

서울중앙지방법원 2021. 1. 12 선고 2020가합562726(본소), 2020가합562733(반소) 판결
[계약금등 반환청구소 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 (유한) 민

담당변호사 허기원, 허재성

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 정도

담당변호사 양창영

변 론 종 결 2020. 11. 17.

판 결 선 고 2021. 1. 12.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 200,000,000원 및 그중 100,000,000원에 대하여 2018. 12. 18.부터, 100,000,000원에 대하여 2019. 2. 2.부터 각 2021. 1. 12.까지는 연 5%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2019. 8. 14.부터 2021. 1. 12.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그중 20%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각

부담한다.

5. 제1, 2항은 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 그중 100,000,000원에 대하여 2018. 12. 18.부터, 100,000,000원에 대하여 2019. 2. 2.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 각 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 593,553,736원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 12. 17. 피고로부터 서울 성북구 C 대 365.2㎡ 및 그 지상 8층 건물인 ‘D호텔’(이하 위 토지 및 건물을 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 대금 83억 5,000만 원에 매수하되 그중 계약금 1억 원은 계약 체결 시에, 중도금 1억 원은 2019. 2. 1.에, 잔금 81억 5,000만 원은 2019. 2. 28.에 각 지급하기로 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고서, 피고에게 계약금 및 중도금을 위 계약 내용대로 지급하였다. 위 계약에는 아래의 내용이 포함되어 있고, 원고가 이 사건 부동산에 설정된 근저당권 등 제한물권을 승계한다는 내용은 포함되어 있지 않다.

제2조(소유권 이전 등) 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권등기에 필

요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며(중략)

제3조(제한물권 등의 소멸) 매도인은 위의 부동산(이 사건 부동산을 말한다)에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권 행사를 제한하는 사유가 있거나, 제세공과 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

나. 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 채권최고액 76억 9,200만 원(당초 141억 6,000만 원이었으나 위 계약 체결 전에 위 금액으로 변경되었다), 채무자 피고, 근저당권자 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)인 1순위 근저당권설정등기와, 채권최고액이 3억 6,000만 원이고 채무자 및 근저당권자는 위 등기와 동일한 2순위 근저당권설정등기(이하 위 각 근저당권을 통틀어 '이 사건 근저당권'이라 한다), 그리고 전세금 10억 원, 범위 이 사건 부동산 전부, 존속기간 2021. 8. 8., 전세권자 F인 전세권설정등기(이하 '이 사건 전세권'이라 한다)가 각 마쳐져 있었다.

다. 이후 2019. 2. 11. 의정부지방법원 2019카단200292호로 채권자 주식회사 G, 청구금액 6억 원인 가압류결정이 내려지고 그 다음 날 이 사건 부동산에 관하여 위 결정에 기한 가압류등기가 마쳐졌으며, 2019. 2. 15. 서울중앙지방법원 2019카단802225호로 채권자 H 주식회사, 청구금액 8,800만 원인 가압류결정이 내려지고 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 위 결정에 기한 가압류등기가 마쳐졌다(이하 위 각 가압류등기를 '이 사건 가압류'라 한다).

라. 이 사건 매매계약상의 잔금 지급기일인 2019. 2. 28.이 지났음에도 원고가 피고에게 위 계약상의 잔금을 지급하지 않고 피고도 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주지 않고 있던 중, E이 2019. 5. 28. 이 사건 근저당권에 기한 임의경매를 신청하여 다음 날 서울북부지방법원 I로 이 사건 부동산에 대한 임의경매개시결정이 내려졌다. 해당 경매절차에서 위 부동산이 2020. 6. 3. J에게 매각되어 같은 날 그 명의로 위 부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 이 사건 근저당권에 기한 경매절차에서 이 사건 부동산이 매각됨에 따라 위 부동산의 소유권을 취득할 수 없게 되었음을 이유로 민법 제576조 제1항에 기하여 이 사건 매매계약을 해제하였다.

