

의정부지방법원 2022. 2. 17 선고 2021나203815(본소), 2021나203822(반소) 판결 [대여금 및  
약정금 청구의 소 · 계약금반환]

---

## 재판경과

의정부지방법원 2022. 2. 17 선고 2021나203815(본소), 2021나203822(반소) 판결

의정부지방법원 2021. 2. 5 선고 2019가단100615 판결

## 전 문

**원고(반소피고), 항소인A**

소송대리인 법무법인 조율

담당변호사 이용수, 유희수

**피고(반소원고), 피항소인B**

소송대리인 변호사 김보겸

**변론 종결** 2022. 1. 20.

**판결 선고** 2022. 2. 17.

**제1심판결** 의정부지방법원 2021. 2. 5. 선고 2019가단100615(본소), 2019가단18822(반소)

판결

## 주 문

1. 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 돈에 해당하는 원고(반소피고)

패소부분을 취소한다.

- 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 24,563,952원 및 이에 대하여 2019. 4. 14.부터 2022. 2. 17.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소에 관한 나머지 항소 및 반소에 관한 항소를 모두 기각한다.
3. 소송총비용은 본소, 반소를 합하여 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항의 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 145,081,829원 및 이에 대하여 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 169,693,412원 및 이에 대하여 반소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

### 2. 항소취지

제1심판결 중 본소에 관한 원고 패소부분을 취소한다. 피고는 원고에게 131,931,829원 및 이에 대하여 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 제1심판결 중 반소에 관한 원고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각한다.

이 유

### 1. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는 아래와 같이 제1심판결을 고치고 추가판단을 하는 외에는 제1심판결 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 그대로 인용한다.

○ 9쪽 3줄부터 4줄을 다음과 같이 고침

피고는 모든 토목, 건축비용을 책임지기로 약정하였으나, J에 대한 공사비, 차용금을 지급하지 아니하여 원고가 피고를 대신하여 J에 대한 공사비, 차용금 및 이에 대한 지연손해금 합계 29,364,018원을 지급하였으므로, 피고에게 24,563,952원의 지급을 구한다. 예비적으로 위 29,364,018원 중 실제로 발생한 공사비 외에 원고가 납부한 10,580,018원의 지급을 구한다.1)

○ 12쪽 2줄부터 11줄까지를 다음과 같이 고침

① 피고는 앞서 본 것과 같이 I에게 이 사건 각 토지에 대한 단독주택부지조성을 위한 측량, 인허가업무를 대금 15,000,000원에 도급하였고, 2018. 2. 2. 이 사건 각 토지를 단독주택 및 진입도로 부지로 조성하기 위한 개발행위허가를 받았으며, 그 후 피고가 직접 고용한 인력들 및 피고와 이 사건 공사약정을 체결한 J은 이 사건 각 토지를 단독주택 및 진입도로 부지로 조성하기 위한 공사를 상당 부분 진행한 것으로 보이는 등 이 사건 계약상 의무를 대체적으로 이행하고 있었다. 한편 피고는 J에게 후불로 지급하기로 한 공사대금 18,784,000원(J이 원고에게 지급을 요구한 23,284,000원 중 4,500,000원은 공사비차용금으로 공사대금이 아니다)을 지급하지 못하였고, 농지인 이 사건 각 토지를 개발함에 따라 발생한 농지부담금을 허가 전 16,000,000원만 납부하고 2018. 2. 28. 및 2018. 3. 30. 각 납부하여야 할 1, 2회 분납금 각 10,000,000원을 납부하지 못하기는 하였으나, 이는 원고가 이 사건 계약에서 정한 것과 같이 2018. 4. 2. 이 사건 추가 대출금의 50%인 50,000,000원을 피고에게 지급하였다면 피고가 해결 가능한 범위 내에 있었던 것으로 보인다.

② 그럼에도 불구하고 원고는 피고의 자력이 부족해 보인다는 이유로 이 사건 추가 대출금 중 50%를 피고에게 지급하지 아니하였는데, 이 사건 계약의 내용에 비추어 보면 피고의 자력이 부족한 점은 이미 계약 당시부터 고려되었던 사항으로 보일 뿐만 아니라, 피고가 이 사건 각 토지의 부지 조성 공사를 마치게 되면 피고는 이 사건 각 토지를 분양한 계약금 등으로 나머지 공사를 위한 자력을 확보할 수 있었을 것이다. 이처럼 이 사건 계약이 해제될 만큼 명백한 피고의 귀책사유가 있다고

보기는 어려움에도 원고는 이 사건 추가 대출금 중 50%를 피고에게 지급하지 아니하여 이 사건 계약을 위반하였다. 피고는 이 사건 특약사항 제5항이 '토목 후' 대출을 발생시킬 경우 이 사건 추가 대출금 중 50%를 피고가 사용한다고 규정하고 있으므로, 토목공사가 완전히 종료되지 아니한 상태에서 원고가 피고에게 이 사건 추가 대출금 중 50%를 지급할 의무는 없다는 취지로 주장하나, 이 사건 특약사항 제5항이 피고의 부족한 자력을 보완하여 원만하게 공사를 진행하려는 목적으로 규정된 것으로 보이는 점, 원고도 토목공사가 완전히 종료된 후에야 대출을 받지 아니하고 미리 이 사건 추가 대출을 받은 점을 고려하여 보면, 여기서 '토목 후'를 '토목공사가 완전히 종료된 후'라고 해석할 것은 아니고, 이 사건에서처럼 이 사건 각 토지에 관한 토목공사, 즉 단독주택 및 진입도로 부지로 조성하기 위한 공사가 상당 부분 진행되어 원고가 추가 대출을 받게 되면 원고는 이 사건 추가대출금 중 50%를 피고에게 지급할 의무가 발생한다고 봄이 타당하다.

