

수원고등법원 2021. 12. 22 선고 2021나17378(본소), 2021나17385(반소) 판결

[계약금반환등 · 매매계약무효확인의 청구]

재판경과

수원고등법원 2021. 12. 22 선고 2021나17378(본소), 2021나17385(반소) 판결

수원지방법원 2021. 5. 27 선고 2020가합10470 판결

전문

원고(반소피고), 항소인A

소송대리인 법무법인 베이스스

담당변호사 김경진, 정일연

피고(반소원고), 피항소인 1. 본인 겸 망 B의 소송수계인 C

2. 본인 겸 망 B의 소송수계인 D

3. 본인 겸 망 B의 소송수계인 E

4. 본인 겸 망 B의 소송수계인 F

5. 본인 겸 망 B의 소송수계인 G

피고 1 내지 5 소송대리인 법무법인 다음 담당변호사 강진수

6. 본인 겸 망 B의 소송수계인 H

변론 종결 2021. 11. 24.

판결 선고 2021. 12. 22.

제1심판결 수원지방법원 2021. 5. 27. 선고 2020가합10470(본소), 2020가합12223(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들은 공동하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 400,000,000원 및 그 중 200,000,000원에 대하여는 2019. 9. 26.부터, 나머지 200,000,000원에 대하여는 2020. 6. 10.부터 각 이 사건 청구취지 및 청구원인변경서 부분 최후 송달일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

피고들과 원고 사이에 안산시 단원구 I 전 9,782m²에 관하여 체결된 2019. 9. 25.자 매매계약은 그 효력이 존재하지 아니함을 확인한다.

2. 항소취지

제1심판결 중 본소에 대한 부분을 취소한다. 본소 청구취지 기재와 같다.

3. 이 법원의 심판범위

피고들은 제1심판결 중 반소에 대한 부분에 관하여 항소하지 않았다. 따라서 이 법원의 심판범위는 제1심판결 중 본소에 대한 부분에 한정된다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결 이유는 아래와 같이 추가하는 것 외에는 제1심판결 이유 중 본소 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결문 6쪽 10줄의 "인정할 증거가 없다." 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『원고는, 원고를 대신하여 P가 공인중개사인 L와 이 사건 매매계약과 관련하여 소통을 자주 하였고, 위 L를 통해 피고들에게 인접 토지 소유자들의 토지사용 승낙서 등을 요구하였다는 취지의 주장을 한다. 그러나 ① 이를 인정할 증거가 없고, ② 오히려 당심 증인 L는 "이 사건 매매계약에 관하여 P와 구두로 소통한 적이 없으며(녹취록 제11쪽), 원고로부터 위와 같은 내용을 들은 사실도 없고(녹취록 제14쪽), 위 특약사항의 '개발에 필요한 사용승낙서'는 인접 토지 소유자들이 아닌 매도인 서류를 의미하는 것으로서 원고가 이 사건 토지에 관한 건축허가 신청을 하지 않는 이상 인접 토지 소유자들의 토지사용 승낙서 등의 서류들은 필요하지 않다(녹취록 제5쪽)"고 증언한바, 원고의 위 주장은 이유 없다[당심 증인 Q는 위 특약사항의 '개발에 필요한 사용승낙서'가 이 사건 토지 분할에 필요한 인접 토지 소유자들의 토지사용 승낙서 등에 해당한다는 취지의 증언을 하였으나(녹취록 제10쪽), ① Q는 원고와 함께 이 사건 토지의 공동 매수인이 될 예정으로 토지 매수자금을 투자한 자로서 원고와 그 이해관계를 같이하는 점(녹취록 제2쪽), ② Q는 이 사건 매매계약 당시 현장에 있었다고 하면서도(녹취록 제3쪽), 피고 D가 인접 토지 소유자들로부터 토지사용 승낙서를 받아주어야 한다는 이야기가 언급되었는지 여부와 관련하여서는 "기억이 잘 안 난다"고 답변한 점(녹취록 제10쪽) 등을 모두 고려하면, 위 증언을 그대로 믿기 어렵다.』

○ 제1심판결문 7쪽 17줄의 "도과하였던 것이다." 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『원고는, 피고들은 이 사건 토지 중 일부 토지에 관하여 건축신고와 분할을 한 것으로서, 이 사건 토지 전체 개발을 목적으로 하는 원고는 위 방식으로 건축신고 및 분할 등을 진행할 수 없다는 취지의 주장을 하나, ① 달리 이를 인정할 증거가 없고, ② 앞서 본 바와 같이 피고들이 2020. 11. 2. 이 사건 토지 전체를 4필지로 분할한 점(갑 제13호증)을 고려하면, 원고의 위 주장은 이유 없다.』