따라서 주위적으로, 피고는 그 해제에 따른 원상회복으로서 원고에게 계약금 및 중도금 합계 2억 원 및 이에 대한 지연손해금 등을 지급할 의무가 있다.

그리고 위 2억 원에 이 사건 가압류의 청구금액, 이 사건 전세권의 전세금액 및 이 사건 근저당권의 피담보채권액을 합하면 이 사건 매매계약상의 매매대금을 초과하는바, 원고는 피고에게 위 2억 원을 지급함으로써 실질적으로 자신의 채무에 관하여 이행의 제공을 하였다. 그럼에도 피고는 위 계약상의 잔금 지급기일까지 이 사건 가압류, 근저당권 및 전세권을 말소시키지 아니하여 자신의 채무를 이행하지 않았다. 이에 원고가 2차례에 걸쳐 피고에게 그 채무의 이행을 최고하였으나, 피고는 여전히 이행 또는 이행의 제공을 하지 아니하고 있을 뿐만 아니라, 자신의 채무를 이행할 수 없는 상태이며, 2019. 8. 9.에는 이 사건 반소를 제기하여 자신의 채무에 대한 이행거절의 의사를 표시하였다. 이에 원고는 위 계약 제6조에 따라 위 계약을 해제하였다. 따라서 예비적으로, 피고는 그 해제에 기한 원상회복으로서, 또는 채무불이행에 기한 손해배상으로서 위 2억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

[위 각 청구와 같이 성질상 선택적 관계에 있는 청구를 당사자가 주위적, 예비적 청구 병합의 형태로 제소하여 그 소송심판의 순위와 범위를 한정하여 청구하는 이른바 부진정 예비적 병합 청구의 소도 허용된다(대법원 2002. 9. 4. 선고 98다17145 판결 등 참조). 한편, 원고는 제2예비적으로 위 매매계약 제6조에서 정한 손해배상 기준액 1억 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하나, 이는 앞서 본 예비적 청구와 동일한 청구원인을 내용으로 하면서 해당 청구를 양적으로 일부 감축하여 하는 청구에 불과하므로, 이에 대해 별도로 판단하지 않는다(대법원 2017. 2. 21. 선고 2016다225353 판결 등 참조).]

나. 피고

피고는 원고 주장과 같이 채무를 불이행한 적이 없다. 오히려 피고가 2019. 2. 28. 이 사건 부동산의 소유권 이전은 물론 이 사건 근저당권 및 가압류 등 말소에 필요한 위 부동산에 설정된 근저당권 및 가압류 등의 말소에 관한 이행의 제공을 하고서 원고에게 이 사건 매매계약상의 잔금지급채무를 이행할 것을 최고하였음에도 불구하고, 원고가 위 채무를 전혀 이행하지 아니하기에, 피고는 원고의 채무불이행을 이유로 위 계약을 해제하였다.

나아가 원고는 위 일자까지 피고에게 위 계약상 잔금을 지급할 능력이 없어 이를 사전에 피고에게 고지할 의무가 있었음에도 불구하고, 그러한 의무를 이행하지 않고 오히려 위 일자까지 잔금을 지급할 것처럼 피고를 기망하는 불법행위를 저질렀다.

이러한 원고의 채무불이행 또는 불법행위로 인하여 피고가 제때 대출금 채무를 상환하지 못함에 따라 해당 대출금의 연체이자 상당인 593,553,736원의 손해를 입었으므로, 원고는 피고에게 그 손해를 배상할 책임이 있다.

3. 판단

본소청구 및 반소청구에 대하여 판단하기에 앞서, 이 사건 매매계약의 해제 사유가 무엇인지, 특히 그 해제가 원고나 피고의 채무불이행에 기한 것인지에 관하여 본다.