- 14쪽 10줄의 '가.항'을 '나.항'으로 고침
- 같은 쪽 13줄의 '뭇하였으므로'를 '못하였으므로'로 고침
- 같은 쪽 14줄부터 18줄까지를 다음과 같이 고침

### 3) J의 공사비

가) ① J이 이 사건 공사약정에 따라 이 사건 각 토지에 관하여 합계 18,784,000원 상당의 공사를 수행한 사실, ② G가 J에게 이 사건 각 토지에 관한 공사비 명목으로 4,500,000원을 차용한 사실, ③ J은 2018. 6. 12. 원고 및 피고에게 이 사건 각 토지에 관한 공사대금 및 차용금 합계 23,284,000원을 변제하라고 통지하였고, 2018. 8. 6. 위 23,284,000원을 청구금액으로 하는 이 사건 각 토지에 관한 가압류 결정(의정부지방법원 2018카단1591)을 받아 이를 집행한 사실, 원고가 2019. 11. 5. J에게 위 23,284,000원 및 이에 대한 지연손해금 합계 29,364,018원을 지급한 사실은 갑 제3, 8, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되거나 당사자 사이에 다툼이 없다.

나) 피고는 J과 이 사건 공사약정을 체결한 당사자로서 이 사건 공사약정에 따른 공사대금을 J에게 지급할 의무가 있고 이를 지급하지 아니하여 J이 원고 소유의 이 사건 각 토지에 가압류를 하게 되었고, 이에 원고가 가압류를 해지하기 위하여 피고를 대신하여 위 23,284,000원 및 그 지연손해금

합계 29,364,018원을 J에게 지급하였으므로, 피고가 원고에게 이 사건 공사약정에 따른 공사로 인하여 원고가 얻은 이익을 별도로 청구함은 별론으로 하더라도, 피고는 원고에게 피고를 대신하여 지급한 범위 내에서 원고가 구하는 24,563,952원 및 이에 대하여 원고가 구하는 소장 송달 다음날인 2019. 4. 14.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다툼이 타당한 이 판결 선고일인 2022. 2. 17.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

○ 15쪽 14줄부터 20줄까지를 다음과 같이 고침

#### 7) 소결론

피고는 원고에게 위 J의 공사비, 대여원리금, 원상회복반환금 합계 37,713,952원(= 24,563,952원 + 3,150,000원 + 10,000,000원) 및 그중 10,000,000원에 대하여는 위 2018. 4. 10.부터, 3,150,000원에 대하여는 원고가 구하는 소장 송달 다음날인 2019. 4. 14.부터 각 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다툼이 타당한 제1심판결 선고일인 2021. 2. 5.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금을, 그중 24,563,952원에 대하여는 원고가 구하는 소장 송달 다음날인 2019. 4. 14.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다툼이 타당한 이 판결 선고일인 2022. 2. 17.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 2. 추가판단

가. 원고는 ① 피고가 이 사건 진입로 공사 약정에 따른 채무를 불이행하여 Q에게 손해배상금 31,000,000원을 지급하게 되었고, ② 피고가 농지전용부담금을 제대로 납부하지 아니하여 농지전용부담금에 관한 보증보험회사인 W 주식회사에게 이 사건 각 토지에 대한 농지전용부담금 외에도 지연가산금 등 2,915,104원을 추가로 지급하게 되었으므로, 피고가 원고에게 이로 인한 손해를 배상해야 한다고 주장한다.

나. 하지만 원고가 이 사건 계약을 위반하여 이 사건 추가대출금 중 50%를 피고에게 지급하지

아니하였고, 이로 인하여 피고가 이 사건 진입로 공사를 마무리하지 못하고 농지전용부담금도 납부하지 못하였다(W 주식회사가 보증보험계약에 따라 최초로 원고를 대신하여 농지전용부담금을 납부한 날은 2018. 5. 28.인데, 이는 원고가 이 사건 계약을 위반하여 이 사건 추가대출금 중 50%를 피고에게 지급하지 아니한 이후이다)고 봄이 타당하므로, 이와 다른 전제에 있는 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

### 3. 결론

그렇다면 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 돈에 해당하는 원고 패소부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 취소하고, 피고에 대하여 원고에게 24,563,952원 및 이에 대한 위와 같은 지연손해금의 지급을 명하며, 원고의 본소에 관한 나머지 항소 및 반소에 관한 항소는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사김기현**

**판사김천수**

**판사안성민**

1) 원고는 소장에서 J 공사비 명목으로 24,563,952원을 청구하였고, 피고를 대신하여 2019. 11. 5. J에게 29,364,018원을 지급한 이후에도 청구취지를 확장하지 아니하였으며, 2020. 6. 4.자 준비서면에서도 '피고를 대신하여 J 공사비 24,563,952원과 Q에 대한 약정 손해배상예정금 30,000,000원을 지급하였기에 피고에게 이를 청구하기에 이른 것입니다.'라고 기재하였다. 한편 항소이유서에서는 '실제로 발생한 공사비 외에 원고가 납부한 금원인 10,580,018원은 손해배상금 혹은 부당이득금으로서 피고가 원고에게 배상 혹은 반환할 의무가 있습니다.'라고 기재하였으나, 원고가 청구취지를 별도로 감축하지는 아니하였고, 앞서 본 제1심에서의 주장들에 비추어 보면, 원고의 항소이유서 기재 내용은 예비적인 주장에 불과하고 항소심에서도 여전히 J 공사비 명목으로 24,563,952원을 청구하고 있다고 보아야 한다.