고는 원고를 위하여 주식회사 롯데리아(엔젤리너스 F점)와 가맹계약을 체결한 후 그에 관한 시설도 하였으나, 원고가 위 커피숍을 인수하지 않아 피고 회사 대표이사 E이 불가피하게 이를 운영하고 있다. 피고는 위 엔젤리너스 커피숍과 관련하여 인테리어 공사비, 집기비 등으로 총 340,884,819원(부가가치세 포함, 이하 '이 사건 공사대금 등'이라 한다)을 지출한 바 있으므로 원고는 위 금액을 피고에게 지급하여야 한다.

2) 판단

갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 계약서에 '단 엔젤리너스 커피숍을 하는 조건으로 하기로 한다.'라는 내용이 기재되어 있는 사실은 인정된다. 그러나 한편 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건계약서에는 구체적으로 이 사건 공사대금을 누가 부담하기로 하였는지 정한 바 없어보이는 점, 이 사건 계약 후 원고와 피고가 주고받은 문자메세지 내용에 의하면 피고가 원고에게 이 사건 각 점포에서 엔젤리너스를 운영하지 않아도 된다는 취지의 문자메세지를 보낸 점, 그 후 원고가 이 사건 계약의 해제를 주장하면서 다투고 있는 도중피고는 원고의 의사를 확인하지도 않은 채 이 사건 각 점포에 위 엔젤리너스 커피숍의 인테리어 공사비 등을 지출하였던 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실과 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고 주장의 이 사건 공사대금을 지급하기로 약정하였다거나 이를 부담할 의무가 있다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 반소청구 및 원고의 본소청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이유형, 판사 김민정, 판사 정재용

- 1) 면적을 평수로 환산시 피고가 구하는 바에 따라 소수점 셋째자리 이하는 버리고 계산한다.