가. 이 사건 매매계약 해제 사유

1) 가압류등기 등이 있는 부동산의 매매계약에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 매도인의 소유권이전등기 의무와 아울러 가압류등기 등의 말소의무도 매수인의 대금지급의무와 동시이행 관계에 있다고 할 것이다(대법원 2000. 11. 28. 선고 2000다8533 판결 등 참조). 앞서 본 사실관계 및 이를 토대로 인정되는 아래의 사정 즉, 피고가 ‘잔금 수령과 동시에’ 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하도록 한 이 사건 매매계약 제2조에 비추어, 저당권 등의 부담을 제거한 완전한 소유권을 이전할 의무도 ‘잔금 수령과 동시에’ 이행되어야 한다는 것이 위 계약 제3조의 취지라고 보이는 점 등을 종합하면, 피고의 소유권이전등기의무는 물론 이 사건 근저당권, 전세권 및 가압류 말소의무도

원고의 잔금지급의무와 동시이행관계에 있다고 봄이 타당하며, 어느 한 쪽의 의무가 선이행의무라고 할 수 없다.

그런데 쌍무계약에 있어서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 한다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결 등 참조).

2) 다음 사실은 갑 제4호증, 을 제1 내지 14, 19호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지에 의하여 이를 인정할 수 있고, 달리 반증이 없다.① 피고는 E으로부터 총 4건의 대출을 받으면서 그 대출금 채권을 이 사건 근저당권의 피담보채권으로 하였다. 2019. 2.경 위 대출금의 총액은 약 65억 원이었다.

② 이 사건 매매계약의 특약사항에는 ‘등기부등본(건물, 토지) 등 제반서류 확인하고 매매목적물에 대한 모든 사항을 충분히 검토 후 본 계약을 체결함’이라는 문구가 포함되어 있다.

③ 피고는 2018. 12. 10. F과 사이에, 2019. 2. 28.까지 F으로부터 이 사건 부동산을 인도받고 F에게 임대차보증금, 이사비용 등을 포함한 인도비용 12억 원을 지급하기로 하되, 그중 계약금 1억 원은 계약 체결 시에 지급하고, 나머지 11억 원은 이 사건 전세권 해지에 필요한 서류를 교부받음과 동시에 지급하기로 하는 취지의 계약을 체결하였다.

④ 원고는 2019. 2. 21.경 이 사건 매매계약 체결을 중개한 주식회사 K(이하 ‘K’이라 한다)를 통하여 피고에게 위 계약상의 잔금 지급기일을 2주일 정도 연기해줄 것을 요청하였으나, 피고는 이를 거절하였다.

⑤ 그러자 원고는 2019. 2. 27. 피고에게 ‘이 사건 매매계약상의 잔금 지급기일 전까지 이 사건 가압류를 해제시켜 달라’는 취지의 내용증명을 발송하였는데, 위 내용증명에 이 사건 근저당권 및 전세권을 전면으로 문제 삼는 내용은 없었다.

⑥ K 측은 그 무렵 피고에게 ‘피고가 할 것은 이 사건 부동산을 인도하고 이 사건 가압류를 해지하는 데에 필요한 서류를 준비하는 것’이라면서 위 지급기일인 2019. 2. 28.에 등기권리증, 부동산 매도용 인감증명서, 일반 인감증명서, 주민등록 등본 및 초본 등 서류를 준비하여 오라는 내용의 메시지를

전송하였다.

⑦ 피고는 2019. 2. 28. 위 메시지의 내용대로 서류들을 구비하고서 원 · 피고 사이에 이행장소로 정하여진 K 사무실에 출석한 뒤, 위 서류들을 구비한 상태로 위 사무실에서 기다리고 있는 모습을 촬영한 사진을 원고에게 휴대전화로 전송하였으나, 원고는 위 사무실에 나타나지 않았고 연락을 받지도 않았다.

