

서울중앙지방법원 2021. 7. 8 선고 2020가단5095910(본소), 2021가단5034165(반소) 판결
[계약금 반환 등 청구의 소 · 약정금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 혜강

담당변호사 최은영

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 이승재

변 론 종 결 2021. 4. 8.

판 결 선 고 2021. 7. 8.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지

1. 본소 청구취지

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 80,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 본소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을

지급하라.

2. 반소 청구취지

원고는 피고에게 70,187,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 포괄적 매수위임계약 및 상호투자 협약 체결

1) 원고는 2006. 10. 31. 피고와 사이에 피고가 당시 서울특별시에서 시행하던 국민주택 특별공급사업의 대상이 되는 지역의 물건을 선택하여 지정하면 원고가 그 물건을 매수하고, 대상 물건에 대하여 국민주택 특별공급 사업이 진행되면 원고는 특별 분양권만을 취득하며, 피고는 토지 및 건물에 대한 보상금을 취득하는 취지의 포괄적 매수위임계약 및 상호투자 협약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 계약 중 이 사건과 관련한 내용은 아래와 같다.

○ 대상물건 : 서울특별시 (C.D.E 등등)지구 특별분양권 33평형 발생예정분

제1조 [매매대금 및 지급시기] 매도인과 매수인은 매매대금과 지불시기를 다음과 같이 약정한다.

매매대금 1억 5,000만 원

계약금 2,000만 원

잔금 1억 3,000만 원

제2조 [포괄적 매수위임] 원고는 피고에게 상기물건의 매수를 아래와 같이 포괄적으로 위임하여, 피고는 이를 수임받아 신의성실 원칙에 입각하여 원고 명의

로 계약, 매수한다.

제3조 [매수대상 물건]

① 매수물건은 실제로 거주용 건물이며, 구체적인 물건은 피고가 선별하여 구입한다.

② 피고는 서울특별시의 사업 등으로 철거가 예정된 건물로서 전용면적 25.7평(33평형)의 입주권 수혜자격이 있는 물건으로 선정하되, 관계법령 및 관례상 최대한 빠른 시일 이내에 수혜자격이 발생하는 물건으로 매입한다.

제8조 [당사자의 권리 및 의무]

① 본 계약상 원고는 택지개발지구내 33평형 특별분양권만의 취득을 목적으로 하며, 상기건물 철거시 서울시 등에서 지급되는 토지 및 건물의 보상금은 피고 또는 피고가 지정하는 자의 귀속으로 한다.

② 피고는 일정기간 내 특별분양권이 발생될 물건을 매수하여야 한다.

③ 원고와 피고는 협의에 의하여 상기건물 철거시 지급되는 건물 및 토지의 보상금 중 일정액을 원고에게 반환기로 하는 약정을 할 수 있다.

제10조 [기타]

- 잔금 지급일로부터 (6개월, 1년, 1년 6개월, 2년) 이내 특별분양권 미발생시 원금 반환조건임(환매) (이때에는 시중은행 1년제 정기에금 수익률에 해당하는 금액을 가산한 금액으로 한다.)

2) 원고와 피고는 이 사건 계약 당시 이 사건 계약에 관한 이행각서(이하 '이 사건 이행각서'라 한다)를 작성하였는데, 이 사건 이행각서 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

1. 피고는 원고 명의로 상기 주택을 구입함에 있어서 다음 사항을 이행한다.

(1) 원고 명의로 매매계약을 체결하고 잔금 지급시 원고 명의 또는 원고가 지정하는 자의 명의로 권리이전을 하며, 기존 임대차계약을 승계하거나 원고 명의로 임대차계약을 체결한다.

(2) 피고는 상기주택의 제반관리를 책임지며, 보유관계로 소유자에게 부과되는 제

세공과금을 제외한 관리상 필요한 모든 비용을 부담기로 하고(전기, 수도, 보일러 등의 파손, 수리비용 등), 건물 철거시 지급되는 보상금액의 다과에 불구하고 전세보증금 등의 반환의무를 진다.

(4) 원고는 상기건물 철거시 서울시 등에서 원고에게 지급되는 보상금 전체를 피고에게 지급기로 하고, 피고는 그 보상금 중 2,000만 원을 원고에게 반환기로 한다. 이 때 지급되는 보상금액에 관계 없이 원고와 피고는 상기 약정을 이행한다.

