

대구지방법원 2024. 9. 10 선고 2023가합203225(본소), 2023가합203232(반소) 판결 [계약금 반환청구 등 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 변호사 황정훈, 박종식

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 법무법인 이오

담당변호사 이상욱

변론 종결2024. 8. 20.

판결 선고2024. 9. 10.

주 문

- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 70,209,360원 및 이에 대하여 2023. 4. 28.부터 2024. 9. 10.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)의 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
- 소송비용은 본소, 반소를 통틀어, 감정비용은 원고(반소피고)가 부담하고, 감정비용을 제외한 나머지 소송비용 중 60%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 400,000,000원 및 이에 대하여 2022. 8. 26.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

원고는 피고에게 901,215,600원 및 그 중 684,200,000원에 대하여는 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터, 217,015,600원에 대하여는 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고는 식품제조, 가공 및 도소매, 무역업 등을 목적으로 하는 회사이다.
- 2) 피고는 부동산임대업 등을 목적으로 하는 회사이다.

나. 이 사건 계약의 체결

- 1) 원고와 피고는 2022. 6. 10. 원고가 피고로부터 피고 소유의 경산시 C 잡종지 5,715m²(이하 '이 사건 토지'라 한다), 지상 D동 및 E동 건물(이하 철거 전 E동 건물을 '이 사건 기존건물'이라 하고, 철거 후 신축된 E동 건물을 '이 사건 건물'이라 한다)을 임차하는 내용의 계약을 구두로 체결하였고, 같은 날 피고에게 계약금 100,000,000원을 지급하였다. 위 구두계약상 임차목적물은 이 사건 토지, 지상 D동 및 이 사건 건물(이하 이를 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)이었다.
- 2) 원고와 피고는 2022. 6. 23. 위 임대차에 관하여 아래와 같이 위 임차목적물 중 이 사건 기존건물을 철거하고 이 사건 건물을 신축하여 임대차(5조 1항)하는 등의 내용이 포함된

서면계약서를 작성하였다(이하 위 임대차계약을 '이 사건 계약'이라 한다).

부동산 임대차 계약서

제2조(임대차보증금 월세) 부가세별도

보증금 500,000,000원

계약금 2022. 6. 10. 100,000,000원

중도금 2022. 6. 23. 100,000,000원

2022. 7. 4. 100,000,000원

잔금 2022. 7. 30. 200,000,000원

월세 (매달 15일) 70,000,000원 선불

제3조(임대차계약기간) 2022. 11. 15. ~ 2032. 11. 15.까지

제4조(차임 및 지급시기와 방법)

1. 월세 지급일 2022. 11. 15. (공기지연으로 1개월은 협의 본다)

제5조(임대목적물의 용도변경 및 신축, 증축 등)

1. 임대인은 마트판매시설 용도변경에 따른 건축물만(현재건물 일부신축, 증축, 대수선중) 하고 단,

전기 설비, 소방 및 실내 인테리어 용도변경에 필요한 기타 기반 시설은 임차인이 한다.

2. 허가관련 비용 및 제세공과금은 전액 임차인이 부담하고 허가필요 서류는 임대인이 적극 협조한다.

4. 도면 표기된 건축 면적은 다소 차이가 발생할 수도 있다.

3) 원고는 피고에게, 2022. 6. 10. 위 1)항의 계약금 100,000,000원을, 2022. 6. 23. 1차 중도금 100,000,000원, 2022. 7. 4. 2차 중도금 100,000,000원을 각 지급하였다.

다. 피고의 이 사건 계약의 이행

1) 피고는 2022. 6. 30. F(상호: G)에게 이 사건 기존건물의 철거공사(이하 '이 사건 철거공사'라 한다)를 57,200,000원에 도급하였다.

2) 피고는 2022. 7. 1. H(상호: 건축사사무소 I)에게 이 사건 건물에 관한 설계용역(이하 '이 사건 설계용역'이라 한다)을 58,300,000원에 도급하였다.

3) 원고, 피고 및 H의 직원인 J는 2022. 7. 5. 이 사건 건물 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)에

관한 회의를 진행하였는데, J는 위 회의 당시 원고와 피고에게 이 사건 공사에 관한 아래 공정표(이하 '이 사건 공정표'라 한다)를 교부하였다.