3) 위 인정사실에 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래의 사정들을 종합하면, 이 사건 매매계약상의 잔금 지급기일인 2019. 2. 28. 당시, 피고는 소유권이전등기의무 및 이 사건 근저당권, 전세권 및 가압류 말소의무에 관한 이행의 제공을 한 반면, 원고는 잔금지급의무를 이행하거나 그 이행의 제공을 하지 않았다고 봄이 타당하다. 따라서 피고는 자신의 잔금지급채무를 지체하였다고 보아야 한다.

① 매매목적물인 부동산에 근저당권이 설정되어 있는 경우, 매도인이 매수인으로부터 매매대금을 지급받는 즉시 피담보채권을 변제하고 근저당권을 말소하는 방법으로 서로의 의무를 동시에 이행하는 것이 일반적인 거래관행이다. 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 등기부를 통하여 이 사건 근저당권 및 전세권이 설정되어 있음을 확인하였음에도, 위 계약상의 잔금 지급기일 무렵 이 사건 가압류에 대해서만 문제를 삼았을 뿐 이 사건 근저당권 및 전세권에 대해서는 별다른 문제를 제기하지 않았는바, 원고와 피고 사이에서도 피고가 잔금을 수령하는 즉시 그 돈으로 위 근저당권 및 전세권을 말소하기로 정하였던 것으로 보인다. 더구나 피고는 앞서 본 바와 같이 F과 계약을 체결해놓음으로써, 원고로부터 잔금을 지급받는 즉시 그중 11억 원을 F에게 지급하고 그로부터 이 사건 전세권 말소에 필요한 서류를 교부받을 준비가 되어 있었다. 따라서 2019. 2. 28. 당시 피고가 이 사건 근저당권 및 전세권을 실제로 말소해놓거나 그 피담보채권액 내지 전세금액 상당의 현금을 준비해놓지 않았다고 하더라도, 피고로서는 앞서 본 바와 같은 F과의 계약 체결 및 서류 준비로써 위 근저당권 및 전세권 말소의무의 이행 제공을 다하였다고 보아야 하며, 원고가 피고에게 계약금 및 중도금을 지급하였다는 것만으로 실질적으로 잔금지급의무의 이행 제공까지 마쳤다고 평가할 수는 없다.

② 이 사건 근저당권의 피담보채권액 약 65억 원과 앞서 본 F과의 약정금액 12억 원, 그리고 이 사건 가압류 관련 청구금액 6억 8,800만 원을 합하면 약 84억 원으로서, 이 사건 매매계약상의 매매대금

83억 5,000만 원과 1억 원도 채 차이가 나지 않는다. 그리고 피고는 위 계약상의 잔금 지급기일 무렵까지 대출원리금 상환조로 매월 2,000만 원 가량을 E에 납부할 정도의 자금력을 가지고 있었다. 이에 비추어 보면, 피고로서는 적어도 2019. 2. 28. 원고로부터 잔금을 지급받는 즉시 해당 잔금에 자신의 자금여력을 더하여 이 사건 가압류 말소에 필요한 해방공탁금을 마련한 다음, 별다른 어려움 없이 같은 날 바로 이 사건 가압류와 관련한 해방공탁 및 취소서류 접수를 진행할 수 있었다고 보인다.

③ 피고는 이 사건 가압류 등 말소에 필요한 서류를 준비해놓아야 한다는 K의 요청에 따라 2019. 2. 28. K이 준비하라고 한 서류들을 모두 준비한 상태로 K 사무실에 출석하였다. 반면, 원고는 이 사건 매매계약상의 잔금 지급기일을 불과 7일 앞두고 해당 지급기일의 연기를 요청하였다가 받아들여지지 않자, 위 지급기일 바로 전날 이 사건 가압류를 잔금 지급 이전에 해제하라는 내용증명을 일방적으로 발송한 뒤 위 지급기일 당일 이행장소에 나타나지 않고 연락을 두절하는 등 비협조적인 태도를 보였다. 이러한 상황에서, 피고가 이 사건 가압류 말소의무의 이행 제공을 위하여 그 말소에 필요한 해방공탁을 먼저 완료해놓고서 2019. 2. 28. 그 공탁서에 가압류결정문 사본까지 준비한 상태로 K 사무실에 출석하였어야만 한다고 본다면, 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 우려가 있다.

