

서울고등법원 2018. 11. 16 선고 2018나2023696 판결 [계약금반환 및 손해배상청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2018. 11. 16 선고 2018나2023696 판결

의정부지방법원 2018. 4. 11 선고 2016가합54954 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인(유한) 우송

담당변호사 김윤권

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 북부합동법률사무소

담당변호사 송미양

변론 종결 2018. 10. 23.

판결 선고 2018. 11. 16.

제1심판결 의정부지방법원 2018. 4. 11. 선고 2016가합54954 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 487,500,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고와 피고는 2016. 3. 21. 피고(매도인)가 원고(매수인)에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 2,214,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

이 사건 매매계약서(갑 제2호증)

2. 계약내용

제1조[매매대금 및 지급시기]

① 매도인과 매수인은 매매대금 및 지불시기를 다음과 같이 약정한다.

매매대금 2,214,000,000원

계약금 220,000,000원은 계약시에 지불하고,

잔금 1,994,000,000원은 2016. 5. 20.에 지불한다.

제2조[소유권이전] 매도인은 매매대금의 잔금을 수령함과 동시에 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고, 위 부동산을 인도하여야 한다.

제7조[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 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여는 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 한다.

특약사항

1. 매도인 이사는 2016. 5. 20.까지 하기로 하고, 현 창고 철거는 매수인이 하기로 하며, 창고바닥 콘크리트, 농지의 비닐하우스 전체 철거는 매도인이 하기로 한다.

2. 등기사항전부증명서상 C은행 6필지 공동담보 채권최고액 1,235,000,000원 근저당설정 상태이나, 잔금시 매도인이 담보 제공하고 매수인이 전부 승계하기로 한다.

[3항부터 5항 생략]

6. 계약대상 면적은 공부상 면적에 의한다. 현 30평 창고 멸실 후에 매도인은 창고 인허가 서류 등에 협조하며, 창고 철거 전, 후 사진도 찍어 놓기로 한다(인허가 비용 매수인 부담).

7. 매도인 명의로 창고 인허가 득하고 착공 전에 잔금을 지불하며, 잔금 중 3억 원은 창고 준공시까지 은행에 예치하기로 한다. 창고 준공 이후에 매도인 명의로 보존등기하고, 매수인 명의로 소유권이전등기하기로 한다(비용은 매수인 부담).

나. 원고는 2016. 3. 21. 피고에게 계약금 220,000,000원을 지급하였다.

다. 원고와 피고는 2016. 5. 18. '잔금지급기일이 2016. 5. 20.이나, 설계 및 인허가 문제의 지연으로 잔금지급기일을 인허가 및 계약상 조건이 완료될 때로 연기한다'는 내용의 잔금연기증명서(갑 제3호증)를 작성하였다.

라. 남양주시 D장은 2016. 6. 29. 건축주를 피고로 하여 별지 목록 제3항 기재 부동산 위에 종묘배양시설(475.47m²)을 신축하는 것을 허가하였고, 피고는 2016. 7. 8.경 원고에게 아래와 같은 내용이 담긴 내용증명 우편물을 발송하였다.

1. 피고는 2016. 3. 21. 원고에게 피고 소유의 이 사건 부동산을 2,214,000,000원에 매도하는 계약을 체결하고 계약금은 당일 220,000,000원을 지급받았으며, 잔금을 2016. 5. 20.에 지급받기로 하였습니다.

2. 계약시 특약사항 제7항에서 피고 명의의 창고신축허가를 받기로 하였으나, 창고신축허가 여부와 잔금지급 여부는 관계없었습니다. 그러나 원고의 요청으로 2016. 5. 18. 창고신축허가시까지 잔금지급기일을 연기할 수 있도록 하였습니다. 2016. 6. 29. 창고신축허가가 되었고, 이 사실을 원고에게 통지하였음에도 잔금지급을 지체하고 있습니다.

3. 피고가 준비하여야 하는 이사 등 제반 계약상의 조건은 잔금지급과 동시에 하기 위하여 모두 준비,

대기상태에 있습니다.