공정표

6월 30일	철거허가접수	철거업체	
7월 1일	구조의뢰	건축사	
7월 5일	구조확인	건축사	
7월 7일	철골 발주	철골업체	
7월 18일	건축허가접수	건축사	
7월 25일	웬스 설치	가설업체	약 3일 소요
7월 29일	건축허가완료	건축사	예상일
8월 1일	비산먼지신청	건설사	처리사항 일주일
8월 2일	철거공사	철거업체	약 5일 소요
8월 8일	착공신고	건설사	
8월 9일	공사시작	건설사	기초 및 H빔 설치
9월 5일	판넬공사	건설사	9월 16일 완료
9월 19일~9월 30일	창호 및 외부마감	건설사	

※ 참고사항

건축 준공을 위해 전기, 소방, 통신, 위생설비, 배수설비, 보차도점령 등 8월 20일까지 협의해서 계약을 체결해야 합니다.

4) 피고는 2022. 7. 25. 주식회사 K에 이 사건 공사를 1,017,500,000원에 도급하였다.

5) 위 F는 2022. 8. 11.부터 같은 달 16.경까지 이 사건 철거공사를 진행하였다. 한편 이 법원의 감정인은 이 사건 기존건물의 철거 당시 시가를 617,015,600원으로 감정하였다.

라. 원고의 잔금지급의무 불이행 등

1) 이 사건 공사가 이 사건 공정표의 일정대로 진행되지 않았고, 이에 원고는 이 사건 계약상 잔금(이하 '이 사건 잔금'이라 한다)일인 2022. 7. 30.까지 피고에게 잔금 200,000,000원을 지급하지 않았다.

2) 피고는 2022. 8. 17. 원고에게 '2022. 8. 26.까지 이 사건 잔금을 지급하지 않으면 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 계약을 해제한다'는 취지의 카카오톡 메시지를 보냈다. 이에 대하여 원고는 같은 날 피고에게 '2022. 8. 26.까지 건축설계허가도면 및 건축조감도를 확인할 수 있게 해주지 않으면 계약을 해제한다'는 취지의 카카오톡 메시지를 보냈다.

3) 원고는 2022. 8. 1. J와 이 사건 건물의 설계도면 등을 확정하기 위한 회의를 진행할 예정이었으나, 위 회의에 불참하였다.

4) 원고는 위 2022. 8. 26.까지 피고에게 이 사건 잔금을 지급하지 않았다.

마. 이 사건 공사의 진행 상황 및 피고의 새로운 임대차계약의 체결

1) 피고는 2022. 9. 20. 경산시장으로부터 이 사건 건물에 관한 건축허가를 받아 2022. 12. 13. 이 사건 공사를 시작하였고, 2023. 3. 7. 이 사건 건물에 관한 사용승인을 받았다.

2) 피고는 그 후 이 사건 부동산을 제3자에게 임대하여, 이 사건 부동산은 현재 식자재마트로 운영되고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4, 6 내지 8, 10, 11, 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다), 을 3 내지 13, 19, 21호증의 각 기재 및 영상, 증인 J의 증언, 이 법원의 감정인 L에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관하여

가. 당사자의 주장

1) 원고 가) 피고의 귀책사유로 인한 이 사건 계약의 해제

아래와 같이 이 사건 계약은 피고의 채무불이행을 원인으로 하여 2022. 8. 26. 또는 이 사건 소장 부분 송달일에 해제되었고, 이 사건 잔금 미지급에 원고의 귀책사유가 없다.

(1) 피고의 채무불이행

이 사건 계약은 도급과 임대차의 성격을 모두 가지는 혼합계약이므로, 수급인인 피고는 이 사건 건물이 도급인인 원고의 사업목적에 부합하도록 이 사건 공사 과정에서 원고의 적절한 지시·감독을 받거나 원고의 의견을 반영할 의무가 있고, 이 사건 공정표의 일정에 맞추어 이 사건 공사를 진행할 의무가 있었다. 그러나 피고는 원고의 건축도면 제시요구 등을 무시하였을 뿐만 아니라 이 사건

공정표상의 일정을 준수하지 못하는 등 그 채무이행을 지체하였다.