4) 을 제8호증의 기재에 의하면, 피고가 2019. 4. 4. 원고에게 ‘2019. 4. 8.까지 이 사건 매매계약상의 잔금지급의무를 이행하지 않으면 위 매매계약은 해제된다’는 취지의 내용증명을 발송하여 다음 날 위 내용증명이 피고에게 도달한 사실을 인정할 수 있다. 그리고 위 매매계약을 해제한다는 피고의 의사표시가 기재된 이 사건 답변서가 2019. 7. 18. 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하다. 이로써 이 사건 매매계약은 원고의 이행지체를 이유로 해제되었다고 할 것이다.

나. 본소청구에 관한 판단

이처럼 이 사건 매매계약이 2019. 7. 18. 원고의 이행지체를 이유로 해제된 이상, 그 후 이 사건 근저당권에 기한 임의경매절차에서 이 사건 부동산이 2020. 6. 3. 제3자에게 매각되었다고 하더라도 이는 위 매매계약 해제 이후의 사정에 불과하므로, 위 매매계약이 민법 제576조 제1항에서 정한

사유로 해제되었다고 할 수 없다. 그리고 앞서 본 사정들에 비추어, 피고가 이 사건 근저당권, 전세권 및 가압류 말소의무를 지체하였다거나, 2019. 7. 18. 이전에 위 의무가 이행불능 상태에 놓였다고 할 수 없으며, 위 일자 이후에 제기된 이 사건 반소로써 피고가 자신의 의무이행을 거절하였다고 볼 수도 없다. 이를 전제로 한 원고의 위 주장은 이유 없다.

다만, 원고의 주장 취지는 결국 피고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복의무가 있다는 것인바, 위 주장에는, 위 매매계약이 원고의 귀책사유로 해제되는 경우에도 피고가 그에 따른 원상회복의무를 이행하여야 한다는 취지가 포함되어 있다고 봄이 타당하다. 그런데 원고가 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 2018. 12. 17. 계약금 1억 원을, 2019. 2. 1. 중도금 1억 원을 각 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 피고는 위 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 원고에게 위 계약금 및 중도금 합계 2억 원 및 이에 대하여 그 지급일 이후로서 원고가 구하는, 계약금 1억 원에 대하여 2018. 12. 18.부터, 중도금 1억 원에 대하여 2019. 2. 2.부터 각 피고가 그 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정(본소청구 중 원금 부분을 전액 인용하나, 그럼에도 불구하고 앞서 가.항에서 본 사정에 비추어 보면, 피고로서는 그 이행의무의 존재 여부 등에 관하여 항쟁함이 타당하다)되는 이 판결 선고일인 2021. 1. 12.까지는 민법에서 정한 연 5%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다(피고는 이 사건 변론종결 후인 2020. 12. 28. 참고서면을 제출하여, 2019. 2. 28. 이후 피고가 이 사건 매매계약상의 계약금 및 중도금을 물취하는 것으로 원 · 피고 사이에 합의가 이루어졌다는 취지로 주장하나, 위 참고서면에 첨부된 자료만으로는 그와 같은 합의가 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다).

다. 반소청구에 관한 판단

1) 채무불이행으로 인한 계약 해제에 따른 손해배상책임의 발생 및 그 범위

가) 원고가 이 사건 매매계약상 잔금지급채무의 이행을 지체하여 위 계약이 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고에게 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.나) 나아가 그 배상책임의

범위에 관하여 본다.

