

수원고등법원 2023. 5. 10 선고 2021나24642(본소), 2022나18316(반소) 판결 [부동산
매매계약해제 확인 · 계약금등 반환청구]

재판경과

수원고등법원 2023. 5. 10 선고 2021나24642(본소), 2022나18316(반소) 판결
수원지방법원 2021. 9. 15 선고 2020가합1038 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 법무법인 어진 담당변호사 김원재, 신영준

피고(반소원고), 항소인주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 영진 담당변호사 강정민

변론 종결2023. 3. 29.

판결 선고2023. 5. 10.

제1심판결수원지방법원 2021. 9. 15. 선고 2020가합1038 판결

주문

1. 피고의 항소와 피고(반소원고)가 항소심에서 제기한 반소청구를 모두 기각한다.
2. 항소 제기 이후의 소송비용은 본소, 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

[본소] 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)가 2019. 12. 23. 체결한 부동산 지주공동사업 계약은 해제되었음을 확인한다.

[반소] 원고는 피고에게 1억 6000만 원과 이 돈 중 3000만 원에 대하여는 2019. 12. 26.부터, 나머지 1억 3000만 원에 대하여는 2020. 2. 24.부터 각 반소장 부분 송달일까지 연 6%, 그다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 항소심에서 비로소 반소를 제기했다).

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 부분을 취소한다. 원고의 피고에 대한 본소청구를 기각한다.

이 유

1. 기초 사실

원고는 2019. 12. 23. 피고, C(이하 '피고 등'이라 한다)과 아래 내용의 계약서를 작성함으로써 부동산 지주공동사업 계약(이하 '지주공동사업 계약'이라 한다)을 체결했다.

지주공동사업 계약서

원고와 피고 등은 원고 소유 토지의 개발에 대하여 다음과 같이 계약한다.

-다음-

화성시 D, E, F, G, H(이하 '신축상가 사업부지'라 한다) 신축상가개발사업의 성공적인 수행을 위해서, 원고와 피고 등은 같이 본사업을 공동으로 추진함을 상호 합의하고, 신의와 성실의 원칙에 의거, 본 계약을 체결한다.

제2조(부지제공 대가)

1. 피고 등은 공동사업의 대가로, 원고가 제공한 토지의 가격을 일금 55억 원으로 하여, 원고에게 토지대금을 지급한다.

제15조(기타)

본 계약은 계약서에 서명, 날인 시 그 효력이 발생하며, 내용에 합의되지 않은 사항은 원고와 피고 등의 별도 합의로써 정하기로 하며, 이 경우 동 합의는 본 계약의 일부를 이루는 것으로 한다.

[인정 근거] 다툼 없음, 갑 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구원인에 관하여

가. 당사자 주장의 요지

원고는, 피고 등이 계약금 5억 5000만 원 중 1억 6000만 원을 지급할 뿐 나머지 계약금을 지급하지 않았음을 이유로 원고가 지주공동사업 계약을 적법하게 해제했다고 주장한다.

이에 피고는, 계약금 액수가 3000만 원이고, 피고가 이를 이미 지급했으며, 오히려 원고의 방해 때문에 지주공동사업이 진행되지 못했다고 다툼다.

나. 관련 법리

채무자의 채무불이행 사정을 들어 계약을 해제하겠다는 통지를 한 때에는 특별히 그 채무이행의 수령을 거부하는 취지가 포함되어 있지 않는 한 그로써 이행의 최고가 있었다고 볼 수 있으며, 그로부터 상당한 기간이 경과하도록 이행되지 않았다면 채권자는 계약을 해제할 수 있다(대법원 2021. 7. 8. 선고 2020다290804 판결 등 참조).

다. 인정 사실

1) 계약금 약정 원고는 2019. 12. 23. 지주공동사업 계약체결 당시 계약금 지급과 관련하여 피고 등과 아래 내용도 아울러 약정했다.

제2조(부지제공 대가)

2. 본 계약의 목적인 공동사업을 위하여, 일금 5억 5000만 원을 계약금으로 한다.

3. 2항의 계약금은 지주공동사업 계약체결 후, 일 이내에, 원고가 지정하는 계좌에 피고 등이 입금하는 것으로 한다.

원고는 2019. 12. 25. 피고 등과 아래 내용의 계약이전협의서를 작성함으로써 계약이전에 관한

약정(이하 '계약이전협의'이라 한다)을 했다.

계약이전협의서

1. 지주공동사업 이전에 특약사항

2. SPC 법인 설립하고 지주공동사업 진행한다.

3. 본 계약 이전 지주공동사업 계약서는 본 계약 이후 무효로 한다.

4. 계약금 5억 5000만 원 원고 계좌로 입금되지 않으면 본 계약은 무효로 한다. 본 계약 날짜는 2020. 2. 12.로 한다.

5. 2020. 1. 20. 일부(계약금) 지급한다.

피고 등은 지주공동사업 계약과 계약이전협의에 의하여 원고에게 2019. 12. 26. 3000만 원, 2020. 2. 24. 1억 3000만 원 합계 1억 6000만 원을 지급했다.

2) 원고의 계약해제 등 통지 원고는 2020. 3. 30.경 피고 등에게 '피고 등이 계약금 5억 5000만 원을 2020. 2. 12.까지 지급하기로 하였음에도 현재까지 지급하지 않고 있으므로, 지주공동사업 계약은 무효로 되었다.'는 내용의 내용증명우편물을 발송했고(이하 '제1 통지'라 한다), 그 내용증명우편물은 피고에게 2020. 3. 31. 도달했고, C에게 2020. 4. 3. 도달했다.