이후 피고는 원고에게 이 사건 잔금 지급을 독촉하면서 '원고가 2022. 8. 26.까지 잔금 지급을 하지 않으면 원고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 계약을 해제하겠다.'는 취지로 이행거절의 의사를 표시하였는바, 이 사건 계약은 2020. 8. 26. 피고의 이행거절 또는 이행지체로 인해 해제되었고, 그렇지 않더라도 그 해제의 의사표시가 담긴 원고의 이 사건 소장 부분 송달로 해제되었다.

(2) 이 사건 잔금 미지급에 대한 원고의 귀책사유 부존재

원고와 피고는 이 사건 계약의 중도금 및 잔금지급기일을 각 2022. 7. 4. 및 같은 달 30.로 확정된 것이 아니라, 이 사건 공사의 진행 과정에 맞추어 그 기일을 정하였는바, 이 사건 잔금일은 당초 이 사건 공사에 관한 건축허가완료일 다음 날이었다. 그런데 피고가 그 이행거절의 의사를 표시한 위 2022. 8. 26.까지도 위 건축허가가 완료되지 않아 이 사건 잔금의 이행기가 도래하지 않았다.

설령 이 사건 계약의 잔금일이 2022. 8. 26.로 확정되었더라도, 이 사건 계약은 쌍무계약이고 원고의 잔금 지급의무와 피고의 이 사건 공정표 일정 준수의무는 이행상 견련 관계가 있는데, 피고가 이 사건 공정표의 일정을 맞추지 못하고 그 채무이행을 지체하였으므로, 원고는 동시이행항변권 또는 불안의 항변권을 행사하여 이 사건 잔금 지급을 거절할 수 있다.

나) 이 사건 계약 해제에 따른 원상회복

이 사건 계약은 피고의 채무불이행을 원인으로 2022. 8. 26. 또는 이 사건 소장 부분 송달일에 해제되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복 및 손해배상으로 400,000,000원(= 계약금 100,000,000원 + 중도금 200,000,000원 + 위약금 100,000,000원) 및 이에 대한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 가) 원고의 귀책사유로 인한 이 사건 계약의 해제

아래와 같이 이 사건 계약은 원고의 채무불이행을 원인으로 하여 2022. 8. 26. 또는 이 사건 반소장 부분 송달일에 해제되었고, 이 사건 잔금 미지급에 대해 원고의 귀책사유가 있다.

(1) 원고의 채무불이행

이 사건 계약은 임대차계약이다. 원고가 이 사건 잔금일인 2022. 7. 30.까지 피고에게 200,000,000원을 지급하지 않았고, 피고는 2022. 8. 17. 원고에게 카카오톡 메시지로 '원고가

2022. 8. 26.까지 피고에게 이 사건 잔금을 지급하지 않으면 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 계약을 해제하겠다'는 취지의 통보를 하였으며, 원고가 위 2022. 8. 26.까지 피고에게 잔금 200,000,000원을 지급하지 않았으므로, 이 사건 계약은 2022. 8. 26. 해제되었다. 설령 위 일자에 해제되지 않았더라도 그 해제의 의사표시가 담긴 이 사건 반소장 부분 송달일에 해제되었다.

(2) 이 사건 잔금 미지급에 대한 원고의 귀책사유 존재

(가) 이 사건 계약의 중도금 및 잔금지급기일은 각 2022. 7. 4. 및 같은 달 30.로 확정된 것인데, 원고는 피고의 이 사건 잔금 지급에 대한 이행최고에도 불구하고 2022. 8. 26.까지 피고에게 이 사건 잔금을 지급하지 않았다.

(나) 원고와 피고는 이 사건 계약 당시부터 이 사건 공사의 지연을 예상하였고, 원고의 잔금지급기일은 2022. 8. 26.로 확정되어 있었던 반면 이 사건 공정표상의 일정은 대략적인 공사일정을 가늠하게 하는 참고자료에 불과하므로, 원고의 잔금 지급의무와 피고의 이 사건 공정표 일정 준수의무는 이행상 견련 관계가 없어 동시이행관계에 있지 않다.