나. 이 사건 계약의 이행

1) 원고는 이 사건 계약 체결 전 피고와 교섭하는 과정에서 피고가 지정한 서울 중랑구 F 제4층 G호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 2006. 10. 21. H으로부터 매매대금 123,000,000원에 매수하였다(이하 위 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다).

2) 원고는 2006. 11. 1. 피고에게 이 사건 계약의 계약금 명목으로 2,000만 원을 지급하였다.

3) 원고는 2007. 9. 30. I과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 전세보증금 6,000만 원, 존속기간 2007. 11. 4.부터 2009. 11. 3.까지로 정한 채권적 전세계약을 체결하였고, I은 위 전세보증금의 지급 명목으로 2007. 10. 1. 600만 원, 2007. 11. 4. 5,400만 원을 각 지급하였는데, 위 각 돈을 피고의 직원을 통하여 피고가 수령하였다. 이후 위 전세계약은 계속 갱신되어 오다가 2020년 4월경 해지되었고, 원고가 2020. 4. 8. I에게 위 전세보증금 6,000만 원을 반환하였다.

다. 이 사건 부동산에 대한 주택재개발정비사업의 시행

J재정지촉진구역 주택재개발정비사업조합은 이 사건 부동산을 포함한 서울 중랑구 K 일대에 J재정지촉진구역 주택재개발정비사업(이하 '이 사건 재개발사업'이라 한다)을 추진하였고, 위 조합은 이 사건 재개발사업에 대하여 2019. 5. 7. 관리처분계획변경인가를 받고, 그 관리처분계획변경인가가 2019. 5. 9. 고시되었다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 16호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지

4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 이 사건 계약은 아래와 같은 사유로 원시적 불능으로 효력이 없거나, 또는 이 사건 계약을 해지 또는 해제한다는 의사표시가 담긴 이 사건 본소장 부분의 송달로서 적법하게 해지 또는 해제되었다.

① 원고는 이 사건 계약 체결 당시 피고와 사이에 피고가 원고로 하여금 특별분양권을 취득할 수 있는 'L 확장사업' 내 사업부지를 알선하기로 약정하였다.

그런데 서울시는 2006. 7. 20. 이후 L 확장사업의 기본설계를 기존의 간이입체교차 대신 평면교차 방식으로 변경하였는데, 이 사건 부동산은 L 확장사업 내 사업부지에 포함되지 아니하였다. 이후 L 확장사업은 실제로 이 사건 부동산을 제외하여 기존의 4차선 연결도로와 확장된 L를 잇는 가설 공사를 마친 상태로 종결되었다.

이 사건 부동산은 이 사건 계약 체결 당시부터 'L 확장사업' 내 사업부지에 해당하지 않았기 때문에 원고는 이 사건 계약 체결 당시부터 'L 확장사업'에 관한 특별분양권을 취득할 수 없었으므로, 이 사건 계약은 계약 체결 시점부터 이미 계약 목적의 성취가 불가능한 원시적 불능상태였다.

② 설령 L 확장사업의 부지확정이 이 사건 계약 이후여서 이 사건 계약이 후발적 불능상태에 이르게 되었다고 하더라도, 이에 대하여 피고는 이 사건 계약에 따른 L 확장 사업 부지 내 부동산을 알선하는 의무를 다하지 아니한 귀책사유가 있다.

2) 이 사건 계약이 처음부터 효력이 없거나, 또는 적법하게 해지 또는 해제되었으므로, 피고는 부당이득반환의무 또는 원상회복의무로서 원고에게 기지급받은 계약금 20,000,000원 및 전세보증금 60,000,000원, 합계 80,000,000원을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

위 기초사실에서 든 증거들을 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정 등을 종합하면, 원고가 주장하는 사정 및 증거들만으로는 이 사건 계약이 원시적 불능으로 무효이거나 또는 피고의

귀책사유로 적법하게 해지 또는 해제되었다고 보기 어렵고, 나아가 원고가 이 사건 계약에 따른 환매권을 행사하지 아니한 이상 피고에게 기지급된 돈 등에 대하여 반환을 청구할 수 있다고 보기 어려우므로, 이와 다른 전제에서 선 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

① 이 사건 계약에서 정한 원고가 받을 특별분양권이라 함은 구 서울특별시 철거민 등에 관한 국민주택 특별공급규칙(2008. 4. 10. 서울특별시규칙 제3616호로 개정되고 2008. 4. 18. 시행되기 전의 것, 이하 같다) 제7조에 따라 주거건물이 도로, 공원 등 도시계획시설 사업으로 인해 수용된 이들에 한하여 수용에 따른 토지 보상금 외에 서울시가 시행하고 있는 주택사업지구 중 한곳을 선택하여 분양권을 취득할 수 있는 권리로 보인다.

