

전주지방법원 군산지원 2020. 4. 8 선고 2019가단3665(본소), 2019가단57303(반소) 판결
[계약금, 중개보수 반환 및 배상금 청구 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

원고(반소피고)들 소송대리인 C

피고(반소원고) 1. D

2. E

3. F

피고(반소원고)들 소송대리인 변호사 이현규

변론 종결 2020. 3. 12.

판결 선고 2020. 4. 8.

주 문

1. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고) D에게 각 18,250,000원, 피고(반소원고) E에게 각 9,125,000원, 피고(반소원고) F에게 각 9,125,000원 및 각 이에 대하여 2019. 11. 15.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)들의 본소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고) D는 원고(반소피고)들에게 각 10,000,000원, 피고(반소원고) E은 원고(반소피고)들에게 각 5,000,000원, 피고(반소원고) F은 원고(반소피고) A에게 5,000,000원, 원고(반소피고) B에게 5,500,000원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
반소: 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 토지의 소유관계

1) 군산시 G 전 281m²(이하 '이 사건 1토지'라 한다)는 H의 단독소유였고, I 전 271m²(이하 '이 사건 2토지'라 하고, 이 사건 1, 2토지를 합하여 '이 사건 토지'라 한다)는 H가 223/271 지분을, 국가가 나머지 지분을 각 공유하던 토지였다.

2) 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들은 이 사건 1토지 전부 및 이 사건 2토지 중 H 지분에 관한 임의경매절차에서 이를 매수하여, 2015. 9. 23. 이 사건 1토지는 피고 D가 2/4 지분에 관하여, 피고 E, F이 각 1/4 지분에 관하여, 이 사건 2토지는 피고 D가 446/1084 지분에 관하여, 피고 E, F이 각 223/1084 지분에 관하여 각 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 매매계약 체결 및 매매대금의 지급

1) 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들은 원고 A의 처남인 C을 대리인으로 하여 2019. 3. 14. 피고들로부터 이 사건 토지를 매매대금 93,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고들은 이 사건 매매대금 중 계약금 20,000,000원을 계약과 동시에 지급하고, 잔금 73,000,000원은 2019. 4. 30. 지급하기로 약정하였다. 그런데 원고들은 이 사건 매매계약 체결일

이전인 2019. 3. 11. 피고 F에게 계약금 중 7,000,000원을 먼저 지급하고, 계약 당일인 2019. 3. 14. 피고 F에게 나머지 계약금 13,000,000원을 지급하였다. 한편 C은 2019. 3. 15. 피고 F에게 이 사건 매매계약에 따른 중개보수 조로 500,000원을 지급하였다.

다. 원고들의 계약해제 의사표시

1) 원고들은 이 사건 잔금 지급기일에 잔금 73,000,000원을 지급하지 않은 채, 2019. 4. 30. 및 2019. 5. 2. 피고들에게 이 사건 토지 중 국유지 부분 소유권이전에 필요한 서류제공의무 및 지상권 제한이 없는 소유권이전의무 불이행을 주장하며 그 불이행시 계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 각 발송하고, 다시 2019. 5. 13. 피고들의 위 채무불이행으로 인하여 계약이 해제되었으므로 원고들이 피고들에게 지급한 계약금 20,000,000원의 반환 및 위약금 20,000,000원의 지급을 구한다는 취지의 내용증명을 발송하였다.

2) 한편 C은 2019. 5. 16. 피고들에게 이 사건 토지의 인접 토지 건축물이 경계를 침범하고 있고, 토지 일부가 도로로 사용되고 있으며, 건축 인허가를 받을 수 없고, 국유지를 피고들의 소유인 것처럼 기망하였다는 등의 이유를 들어 계약을 해제하고 피고 F이 지급받은 중개보수의 반환을 구하는 취지의 내용증명을 발송하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 5, 6, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장 요지

피고들은 ① 이 사건 2토지 271㎡ 중 일부인 48㎡가 국유지임에도 불구하고 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지 전부가 피고들의 소유인 것처럼 속여서 원고들에게 매도하였고, ② 이 사건 토지에 설치되어 있는 담장과 전봇대 철거의무를 이행하지 않았으며, ③ 한편 이 사건 토지에 설정되어 있는 근저당권등기 말소의무도 이행하지 않았다. 원고들은 피고들의 위와 같은 채무불이행을 원인으로 이 사건 매매계약 전부를 해제하는 의사표시를 하여 이 사건 매매계약은 해제되었으므로, 피고들은 원고들에게 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 이미 지급받은 매매대금 20,000,000원을 반환하고, 이 사건 매매계약에서 약정한 계약금 상당의 위약금 20,000,000원을 지급할 의무가 있으며, 한편

피고 F은 중개보수로 지급받은 500,000원을 반환할 의무가 있다.

나. 원고들의 계약해제의 적법 여부에 관한 판단

1) 국유지 관련 기망행위 주장에 대하여 갑 제1호증에 의하면 이 사건 매매계약 당시 원고들과 피고들은 이 사건 1토지 면적 281㎡와 2토지 면적 271㎡ 전부를 매매목적물로 한다고 약정한 사실은 인정되나, 원고들의 주장과 같이 피고들이 이 사건 토지 일부가 국유지임을 숨기고 토지 전부가 피고들의 소유인 것처럼 속여서 이 사건 매매계약을 체결하였다는 점을 인정할 만한 아무런 증거가 없다.