또한 이 사건 공사가 계획대로 진행되고 있었고 이와 달리 이 사건 공사의 진행 등에 있어서 현저히 곤란한 사유가 있었다고 볼만한 사정도 없으므로, 원고가 불안의 항변권을 행사하여 이 사건 잔금 지급을 거절할 수도 없다.

나. 판단

1) 이 사건 계약의 법적성격 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 계약은 피고가 원고로부터 임대차보증금 및 차임을 지급받고 이 사건 부동산을 원고에게 임대하기로 한 것일 뿐, 피고가 원고로부터 이 사건 공사를 도급받기로 한 것이 아닌 점, ② 일반적인 도급계약의 경우 신축건물의 소유권이 도급인에게 귀속될 것이나, 이 사건 건물의 소유권이 임대인인 피고에게 귀속된 점, ③ 일반적인 도급계약의 경우 건물 신축 그 자체만을 목적으로 하나, 이 사건 건물 신축의 경우 이 사건 계약에 따라 원고가 임차목적물인 이 사건 건물 등을 사용·수익할 수 있도록 하기 위함이었던 것인 점 등을 고려하면, 이 사건 계약은 피고의 임차목적물 사용·수익에 필요한 범위 내에서 건물 신축을 포함하는 임대차계약으로 봄이 타당하다.

2) 이 사건 잔금일의 확정 가) 앞서 본 인정사실, 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래

사정을 종합해보면, 이 사건 잔금일은 2022. 7. 30.로 확정된 것이라고 봄이 타당하다.

(1) 처분문서인 이 사건 계약서상 이 사건 잔금 200,000,000원의 지급일은 "2022년 7월 30.일"이다.

(2) 원고와 피고는 이 사건 계약을 체결하면서, 월 차임 지급일을 "2022년 11월 15.일"로 정하고 다만 이 사건 공사 지연 시 그 지급일이 변경될 수 있다는 의미에서 월 차임 지급일 옆에 "공기지연으로 1개월은 협의본다"라는 문구를 기재하였으나, 이 사건 잔금 지급일에 관하여는 그와 같은 문구를 부기하지 않았다.

나) 이에 대하여 원고는, 이 사건 공정표상 건축허가일이 2022. 7. 29.이어서 이 사건 계약상 잔금일을 그 다음 날인 2022. 7. 30.로 정한 것이므로, 건축허가일이 늦어지면 이 사건 잔금 지급일도 미루어져야 한다고 주장한다.

그러나 이 사건 공정표는 J가 2022. 7. 초경 작성하여 같은 달 5. 원·피고에게 교부한 것으로 이 사건 계약서 작성일인 2022. 6. 10.에 존재하지 않았던 것이므로, 이 사건 공정표의 일정을 고려하여 이 사건 잔금의 지급일을 정하기는 어려웠을 것으로 보인다.

다) 또한 원고는, 피고가 이 사건 계약서 작성 전에 이 사건 공사일정을 원고에게 알려주어 이를 전제로 이 사건 잔금일을 정했다고 주장하나, 갑 3, 6, 8, 9호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 원고의 동시이행항변권 또는 불안의 항변권 행사 가부 가) 동시이행항변권 행사 가부

원고는, 원고의 이 사건 잔금 지급의무와 피고의 이 사건 공정표 일정 준수의무가 이행상 견련 관계에 있어 동시이행관계에 있다고 주장한다.

살피건대, 앞서 본 인정사실, 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉

① 위 2)항에서 본 바와 같이 이 사건 공사가 이 사건 계약 당시부터 지연될 수 있음을 예정하고

있었던 점, ② 위 1)항에서 본 바와 같이 이 사건 계약은 임대차계약이고 이 사건 잔금은

임대차보증금일 뿐 공사대금이 아니므로, 원고의 잔금 지급의무와 피고의 이 사건 공정표상 일정

준수의무가 대가적 의미가 있다고 보기 어려운 점, ③ 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고가

위 잔금 지급의무와 이 사건 공정표상 일정 준수의무를 동시이행하기로 약정하였음을 인정하기에

부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없는 점 등을 종합하면, 위 두 의무가 이행상 견련 관계에 있다고 볼 수 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