채무불이행으로 인한 손해배상액의 예정이 있는 경우에는 채권자는 채무불이행 사실만 증명하면 손해의 발생 및 그 액을 증명하지 아니하고 예정배상액을 청구할 수 있다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다50350 판결 참조). 다만, 이 경우 다른 특약이 없는 한 원고의 채무불이행으로 인하여 피고의 입은 통상손해는 물론 그 특별손해까지도 위 예정액에 포함되고, 설사 피고의 손해가 위 예정액을 초과한다 하더라도 그 초과 부분을 따로 청구할 수 없다(대법원 1993. 4. 23. 선고 92다41719 판결 참조).

그런데 원고와 피고가 이 사건 매매계약 제6조에 따라 ‘손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다’고 약정한 사실은 앞서 본 것과 같은바, 위 계약조항은 그 문언에 비추어 손해배상액의 예정으로 봄이 타당하고, 달리 원고와 피고가 위 계약조항에서 말하는 ‘별도의 약정’을 체결하였다거나, 위 계약조항이 손해배상액의 예정이 아닌 다른 의미로 해석되어야 한다고 볼 만한 반증이 없다. 따라서 원고는 피고에게 손해배상금으로 이 사건 매매계약상의 계약금 상당인 1억 원 및 이에 대한 지연손해금을 배상할 책임이 있다.

피고는, 이 사건 매매계약상의 계약금이 오로지 원고의 이익과 요구에 따라 이례적으로 적은 금액으로 정해진 것이어서, 손해배상액을 위 계약금인 1억 원으로 제한할 경우 형평의 원칙에 반하므로, 원고는 피고에게 위 1억 원을 초과하여 피고의 손해액 593,553,736원 전부를 배상할 책임이 있다고 주장한다. 그러나 피고가 주장하는 사정만으로 이 사건 매매계약 제6조에 따라 손해배상액을 위 계약금 상당액으로 제한하는 것이 신의칙이나 형평의 원칙에 반한다고 할 수 없고, 달리 위 계약조항의 효력을 부인하고서 위 계약금 상당액을 초과하는 금액을 원고의 피고에 대한 손해배상액으로 인정하여야 한다고 볼 근거가 없다(한편, 피고는 이 사건 변론종결 후인 2020. 12. 28. 참고서면을 제출하여, 2019. 2. 28. 이후 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약의 효력을 유지시키는 대신 그 잔금을 82억 원으로 증액하기로 하는 등의 변경합의를 체결하였음에도, 원고가 그 변경합의상의 채무마저 불이행하였으므로, 그에 따른 피고의 손해 322,222,221원을 배상할 책임이 있다는 취지로 주장하나, 위 참고서면에 첨부된 자료만으로는 그와 같은 변경합의가 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다).

2) 불법행위에 기한 손해배상책임 유무

원고가 이미 이 사건 매매계약 체결로써 잔금 지급기일까지 잔금을 지급하겠다고 약속한 이상, 그와 별도로 자신의 잔금 지급의사나 지급능력을 피고에게 고지할 신의칙상의 의무가 있다고 할 수는 없다. 그리고 원고가 위 계약 체결 후 잔금 지급능력이 없음에도 잔금을 제때 지급할 것처럼 행동하였다고 하더라도, 이는 위 계약상의 의무를 계약 내용대로 이행하겠다는 표현일 뿐이므로, 그것이 채무불이행과 구별되는 기망행위 등의 불법행위를 구성한다고 할 수 없다. 따라서 원고가 앞서 본 바와 같이 잔금지급의무를 지체한 데에 따른 채무불이행책임을 부담하는 것과 별개로, 사전에 잔금 지급능력 등에 대해 고지하지 않거나 잔금을 제때 지급할 것처럼 행동한 데 대한 불법행위책임을 진다고 할 수 없다. 이와 다른 전제에 선 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.3) 소결

따라서 원고는 피고에게 1억 원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날인 2019. 8. 14.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 1. 12.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구와 피고의 반소청구는 위 각 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 나머지 본소청구 및 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 심재남, 판사 이수웅, 판사 여동근