② 이 사건 계약상의 대상물건은 “서울특별시 (C.D.E 등등)지구 특별분양권 33평형 발생예정분”로 기재되었다. 이에 따르면 이 사건 계약에 따른 피고의 의무는 원고에게 “서울특별시 (C.D.E 등등)지구 특별분양권 33평형 발생예정분”과 관련한 사업부지 내 부동산의 매매를 알선하는 것으로 보인다. 이와 달리 원고가 제출한 사정 및 증거들만으로는 이 사건 계약에 따른 피고의 의무가 L 확장사업 부지 내 부동산의 매매만을 알선한다는 것에 있다고 보이지 아니한다.

③ 이 사건 계약 체결 당시 L 확장사업과 M뉴타운 사업이 모두 예정되어 있었던 것으로 보이는데, 피고는 이 사건 계약에 정한 알선의무의 이행의 일환으로 L 확장사업을 고려하여 이 사건 부동산을 원고에게 알선한 것으로 보인다. 한편, L 확장사업에 관하여 2003. 6. 19. 기본설계용역이 체결되고, 2005. 12. 29. 실시설계용역이 체결되었으며, 2007. 2. 28. 실시설계가 준공되었는바, 위 실시설계에서도 이 사건 부동산이 L 확장사업의 사업부지 내에 포함되지 아니하였는데, L 주변 도로의 확장사업(기존 폭원 20m에서 최대 30m까지로 확장)의 사업주체를 주택재개발정비사업조합으로 정하는 취지의 서울특별시고시 N가 2009. 6. 4. 고시되었다. 이러한 L 확장사업의 추진 경위 및 사업계획의 변동 가능성 여부 등을 고려하면 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 부동산이 L 확장사업의 부지 내에 포함되지 않는 것이 명백하게 확정되었다고 단정하기 어렵다.

④ 그런데 구 서울특별시 철거민 등에 관한 국민주택 특별공급규칙이 2008. 4. 10. 개정되었는데, 종전에는 철거민에게 위 규칙에 따라 보상금 외에 아파트 특별분양권이 부여되었으나, 위 규칙이 시행된 2008. 4. 18.부터는 철거민에게 보상금과 임대주택만을 공급하도록 변경되었다. 따라서 이

사건 계약에 정한 피고의 알선의무는 늦어도 위 규칙이 시행된 2008. 4. 18.부터는 사회통념상 이행불능상태에 이르렀다고 보이고, 이에 대하여 L 확장사업의 확정 경위 및 위 규칙의 변경 경위 등을 감안하면 피고에게 귀책사유가 있다고 단정하기 어렵다.

⑤ 쌍무계약에서 계약 체결 후에 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 채무의 이행이 불가능하게 된 경우 채무자는 급부의무를 면함과 더불어 반대급부도 청구하지 못하므로, 쌍방 급부가 없었던 경우에는 계약관계는 소멸하고, 이미 이행한 급부는 법률상 원인 없는 급부가 되어 부당이득의 법리에 따라 반환청구할 수 있기는 하다.

그런데 이 사건 계약 제10조는 ‘잔금 지급일로부터 (6개월, 1년, 1년 6개월, 2년) 이내 특별분양권 미발생시 원금 반환조건임(환매) (이때에는 시중은행 1년제 정기예금 수익률에 해당하는 금액을 가산한 금액으로 한다)’로 기재되어 있는바, 이는 이 사건 부동산에서 특별분양권이 위 기간 내에 미발생할 경우에는 원고가 피고에게 이 사건 부동산에 관한 환매권을 행사할 수 있고, 이에 따라 피고는 원고에게 이 사건 계약에 따라 지급받은 돈과 이 사건 매매계약상의 매매대금을 시중은행 1년제 정기예금 수익률에 해당하는 금액을 가산하여 지급하기로 하는 약정(이하 ‘환매 약정’이라 한다)으로 보인다. 이러한 환매 약정은 이 사건 계약에 따른 피고의 알선의무가 피고의 귀책사유 없이 사회통념상 이행불능상태에 이른 경우에도 적용되는 것으로 당사자 사이에 특별히 약정한 것으로 보이므로, 이와 같은 경우 원고는 피고에게 바로 부당이득의 반환을 청구할 수 있는 것이 아니라, 위 환매 약정에 따라서 피고에게 이 사건 계약 및 이 사건 매매계약에 따라 지급된 돈 등의 반환을 구할 수 있는 것으로 보인다.