나) 불안의 항변권 행사 가부

(1) 민법 제536조 제2항 소정의 선이행의무를 지고 있는 당사자가 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때에 자기의 채무이행을 거절할 수 있는 경우란, 선이행의무를 지게 된 채권자가 계약성립 후 채무자의 신용불안이나 재산상태의 악화 등 사정으로 반대급부를 이행받을 수 없는 사정변경이 생기고 이로 인하여 당초의 계약내용에 따른 선이행의무를 이행케 하는 것이 공평과 신의칙에 반하게 되는 경우를 말하는 것으로, 이와 같은 사유는 당사자 쌍방의 사정을 종합하여 신중히 판단하여야 한다(대법원 2005. 6. 24. 선고 2005다17501 판결 등 참조).

(2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 인정사실, 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래 사정을 종합해보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고의 이 사건 계약상 의무의 이행이 현저히 곤란한 사유가 있다고 할 수 없으므로, 원고의 불안의 항변권 행사 주장은 이유 없다.

(가) 피고는 2022. 6. 30. 이 사건 철거공사계약을, 같은 해 7. 1. 이 사건 설계용역계약을, 같은 달 25. 이 사건 공사계약을 체결하는 등으로 원고에게 이 사건 계약에 따른 채무를 이행하고 있었다. 또한 피고는 2022. 7.경 J를 통하여 원고에게 이 사건 건물의 설계도면 등을 제공하였고, 이 사건 건물의 천장고를 높여달라는 원고의 요구를 받아들이기도 하였다.

(나) 피고가 2022. 9. 20. 이 사건 건물에 관한 건축허가를 받았고, 2023. 3. 7. 사용승인을 받았는데, 이는 이 사건 공정표상 건축허가일인 2022. 7. 29.에 비하여 53일이, 이 사건 임대차계약의 시작일인 2022. 11. 15.에 비하여 112일 지연된 것이기는 하다. 그러나 ① 원고와 피고는 이 사건 계약 당시 이 사건 공사가 1개월 정도 지연될 수 있음을 예상하였던 점, ② 원고가 이 사건 계약체결 후 피고에게 이 사건 건물의 천장고를 상향 시공해 달라고 요청하였고, 이를 반영하는 과정에서 이 사건 공사가 지연되기도 한 점, ③ 위 건축허가를 받기 위해서는 건축, 전기, 소방 등에 관한 설계도면을 확정해야 했고, 이에 대한 원고의 협조가 필수적이었으나, 원고는 2022. 8. 1. 당초 예정되었던 H과의 설계도면 확정을 위한 회의에 참석하지 않았던 점 등을 고려하면, 위 공사 지연이 과다하다거나 그 공사 지연에 대한 귀책사유가 피고에게만 있다고 보기 어렵다.

4) 이 사건 계약의 해제 여부 및 해제일 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래 사정을 종합해보면, 이 사건 계약은 원고의 채무불이행을 원인으로 2022. 8. 26. 해제되었다고 봄이 타당하다.

가) 원고는 이 사건 잔금일인 2022. 7. 30.까지 피고에게 이 사건 잔금 200,000,000원을 지급하지 않았고, 원고가 위 잔금을 지급하지 않은 데에 정당한 이유가 없다.

나) 이에 피고는 2022. 8. 17. 원고에게 카카오톡으로 '원고가 2022. 8. 26.까지 피고에게 잔금을 지급하지 않으면 원고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 계약을 해제한다'는 취지의 메시지를 보냈으나, 원고는 2022. 8. 26.까지 피고에게 이 사건 잔금을 지급하지 않았다.

5) 이 사건 계약 해제에 따른 원상회복 및 손해배상(위약금) 가) 먼저, 원상회복 300,000,000원에 관하여 보건대, 위 4)항에서 본 바와 같이 이 사건 계약은 2022. 8. 26. 해제되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 계약금 100,000,000원, 중도금 200,000,000원 합계 300,000,000원 및 이에 대한 법정이자 상당을 원상회복으로 반환할 의무가 있다.

그러나 아래 3. 나항에서 보는 바와 같이 피고는 원고에 대하여 이 사건 계약 해제에 따른 손해배상으로 370,209,360원의 채권을 가지고 있고, 위 300,000,000원에 대한 공제 주장을 하고 있는바, 위 원상회복채권 300,000,000원에서 위 손해배상채권 370,209,360원을 공제하면, 피고가 원고에게 원상회복으로 반환할 돈은 없다.