4. 2016. 7. 25.까지 잔금지급을 하여 주시기 바랍니다. 그 때까지 잔금지급이 되지 아니하면, 이 사건 계약은 해제되고 계약금은 완전히 피고의 것이 됨을 통지합니다.

마. 피고는 현재 이 사건 부동산에 있는 기존 창고에 거주하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 부동산을 매수하여 기존 창고와 비닐하우스를 철거한 후 그 지상에 농산물저장창고시설과 종묘배양시설을 신축하려고 하였다. 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 특약사항에 따라 농산물저장창고시설과 종묘배양시설에 대한 인허가를 받아줄 의무가 있으며, 피고의 위 의무는 이 사건 매매계약서 특약사항 제7항에 따라 원고의 잔금지급 전에 이행되어야 할 선이행의무이다.

그런데 피고는 원고에게 잔금의 지급을 최고하면서도 선이행의무인 ① 기존 창고에서 이사할 의무1)와 ② 농산물저장창고시설에 대한 인허가를 받아줄 의무를 이행하지 않았고, ③ 근저당권을 승계하기 위한 서류에 서명하는 것도 거부하였는바, 이는 자신의 채무를 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에 해당한다.

그리하여 원고는 피고에게 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고의 이행거절을 원인으로 하여 이 사건 매매계약을 해제하고, 계약해제로 인한 원상회복 및 손해배상으로 계약금 220,000,000원의 배액인 440,000,000원과 원고가 종묘배양시설을 신축하기 위해 납부한 농지보전부담금 47,500,000원 합계 487,500,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 판단

(1) 채무불이행에 의한 계약해제에서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 '이행거절'로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체 시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어

있는바, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위하여는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 등 참조).

(2) 피고가 기존 창고에서 이사할 선이행의무를 불이행하였는지 여부

(가) 부동산의 매매계약에 있어서 매도인의 소유권이전등기의무 및 부동산인도의무와 매수인의 잔금지급의무는 동시이행의 관계에 있는 것이 원칙이고(대법원 2000. 11. 28. 선고 2000다8533 판결 등 참조), 이 사건 매매계약서 제2조에 의하면, 원고와 피고는 피고가 매매대금 잔금을 수령함과 동시에 원고에게 이 사건 부동산의 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고, 이 사건 부동산을 인도하기로 약정하였음을 알 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 매도인인 피고의 소유권이전등기의무 및 부동산인도의무와 매수인인 원고의 잔금지급의무는 동시이행의 관계에 있다고 할 것이다.

(나) 또한 위에서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사실들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들 및 제1심 증인 E, H, 당심 증인 O의 각 일부 증언만으로는 피고가 원고의 잔금지급 전에 농산물저장창고시설에 대한 인허가를 위하여 기존 창고에서 이사하여야 하는 선이행의무를 부담한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

1) 이 사건 매매계약에 의하면, 원고와 피고는 잔금지급기일을 2016. 5. 20.로 정하고, 특약사항 제1항에서 피고가 2016. 5. 20.까지 기존 창고에서 이사하기로 정하였음을 알 수 있으므로, 원고의 잔금지급의무와 피고의 이사의무는 동시이행의 관계에 있다고 봄이 상당하다.

2) 원고와 피고는 2016. 5. 18. 인허가 및 계약상 조건이 완료될 때까지 잔금지급기일을 연기하기로 합의하면서도 피고의 이사에 관하여 아무런 언급이 없었을 뿐만 아니라, 원고가 피고에게 잔금지급 전에 기존 창고에서 먼저 이사할 것을 명시적으로 요청한 적이 없으며, 오히려 피고가 원고에게 이사할 준비가 모두 되어 있으니 잔금을 지급해 달라고 요청하였다.

3) 2016. 6. 29. 피고 명의로 종묘배양시설에 대한 신축허가를 받은 후, 2016. 7. 8.경 피고가 원고에게 이 사건 매매계약서 특약사항 제7항의 창고신축허가가 되었음을 이유로 잔금지급을 최고한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약서 특약사항 제7항의 '매도인 명의로 창고 인허가 득하고 착공

전에 잔금을 지불하기로 한 것'은 '원고가 피고 명의로 종묘배양시설에 대한 신축허가를 받은 후 피고에게 잔금을 지급하기로 한 것'이라는 피고의 주장에 설득력이 있다.