원고는 2020. 6. 9.경 피고 등에게 '피고 등의 계약금 잔금 미지급 때문에 지주공동사업 계약이 해제 및 무효 되었다'는 내용의 내용증명우편물을 발송했고(이하 '제2 통지'라 한다), 그 내용증명우편물은 2020. 6. 10. 피고 등에게 각각 도달했다.

[인정 근거] 갑 제1, 2, 3, 6호증(가지번호 있는 서증은 가지번호를 포함한다, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

라. 이 법원의 판단

피고 등은 지주공동사업 계약과 계약이전협의에서 원고에게 계약금 5억 5000만 원을 2020. 2. 12.까지 지급하기로 약정했음에도, 그중 1억 6000만 원을 지급하고, 나머지 3억 9000만 원을 지급하지 않았다.

그러던 중 2020. 3. 30.경 원고가 피고 등에게 제1 통지를 보냄으로써 원고는 피고 등에게 나머지 계약금 지급의 이행의 최고를 했다고 볼 수 있다.

그럼에도 그로부터 상당한 기간이 지난 이후인 2020. 6. 9.경까지 피고 등이 나머지 계약금을 지급하지 않았고, 이에 원고는 피고 등에게 제2 통지를 보냄으로써 피고 등의 계약금 지급의무 불이행을 이유로 지주공동사업 계약을 해제한다는 의사표시를 하였다. 이로써 지주공동사업 계약은 원고에 의하여 적법하게 해제되었다.

이에 피고는, 지주공동사업이 원고의 방해로 말미암아 진행되지 못했다고 다툰다. 하지만, 피고 등의 계약금 지급의무가 원고의 사전 협조 등을 정지조건으로 했음에도 원고가 이러한 사전 협조를 제대로 하지 않았다는 점 등에 관하여 피고의 주장 및 그 충분한 증거가 없고, 피고 등의 계약금 지급의무 불이행을 이유로 지주공동사업 계약이 원고에 의해 적법하게 해제된 이상, 지주공동사업이 원고의 방해로 말미암아 진행되지 못했는지는 여기에서 문제 될 여지가 없으므로, 이를 살필 필요 없다. 그런데도 피고는 지주공동사업 계약이 유효하게 존속한다고 다투므로, 원고는 소로써 위와 같은 계약해제의 확인을 구할 이익이 있다.

따라서 원고의 본소청구원인 주장은 이유 있다.

3. 반소청구원인에 관하여

가. 피고 주장의 요지

피고 등은 지주공동사업 계약체결 당시 상가신축 사업부지에 연접하고 오일장이 서는 공터가 존속하는 것을 전제로 상가 1층에 그 공터와 일직선으로 이어지는 통행로를 내서 상가 1층 점포를 먹거리 상가, 주점 등으로 분양하기로 하고, 이에 맞추어 최종 설계도면까지 작성했다. 그런데 그 공터에 화성시에서 I를 건축하는 계획을 수립함에 따라 앞으로는 오일장이 서는 공터 부분이 더 이상 존속할 수 없게 되어서, 피고 등이 상가신축 및 분양 사업을 할 수 없게 되었다. 그래서 피고 등이 지주공동사업 계약을 체결한 동기에 중대한 착오가 있었고, 그 동기가 계약체결 당시에 이미 원고에게 표시되었음을 이유로, 피고가 2022. 4. 6. 준비서면을 통해 지주공동사업 계약의 의사표시를 취소했다. 그러므로 원고는 피고 등에게 계약금 1억 6000만 원을 법률상 원인 없이 취득한 부당이득으로 반환할 의무가 있다(법원의 석명준비명령 이후에도 피고는 반소의 소송물인 부당이득반환청구권의 성립원인으로 동기의 착오를 이유로 한 계약 취소만 주장한다).

나. 이 법원의 판단

먼저, 원고의 주장과 같이 피고 등이 사업부지에 연접하고 오일장이 서는 공터가 존속할 것을 전제하여 지주공동사업 계약을 체결하는 것이라고 원고에게 밝혀 원고와 피고 등이 이를 지주공동사업 계약의 내용을 삼았는지를 살핀다.

을 제1 내지 9호증의 각 기재 및 영상, 항소심 증인 J의 증언과 변론 전체의 취지를 종합하면, 지주공동사업 계약체결 무렵 상가신축 사업부지에 연접하고 시유지인 화성시 K 토지의 공터에서 오일장이 섰고, 피고 등이 의뢰하여 작성한 설계도면에서 상가 1층 가운데의 통행로를 위 공터와 직선으로 이어지게 배치한 사실을 인정할 수 있다.

하지만, 위와 같은 인정사실로부터 원고의 위 주장사실이 논리나 경험의 법칙에 의해 추론되지는 않는다. 그리고 위 인정 증거들을 비롯하여 이 사건에서 제출된 증거들을 모두 모아 살펴보아도 이 증거들만으로는 위 주장사실을 인정하기에 부족하다.

따라서 피고의 반소청구원인 주장은 이유 없다.

III. 결론

원고의 본소청구는 이유 있어 이를 인용해야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소를 기각한다.

피고가 항소심에서 제기한 반소청구는 이유 없으므로, 이를 기각한다.

재판장판사정재오

판사박광서

판사송유림