



: 2020-01-22

전 주 지 방 법 원

제 3 민 사 부

판 결

사 건	2018나12721 손해배상(기)
원고, 항소인	A
피고, 피항소인	B
제 1 심 판 결	전주지방법원 군산지원 2018. 12. 5. 선고 2018가소5514 판결
변 론 종 결	2019. 10. 18.
판 결 선 고	2019. 12. 6.

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실



: 2020-01-22

가. 원고는 2017. 9. 5. 피고와 군산시 C 대 366.9m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 피고로부터 매수하기로 하는 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였는데, 매매대금은 210,900,000원이고 계약금 30,000,000원은 2017. 9. 5., 중도금 80,900,000원은 2017. 10. 20., 잔금 100,000,000원은 2018. 1. 10. 지급하기로 하였다.

나. 이 사건 계약서 제5항에는 '매도인이 위약 시에는 매수인에게 계약금액의 배액을 배상하고, 매수인이 위약 시에는 계약금의 반환청구권이 상실됨'이라고 기재되고, 특약사항에는 '침부한 도면 D에서 침범한 담장 부분에 대해서는 잔금지급일 전까지 해결해 주기로 한다(이하 '이 사건 특약'이라 한다)'라고 기재되어 있다.

다. 이 사건 토지에는 E 소유의 군산시 D 토지(이하 '인접토지'라 한다)가 연접해 있고, 인접토지와 이 사건 토지 사이에는 담장이 설치되어 있는데 담장이 인접토지와 이 사건 토지의 경계상에 설치되지 아니하여 담장을 기준으로 보면 이 사건 토지의 점유자가 인접토지의 일부를 점유하고, 인접토지의 점유자가 이 사건 토지의 일부를 점유하는 상태였다.

라. 원고는 2017. 9. 5. 계약금 30,000,000원을, 2017. 12. 27. 중도금 80,900,000원을 피고에게 지급하였다.

마. 원고의 남편 F와 인접토지 소유자인 E, 인접토지 지상건물의 세입자 G, 이 사건 계약을 중개한 H은 2017. 11.경 만나 이 사건 토지와 인접토지의 경계문제 해결을 의논하였는데, 그 자리에서 현재의 담장을 철거하고 양 토지의 경계를 정리하는 방안이 논의되었다.

바. 2017. 12. 6. 원고의 남편 F가 E에게 담장을 철거할 것이니 담장 옆의 물건을 치워달라는 문자메시지를 발송하였고, E은 협의가 완결되지 않은 상태에서 담장의 철거



를 요구했다는 이유로 더 이상의 협의를 거절하였다.

사. 원고는 2018. 3. 15. 피고에게 2018. 3. 20.까지 이 사건 계약을 해제하든지 담장 문제를 해결하라는 내용증명우편을 발송하였고, 2018. 4. 7.경 피고에게 이 사건 토지의 매매대금을 감액해 달라는 제안을 하였다. 이에 피고는 2018. 4. 10. 원고에게 2018. 4. 9. E과 담장을 철거하고 경계선을 확정하는 협의를 완료하였으니 잔금을 지급할지 여부를 알려달라는 내용증명우편을 발송하였다. 원고는 2018. 4. 20. 피고에게 피고의 제안에 응할 수 없으며 계약이행을 하지 못한 손해에 대하여 배상을 요구하겠다는 내용증명우편을 발송하였다.

아. 피고는 2018. 5. 8. 원고에게, 원고가 이 사건 계약을 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시하였으므로 이 사건 계약의 계약금 및 중도금을 반환하겠다는 내용증명우편을 발송하였고, 원고는 2018. 5. 28. 피고에게 계약금 및 중도금 이외에 법정이자와 중개수수료를 손해배상으로 지급하라는 내용증명우편을 발송하였다. 피고는 2018. 6. 5. 계약금 및 중도금 110,900,000원을 전주지방법원 군산지원에 공탁하고(전주지방법원 군산지원 2018년 금제604호), 2018. 7. 10. 원고에게 현재 설치된 담장을 경계로 하여 매매대금을 일부 감액하여 새로 계약을 체결하든지, 공탁금을 출급하고 계약을 해제하라는 내용증명우편을 발송하였다. 원고는 2018. 11. 16. 위 공탁금 전액을 출급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

이 사건 특약은 피고가 잔금일까지 담장 문제를 해결해 주기로 하는 것인데, 피고는 잔금일까지 이 사건 특약을 이행하지 아니하고 이 사건 계약의 해제를 통지하였으므로



이 사건 계약은 피고의 채무불이행으로 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 손해배상의 예정으로서 이 사건 계약서 제5항에서 정한 계약금 상당액인 30,000,000원 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

앞서 인정한 사실 및 을 제12, 13호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음 각 사실 또는 사정들을 종합하면, 이 사건 계약은 피고가 이 사건 특약을 위반하여 해제되었다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위약을 전제로 한 원고의 손해배상 예정액 지급청구는 받아들이지 않는다.

1) 원고는 이 사건 계약을 체결할 당시부터 이 사건 토지와 인접토지의 사이에 설치된 담장이 이 사건 토지와 인접토지의 실제 경계와 일치하지 않는다는 사실을 잘 알고 있었다.

2) 이 사건 특약은 '담장 부분에 대해서는 잔금지급일 전까지 해결'한다는 것인바, '해결'이라는 문언의 의미는 원고의 주장과 같이 잔금지급일까지 담장을 완전히 철거하거나 경계문제를 확정짓는 것이라기보다는 담장 문제를 어떻게 해결할 것인지에 관하여 이 사건 토지의 소유권을 이전하기 전까지는 구체적인 방안을 결정한다는 포괄적인 의미에 가깝다고 봄이 타당하다.

3) 원고는 중도금 지급일에도 중도금을 지급하지 않았고, 원고와 피고 및 E은 이 사건 토지의 담장 문제에 관하여 계속하여 협의를 해 왔으나, 원고의 남편 F가 보낸 문자메시지와 원고 측의 이 사건 토지 지상 건물 철거 요구 등으로 인하여 협의를 무산된 것으로 보이는바 잔금지급 지급 이전에 담장이 철거되지 않았다고 하여 피고가 이 사건 특약을 위반하였다고 단정하기는 어렵다.



4) 이 사건 계약의 잔금일이 지난 이후에도 원고와 피고는 이 사건 계약을 유지하는 것을 전제로 매매대금의 감액 등의 협의를 해 왔고, 피고는 E과 이 사건 담장에 관하여 협의를 완료하기도 하였으나 결국 원고와 피고 사이에 의견 차이를 좁히지 못하고 이 사건 계약을 해제하게 된 이상, 이 사건 계약은 피고가 이 사건 특약을 위반한 것이 아니라 원고와 피고 사이의 합의에 의하여 해제된 것이라고 봄이 타당하다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 이와 결론을 같이 한 제1심 판결은 정당하므로 원고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 오재성

 판사 김자립

 판사 김주완