나) 다음으로, 위약금 100,000,000원에 관하여 보건대, 위 4)항에서 본 바와 같이 이 사건 계약은 원고의 귀책사유로 해제되었으므로, 피고가 원고에게 위약금을 지급할 의무가 없다.

3. 반소 청구에 관하여

가. 당사자의 주장

1) 피고 이 사건 계약은 원고의 채무불이행을 원인으로 2022. 8. 26. 해제되었으므로, 원고는 피고에게 손해배상으로 피고가 이 사건 계약이 이행될 것으로 믿고 지출한 비용 901,215,600원[= 이 사건 철거공사 비용 57,200,000원 + 이 사건 설계용역 비용 중 일부 금액 42,000,000원 + 이 사건 건설공사 계약금 220,000,000원 + 이 사건 건설공사 중 H빔 제작비용 165,000,000원 + 이 사건 기존건물의 멸실 당시 시가 617,015,600원 - 기지급 중도금 공제 200,000,000원1)] 및 이에

대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 원고 설사 이 사건 계약이 원고의 귀책사유로 해제되었다고 하더라도 ① 피고가 주장하는 손해 항목은 이 사건 계약 해제일인 2022. 8. 26. 이후의 사정으로 원고의 채무불이행과 인과관계가 없고, ② 피고가 적어도 2021. 4.경부터 2022. 6.경까지 이 사건 기존건물을 방치하고 있다가 이를 철거하고 이 사건 건물을 신축한 후 제3자에게 임대하여 임대소득을 얻고 있으므로 피고에게 발생한 손해도 없다.

나. 판단

1) 손해배상책임의 발생 가) 채무불이행을 이유로 계약해제와 아울러 손해배상을 청구하는 경우 그 계약 이행으로 인하여 채권자가 얻을 이익, 즉 이행이익의 배상을 구하는 것이 원칙이지만, 계약의 일방 당사자가 상대방의 이행을 믿고 지출한 비용인 이른바 신뢰이익의 손해도 그러한 지출 사실을 상대방이 알았거나 알 수 있었고 그것이 통상적인 지출비용의 범위 내에 속한다면 그에 대하여도 이행이익의 한도 내에서 배상을 청구할 수 있다(대법원 1999. 7. 27. 선고 99다13621 판결 등 참조).

나) 위 2. 나. 4)항에서 본 바와 같이, 이 사건 계약은 원고의 채무불이행으로 2022. 8. 26. 해제되었고, 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 이 사건 계약의 이행을 신뢰하여 이 사건 기존건물을 철거하고 이 사건 건물을 신축하였으므로, 원고는 피고가 지출한 신뢰이익 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

2) 손해배상책임의 범위 가) 이 사건 기존건물의 철거 당시 시가 617,015,600원: 인정 앞서 본 인정사실, 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 원고의 사업목적에 부합하는 마트 등 판매시설 용도의 이 사건 건물을 신축하기 위해 이 사건 기존건물을 철거한 것인 점, ② 피고가 원고와 이 사건 계약을 체결하지 않았다면 적어도 2022. 8.경 617,015,600원 상당의 이 사건 기존건물을 철거하지 않았을 것으로 보이는 점, ③ 피고가 이 사건 기존건물을 철거하지 않았다면, 피고는 자동차 판매시설 용도로 사용되던 이 사건 기존건물을 그대로 또는 리모델링 후 제3자에게 임대할 수도 있었을 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 피고는 원고가 이 사건 계약을 이행할 것을 믿고 이 사건 기존건물을 철거하였다고 봄이 타당하므로, 특별한 사정이

없는 한 원고는 피고에게 위 철거비용 617,015,600원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 나머지 비용 484,200,000원: 부정

위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 이 사건 계약을 이행하는 과정에서 이 사건 기존건물을 철거하고 이 사건 건물을 신축하기 위해 그 철거비용, 설계비용, 공사비용 및 자재제작비용 합계 484,200,000원2) 을 지출한 사실은 인정된다.

