

춘천지방법원 강릉지원 2022. 1. 12 선고 2021가단2017 판결 [매매대금 청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2021. 12. 8.

판 결 선 고 2022. 1. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 29,926,849원 및 이에 대하여 2021. 4. 10.부터 2022. 1. 12.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 90%는 피고가, 나머지는 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 31,350,000원 및 이 중 30,000,000원에 대하여 2021. 1. 1.부터 2021. 3. 18.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 삼척시 C 소재 9층 주상복합건물인 D 빌라(이하 ‘이 사건 집합건물’이라고 한다)의 건축주로서 그 중 E호 주택(이하 이 사건 집합건물 중 구분건물을 칭할 때는 그 호수만으로 표시한다)에 관하여 2018. 12. 13. 피고와 매매대금을 2억 1,000만 원으로 하는 매매계약을 체결하고, 2019. 1. 9. 피고에게 그 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 피고는 위 매매대금 중 계약금 2,100만 원을 계약 당일 지급하고, 잔금 1억 8,900만 원은 2018. 12. 31. 지급하기로 약정하였는데, 위 잔금지급기일에 잔금 중 3,000만 원이 부족하자 위 나머지 3,000만 원은 2020. 12. 31.까지 변제하기로 약정하고 그러한 내용의 차용증을 작성하여 주었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 5호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 원고의 주장

1) 피고는 매매대금 중 나머지 잔금 3,000만 원을 2020. 12. 31.까지 지급하기로 약정하였으나 이를 이행하지 않고 있으므로 위 돈 및 위 변제일 다음날인 2021. 1. 1.부터의 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 피고는 2019. 1. E호에 입주한 후 2021. 4. 타인에게 임대하기 전까지 거주하면서 27개월간의 월 관리비 50,000원을 전혀 납부하지 아니하였으므로 그 합계액인 135만 원을 원고에게 납부하여야 한다.

나. 청구원인에 관한 판단

1) 매매대금 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 나머지 매매대금 잔금 3,000만 원 및 이에 대한 변제기 다음날인 2021. 1. 1.부터의 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 미납관리비 청구에 관한 판단

원고가 피고에게 미납관리비를 청구하기 위해서는 원고가 관리비를 징수할 수 있는 권한이나 권리가 있어야 할 것이다. 그러나 이 사건 집합건물에 관리단이 조직되어 있는지 여부를 비롯하여 원고가

피고에 대하여 관리비를 청구하는 권원이 무엇인지에 관하여 구체적인 주장입증이 없다. 원고는 매매계약 당시 관리비 납부에 관한 안내를 하였다는 주장도 하나 그에 관한 증거도 없다. 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

다. 피고의 항변에 관한 판단

1) 공용복도를 막음으로 인한 손해배상채권과 상계

피고는, 원고가 피고에게 E호를 매도한 뒤, 무단으로 E호와 F호의 공용부분인 복도를 막아서 피고가 출입 및 사용을 하지 못하도록 하여 그로 인한 재산적 손해를 입었으므로 그에 관한 손해배상채권과 상계한다는 주장을 한다.

그러나 “피고의 동의를 얻어 복도에 문을 설치하였다”는 F호 소유자 G의 확인서(갑 제3호증)에 의하면, 복도에 문을 설치한 것은 F호 소유자인 G이지 원고가 아닌 것으로 보이고, 달리 원고가 그 복도를 막아 피고에게 재산적 손해를 입혔다고 인정할 증거가 없다. 이 부분 피고의 항변은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 벽체훼손 및 조망권 침해로 인한 손해배상채권과 상계

피고는, 원고가 피고에게 E호를 매도한 뒤 아래층인 H호의 주방을 넓히고자 피고 건물의 벽면을 훼손하고 피고 건물의 조망을 막아 그로 인한 재산적 손해를 입었다며 그로 인한 원상복구비용 상당의 손해배상채권과 상계한다고 주장한다.

살피건대, 원고도 E호의 벽면 훼손 사실을 인정하고 있으므로(다만 그 경위는 E호의 창 밑에서 H호 천장으로 흐르는 누수 문제를 해결하기 위한 과정에서 발생한 것이라고 주장한다), 원고는 피고에게 위 벽체 보수 비용 상당의 손해를 배상할 책임이 있다. 한편 원고가 H호의 베란다 부분을 6평 정도 확장한 사실도 원고가 인정하고 있기는 하나 제출된 증거들만으로는 그 확장공사로 인하여 피고 소유 E호의 조망권이 침해되게 되었다고 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없으므로 이 부분 피고의 주장은 이유 없다.

피고의 손해배상채권의 범위에 관하여 보건대, 피고는 그 원상복구비용을 780만 원이라고 주장하고 있으나(H호 확장부분 철거비용을 포함한 것으로 보인다), H호 확장으로 인한 피고의 손해를

인정하기가 어렵다는 점은 앞서 본바와 같고, 그 밖에 을 제5호증의 기재만으로는 피고가 주장하는 금액 상당의 손해를 인정하기에 부족하며 달리 증거가 없으므로, E호 벽면이 훼손된 부분의 수리비용으로 원고가 자인하는 48만 원에 한하여 이를 인정한다.[한편 원고는 피고로부터 잔금 및 관리비를 지급받은 후에 그 보수를 해줄 예정이라는 취지의 주장을 하나, 관리비 청구가 이유 없음은 앞서 본바와 같고 잔금 지급의무가 원고의 보수의무보다 선이행 의무라거나 이를 조건으로 원고에게 보수의무가 있다고 볼 근거가 없다]

나아가 원고의 피고에 대한 매매대금 잔금 채권은 2020. 12. 31.이 이행기이고, 피고의 원고에 대한 위 손해배상채권은 그 불법행위일이 불명확하고 그에 관한 아무런 주장입증이 없는데다가 피고가 그 손해배상채권에 대한 지연손해금을 구하는 주장을 하고 있지도 아니하므로, 피고가 위 손해배상채권과의 상계항변을 주장한 답변서 및 서증이 제출된 2021. 4. 9.에 이행기가 도래한 것으로 보면, 결국 2021. 4. 9. 상계적상에 있었다고 할 것인데, 원 · 피고의 양 채권을 대등액에서 상계한다는 취지의 의사표시가 기재된 피고의 2021. 4. 9.자 답변서가 2021. 4. 12. 원고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 원고의 피고에 대한 이 사건 매매대금 잔금 및 이에 대한 지연손해금 채권은 위 상계적상일에 소급하여 피고의 원고에 대한 위 손해배상채권과 대등액의 범위에서 소멸하는 것이고, 2021. 4. 9. 당시 원고의 이 사건 매매대금 잔금 채권 원리금은 30,406,849원(= 원금 30,000,000원 + 지연손해금 406,849원1))이므로 여기에 피고의 손해배상금 채권 480,000원을 지연손해금 406,849원에 우선 충당하고 나머지 73,151원을 원금 30,000,000원에 충당하면, 2021. 4. 9. 현재 원고의 매매대금 잔금 채권은 29,926,849원이 남게 된다.

3) 피고의 상계항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

라. 소결

따라서 피고는 원고에게 매매대금 잔금 29,926,849원 및 이에 대하여 위 상계적상일 다음날인 2021. 4. 10.부터 피고가 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2022. 1. 12.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서

정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이우희

1) $30,000,000\text{원} \times (0.05 \times 99/365)$, 원 미만 버림