4) 결국 피고는 원고로부터 잔금을 지급받음과 동시에 기존 창고에서 이사할 의무가 있었고, 원고는 피고가 이사한 후에 기존 창고를 철거하고, 피고의 협조를 얻어 그 곳에 농산물저장창고시설을 신축할 예정이었던 것으로 보인다.

(다) 따라서 피고가 기존 창고에서 이사할 선이행의무를 불이행하였다는 원고의 주장은 이유 없다.

(3) 피고가 농산물저장창고시설에 대한 인허가를 받아줄 선이행의무를 불이행하였는지 여부
 갑 제2, 10, 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고는 기존 창고를 철거하고 그 곳에 농산물저장창고시설을 신축할 예정이었는데, 이 사건 매매계약서 특약사항 제6항에 의하면, 기존 창고 멸실 후에 피고가 농산물저장창고시설의 인허가서류 등에 협조해 주기로 하되, 인허가비용은 원고가 부담하기로 한 점, ② 원고는 직접 P와 종묘배양시설 및 농산물저장창고시설에 대한 설계계약을 체결하였고, 관할 관청에 피고 명의로 종묘배양시설에 대한 신축허가 신청을 하여 2016. 6. 29. 신축허가를 받는 등 실제 인허가와 관련된 업무를 원고가 수행한 것으로 보이는 점, ③ 농산물저장창고시설에 대한 인허가를 받기 위하여는 먼저 기존 창고를 철거하여야 하는데, 기존 창고에 대한 철거의무도 원고에게 있는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들 및 제1심 증인 E, H, 당심 증인 O의 각 일부 증언만으로는 농산물저장창고시설에 대한 인허가와 관련하여 피고가 단순히 협조하는 것을 넘어 원고에 대하여 직접 인허가를 받아줄 의무까지 부담한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.
 따라서 피고가 농산물저장창고시설에 대한 인허가를 받아줄 선이행의무를 불이행하였다는 원고의 주장은 이유 없다.

(4) 피고가 근저당권 승계를 거절한 것이 위법한 것인지 여부

(가) 갑 제1, 2, 9호증의 각 기재 및 제1심 증인 G, 당심 증인 O의 각 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이 사건 매매계약의 잔금은 1,994,000,000원이고, 원고는 이 사건 매매계약의 잔금지급기일에 위 잔금 중 950,000,000원의 지급에 갈음하여 이 사건 부동산에 관하여 2014. 7. 21. 마쳐진 채권최고액 1,235,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자 Q협동조합으로 된 근저당권의

피담보채무(950,000,000원)를 승계하기로 약정한 사실, ② 2016년 7월경 원고는 피고에게, 원고가 Q협동조합으로부터 피고 소유의 이 사건 부동산을 담보로 13억 원을 대출받은 다음, 그 대출금으로 피고의 위 피담보채무액 950,000,000원을 변제하고 일부 잔금 350,000,000원을 지급하겠다는 취지의 요청을 하였으나, 피고가 이를 거절한 사실을 인정할 수 있다.

(나) 위 인정 사실에 의하면, 원고는 이 사건 매매계약에서 약정한 내용과 달리 피고 소유의 이 사건 부동산을 담보로 추가 대출을 받아 피고에게 일부 잔금을 지급하겠다는 요청을 하였음을 알 수 있는바, 적어도 추가 대출금 상당액(350,000,000원)에 관한 한 당초 약정과 달리 물상보증인의 책임을 부담할 입장이 된 피고가 이를 거절했다고 하여 이를 위법한 것으로 볼 수 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 소결

피고의 이행거절로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 한 원고의 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 하는데, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각한다.

재판장판사오석준

판사허상진

판사이승윤

별지

1) 원고는 이 법원에서 '피고가 기존 창고를 철거할 의무를 불이행하였다'는 종전 주장을 '피고가 기존 창고에서 이사할 의무를 불이행하였다'는 주장으로 변경하였다(원고의 2018. 8. 7.자 준비서면 참조).