그러나 이 비용들은 모두 이 사건 건물의 신축 또는 신축에 필요한 비용으로서 이 사건 건물의 소유자인 피고가 이를 소유하기 위해 반드시 지출해야 하는 비용이므로, 이 사건 건물의 소유자인 피고에게 위 비용 상당의 손해가 발생하였다고 볼 수 없다.

따라서 이 부분 비용은 원고의 채무불이행으로 인한 손해배상액에서 제외함이 타당하다.

3) 책임의 제한 앞서 본 인정사실, 증거, 갑 12호증의 기재 및 영상 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래 사정들을 종합해보면, 원고의 손해배상책임을 60%로 제한함이 타당하다.

가) 이 사건 기존건물은 2012. 11. 14. 사용승인을 받은 자동차관련시설(매매장) 용도인 일반철골조 기타지붕 구조의 1층 건물로서, 이 사건 계약 체결일(2022. 6.경)까지 약 10년이 경과된 건물이다.

나) 피고는 이 사건 기존건물을 중고차를 보관하는 용도로 사용하였는데, 2021. 4.경부터 이 사건 계약 체결일까지 약 14개월 동안 이 사건 기존건물을 사용하지 않았다.

다) 피고는 2022. 초경 이 사건 부동산을 임대하기 위해 이 사건 기존건물을 증·개축하거나 철거 후 신축하는 것을 고려하고 있었던 것으로 보인다.

라) 피고는 이 사건 기존건물을 철거한 후 2023. 3. 7. 이 사건 건물의 사용승인을 받았고, 그 무렵 제3자에게 이 사건 건물을 임대하여 식자재마트로 사용하고 있는데, 이러한 신축 및 임대를 위해서는 이 사건 기존건물의 철거가 선행되어야 한다.

마) 다만 피고가 원고와 이 사건 계약을 체결하지 않았다면 적어도 2022. 8.경 이 사건 기존건물을 철거하지 않았을 것으로 보이고, 그 무렵 이 사건 기존건물을 자동차관련시설 용도로 다시 사용하거나 리모델링 후 다른 용도로 활용하는 것이 불가능하였다고 단정하기 어렵다.

4) 공제: 300,000,000원 가) 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 피고에게 이 사건

계약금 100,000,000원, 중도금 200,000,000원 합계 300,000,000원을 지급하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복으로 위 300,000,000원을 반환하여야 하는데, 피고의 위 공제 주장에 따라 위 300,000,000원을 공제한다.

나) 한편 피고는, 2022. 6. 10. 원고와 이 사건 계약을 구두로 체결하면서 이 사건 계약금 100,000,000원을 지급받았다가 원고가 위 구두계약의 이행을 포기하면서 이를 물취하기로 하였는데, 이후 2022. 6. 23.경 다시 이 사건 계약을 체결하면서 위 100,000,000원을 계약금으로 대체하기로 한 것이므로, 이 사건 계약이 원고의 채무불이행으로 해제된 이상, 위 100,000,000원이 원래대로 피고에게 물취되어야 한다고 주장한다.

그러나 을 6, 23호증의 기재만으로는 원고가 2022. 6. 23.경 이전에 이 사건 계약을 포기했다거나, 원고와 피고가 2022. 6. 23.경 이전에 위 100,000,000원을 물취하기로 합의했음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

5) 소결 따라서 원고는 피고에게 70,209,360원[= 370,209,360원(= 617,015,600원 × 60%) - 원상회복 300,000,000원] 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날인 2023. 4. 28.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당한 이 사건 판결 선고일인 2024. 9. 10.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 「소송촉진 등에 관한 특례법」이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사권순엽

판사김경민

판사이무형

1) 피고가 이 사건 계약과 관련하여 원고로부터 받은 계약금 및 중도금은 300,000,000원이나, 피고는 그중 계약금 100,000,000원이 피고에게 물취되었음을 전제로 위 계약금을 제외한 기지급

중도금 합계 200,000,000원만 공제되어야 한다고 주장한다.

2) 484,200,000원 = 이 사건 철거공사 비용 57,200,000원 + 이 사건 설계용역 비용 중 일부 금액 42,000,000원 + 이 사건 건설공사 계약금 220,000,000원 + 이 사건 건설공사 중 H빔 제작비용 165,000,000원.