그러나 원고는 위 환매약정에 따른 환매권을 행사한 사실이 없고, 오히려 원고는 이 사건 매매계약은 이 사건 계약과의 서로 독립된 계약이라는 취지의 태도를 보이고 있다.

⑥ 추가로 원고는, 이 사건 이행각서 제1항 (2)호에 따라 피고가 원고에게 전세보증금 60,000,000원을 반환할 의무가 있다고 주장한다. 이 사건 이행각서 제1항 (2)호는 ‘피고는 (중략) 건물 철거시 지급되는 보상금액의 다과에 불구하고 전세보증금 등의 반환의무를 진다.’고 규정되어 있는데, 위 규정의 ‘건물 철거시’는 이 사건 재개발사업의 추진에 따른 건물 철거가 아니라, 구 서울특별시 철거민 등에 관한 국민주택 특별공급규칙에 따라 시행되는 사업에 따라 철거되는 경우를

의미한다고 할 것인데, 이 사건 부동산이 최종적으로 L 확장사업 부지에 포함되어 있지 아니하여 이에 따라 철거되지 아니하였으므로, 원고는 이 사건 이행각서 제1항 (2)호에서 정한 요건이 충족되었음을 전제로 피고에게 전세보증금 60,000,000원의 반환을 구할 수는 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 계약의 목적은 원래 서울특별시가 도시계획에 따라 주택을 철거시 서울특별시가 건축하여 분양하는 국민주택 특별분양권을 원고가 받도록 하는 것이었으나, 이 사건 계약 체결 후인 2008년경 위 특별분양권 제도가 폐지되었다.

그러나 원고는 위 특별분양권을 받는 대신 이 사건 부동산이 이 사건 재개발사업에 편입되는 과정에서 원고의 조합원 신청에 따라 25평 조합주택을 분양받았다.

따라서 원고는 피고에게 이 사건 계약에서 정한 금원을 지급할 의무가 있다고 할 것이므로, 원고는 피고에게 원고가 J재정지촉진구역 주택재개발정비사업조합으로부터 수령할 수 있었던 철거보상금 130,187,000원에서 원고가 I에게 반환한 전세보증금 60,000,000원만을 공제한 나머지 금원은 70,187,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

피고의 위 주장은 원고가 이 사건 재개발사업의 참여로 인하여 25평 조합주택을 분양받은 것이 이 사건 계약에서 정한 특별분양권을 분양받은 것과 동일하므로, 이 사건 계약에서 정한 원고의 피고에 대한 알선 대가의 지급조건이 충족되었다는 것을 전제로 하고 있다. 그런데 위 기초사실에서 본 증거들에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 계약에서 정한 원고가 받을 특별분양권이라 함은 구 서울특별시 철거민 등에 관한 국민주택 특별공급규칙 제7조에 따라 서울시가 시행하고 있는 주택사업지구 중 한곳을 선택하여 분양권을 취득할 수 있는 권리로 보이고, 이러한 권리는 도시 및 주거환경정비법에 따라 이 사건 재개발사업의 참여로 인하여 원고가 받은 25평 조합주택 분양권과는 상이한 것으로 보이는 점, 오히려 늦어도 철거민에게 부여하여 왔던 아파트

특별분양권이 삭제되는 것으로 2008. 4. 10.자로 개정된 서울특별시 철거민 등에 관한 국민주택 특별공급규칙이 시행된 2008. 4. 18.부터는 이 사건 계약에서 정한 피고의 알선의무가 사회통념상 이행불능상태에 이르렀다고 보이는 점 등을 고려하면, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 계약에서 정한 원고의 피고에 대한 알선 대가의 지급조건이 충족되었다고 보기는 어려우므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 모두 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박강민