○ 제1심판결문 9쪽 아래에서 7줄의 "없다." 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『바) 원고는, 토지분할은 소유자만이 할 수 있어 원고가 피고들을 대신하여 분할 절차를 수행할 수 없다고 주장한다. 그러나 증인 L는 "분할신청은 건축허가 신청 이후에 이루어지는 것이고, 건축허가 신청이나 분할신청 모두 비용 등의 문제로 매도인이 직접할 수 있는 것이 아니며, 매도인이 위 신청에 필요한 서류를 매수인에게 제공하면 매수인이 건축사를 통하여 그 신청을 진행하는 것인데, 매도인 중 1인인 피고 D가 원고에게 위 신청에 필요한 서류들을 모두 제공한 반면 원고는 이와 관련된 절차를 진행하지 않은 것으로 알고 있다(녹취록 제13 내지 16쪽)"고 증언하였고, 증인 Q 또한 "신청서는 전반적으로 피고 D가 다 하고, 비용만 저희들이 부담하는 것이다"라거나, "저희에게 넘기기 전까지 작업은 피고 D가 다 해주어야 한다", "피고 D가 분할신청을 해야 한다"고 증언하면서도(녹취록 제9, 10쪽), 이와 함께 "분할신청 관련 서류작업 등 준비하는 단계부터 접수까지 매수인이 하는 것"이라고 증언한바(녹취록 제9, 10쪽), 결국 위각 증언에 의하면 피고 D는 원고에게 관련 서류만 제공하면 되는 것으로서 이를 모두 이행한 것으로 보이므로, 이에 반하는 원고의 주장은 이유 없다. 또한 원고는 P와 L를 통하여 피고들에게 관련 내용을 통지하였다는 취지의 주장도 하나, 달리 이를 인정할 증거가 없다.』

○ 제1심판결문 제10쪽 제3줄의 "할 것이다." 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『원고는, 이 사건 매매계약 제5항이 "잔금은 허가득후 10일 이내에 지불한다."고 규정하고 있는 점을 들어, 잔금지급기일은 피고들의 선이행의무인 토지사용승낙서의 교부 및 토지분할 의무 이행을 정지조건부로 하여 도래하는 것으로서, 피고들의 선이행의무가 이행되지 않는 이상 잔금지급시기가 도래하지 않았다는 취지의 주장을 한다. 그러나 ① 앞서 본 바와 같이 피고들에게 원고가 주장하는 내용의 선의행의무가 인정되지 않는 점, ② 이 사건 매매계약상 잔금지급기일인 2020. 4. 25.은 이 사건 매매계약일인 2019. 9. 25.부터 7개월이나 경과한 시점인데 그 이후에도 허가를 취득한 뒤 10일 이내에 지급하기로 한다면 굳이 잔금지급기일을 별도로 지정할 필요가 없으며, 실제로 위 조항을 원고 주장과 같이 해석한다면 원고가 피고들에게 굳이 잔금지급기일의 유예를 요청할 이유가 없으므로, 위 조항은 예정된 잔금지급기일 이전에 원고가 허가를 취득하는 경우를 전제로 하고 있는 것으로 보이는 점, ③ 증인 L 또한 "위 '허가득후'는 매수인인 원고가 허가에 필요한 행정절차를 진행하는 것을 전제로 한 것으로서, 위 절차를 진행조차 하지 않은 경우에는 잔금지급기일이 2020.

4. 25.로 되어야 한다"고 증언한 점, ④ 원고의 위 주장에 부합하는 듯한 증인 Q의 증언은 "이 사건 토지가 전부 분할되면 잔금을 지급하기로 합의하였고, 단지 2020. 4. 25.에는 위 토지 전부가 분할될 것을 예상하여 위 날짜로 잔금지급기일로 정한 것"이라고 하면서도 2020. 4. 25.에 분할이 되는 것으로 합의가 있었는지에 관하여는 "매도자의 입장은 다를 수 있다"거나 "자신은 그렇게 생각한다"는 등(녹취록 제4, 5쪽) 그 진술이 명확하지 않으며, 앞서 본 바와 같이 원고와 그 이해관계를 같이 하여 믿기 어려운 점 등을 모두 종합하면, 이 사건 매매계약의 잔금지급기일은 2020. 4. 25.이라고 봄이 타당한바, 이에 반하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.』

2. 결론

제1심판결 중 본소에 대한 부분은 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장판사김복형

판사허양운

판사정현식