오히려 앞서 인용한 증거들 및 을 제14, 15호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 2토지에 관한 등기사항증명서에는 위 토지에 관한 피고들의 소유 지분이 합계 223/271이고, 나머지 지분은 국가 소유임이 명시되어 있는 사실, 원고 B가 피고들을 이 사건 매매계약과 관련한 사기 등 혐의로 고소한 사건에서 검찰은 이 사건 토지 일부가 국가 소유인 점은 등기사항증명서 등을 통하여 누구든지 확인할 수 있고, 피고들이 처음부터 국가 소유의 땅이 포함되어 있는 것을 고의로 숨기고 매도하여 계약금을 받았다고 볼 증거가 없다는 이유로 혐의없음 처분을 한 사실이 인정될 뿐이다.

따라서 피고들이 이 사건 토지 중 국유지와 관련한 기망행위를 하였거나 매매계약상 채무를 불이행하였음을 이유로 한 원고들의 계약해제 주장은 이유 없다. 1) 2) 지상권 제한부분 철거의무 불이행 주장에 대하여 매도인이 매수인에게 이전하여야 할 권리가 다른 특약이 없는 한 아무런 부담이 없는 완전한 것이어야 함은 원고의 주장과 같고, 이 사건 매매계약서에도 '매도인은 부동산에 설정된 저당권, 전세권, 지상권 등 제한물권이나 가압류, 가처분 등 소유권 행사를 제한하는 사유가 있는 경우 이들을 말소하여 제한이 없는 소유권을 이전하여야 한다(제6조).'고 기재된 사실은 다툼이 없다.

그러나 이 사건 토지에 어떤 지상물이 설치되어 있다면, 그것이 타인의 소유로서 이에 관한 제한물권이 설정되어 있는 경우가 아닌 이상 매도인은 매매계약 당시의 목적물의 현상 및 권리상태 그대로 이전하면 충분하다고 할 것인데, 원고가 주장하는 이 사건 토지 위의 담장이나 전봇대가 타인의 소유로서 이에 관한 지상권이 설정되어 있다는 점을 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 이를 철거하지 않은 것이 계약상 채무불이행임을 이유로 한 원고들의 계약해제 주장은 이유 없다.

3) 근저당권등기 말소의무 불이행 주장에 대하여 원고들과 피고들이 이 사건 매매계약 당시 '매도인은

이 사건 토지에 설정된 근저당권을 잔금기일까지 말소한다.'는 특약을 한 사실은 다툼이 없다.

그러나 근저당권설정등기가 되어 있는 부동산을 매매하는 경우 다른 사정이 없는 한 매도인의 근저당권말소의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 매수인은 자신의 잔대금지급의무에 관한 이행 또는 이행제공을 하지 않은 이상 매도인은 근저당권말소의무의 이행을 거절할 수 있고 그 이행지체의 책임도 지지 않는데, 원고들이 잔대금지급의무를 이행 또는 이행제공 하였음을 인정할 만한 아무런 증거가 없는 이상, 피고들의 이에 관한 동시이행항변은 이유 있고,2) 결국 근저당권말소의무의 불이행을 이유로 한 원고들의 계약해제 주장도 이유 없다.

다. 소결론

따라서 원고들이 이 사건 매매계약 체결에 있어 위와 같은 피고들의 기망행위 또는 채무불이행이 있다는 이유로 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였다고 하더라도 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었다고 인정할 수 없다. 결국 원고의 계약해제에 따라 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었음을 전제로 하는 원고의 본소청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

원고들이 피고들에게 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 중 잔금 73,000,000원을 지급하지 않은 점은 다툼이 없고, 이 사건 매매계약이 적법하게 해제된 바 없음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 결국 원고들은 피고들에게 미지급 매매대금 잔금 73,000,000원 중 원고별 분할비율(각 1/2)에 해당하는 금액을 피고별 각 분할비율(피고 D 2/4, 피고 E, F 각 1/4)에 따라 피고 D에게 각 18,250,000원($73,000,000\text{원} \times 1/2 \times 2/4$), 피고 F에게 각 9,125,000원($73,000,000\text{원} \times 1/2 \times 1/4$), 피고 E에게 각 9,125,000원($73,000,000\text{원} \times 1/2 \times 1/4$) 및 각 이에 대하여 피고들이 구하는 바에 따라 이 사건 반소장부분 송달 다음날인 2019. 11. 15.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.3)

4. 결론

원고들의 본소청구는 이유 없으므로 기각하고, 피고들의 반소청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사장성진

1) 다만, 이와 같이 매매목적물의 일부가 타인의 권리에 속해 있어 매도인이 그 권리를 취득하여

이전할 수 없는 경우, 민법 제572조에 따라 매수인은 그 선의 악의를 묻지 않고 그 지분의 비율로 대금의 감액을 청구할 수 있는 권리(일부해제권)가 있다고 하겠으나, 원고들은 이 사건 제4회 변론기일에서 계약의 전부해제가 인정되지 않더라도 위와 같은 대금감액 내지 일부해제 청구권을 행사하지 않겠다는 의사를 명시적으로 표시하였다.

2) 피고들은 피고들의 근저당권말소의무는 원고들의 잔금지급과 동시에 해결되어야 한다는 주장을 하고 있는데, 이는 동시이행 항변의 취지로 봄이 상당하다.

3) 원고들이 잔금 지급의무에 관하여 피고들의 소유권이전등기의무 및 근저당권말소의무와 동시이행의 항변을 하는 경우 상환이행을 구할 수 있고 한편 반대채무의 이행 또는 이행제공 전까지는 이행지체의 책임도 지지 않는다고 할 것이나, 원고들은 이 사건 변론절차에서 위와 같은 항변을 한 바 없다.