

부산지방법원 2023. 9. 20 선고 2022가단333794(본소), 2023가단305925(반소) 판결
[양도대금 · 계약금등반환청구의반소]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 정인 담당변호사 김재영

피고(반소원고)B지역주택조합

소송대리인 법무법인 무한 담당변호사 우성만, 하준영

변론 종결2023. 8. 30.

판결 선고2023. 9. 20.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 2억 원 및 이에 대하여 2021. 1. 27.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 4억 5,000만 원 및 그 중 1억 원에 대하여는 2019. 11. 29.부터, 1억 원에 대하여는 2019. 12. 2.부터, 1억 원에 대하여는 2019. 12. 5.부터, 3,000만 원에 대하여는 2020.

12. 23.부터, 4,000만 원에 대하여는 2021. 2. 10.부터, 2,000만 원에 대하여는 2021. 3. 26.부터, 2,000만 원에 대하여는 2021. 4. 29.부터, 2,000만 원에 대하여는 2021. 5. 31.부터, 2,000만 원에 대하여는 2021. 6. 28.부터 각 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부동산분양대행업, 부동산개발 및 컨설팅업 등을 목적으로 설립된 법인이고, 피고는 부산 금정구 C 일원(이하 '이 사건 사업부지'라고 한다)에 아파트를 신축하는 내용의 주택건설사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 추진하기 위하여 설립된 주택법상의 지역주택조합이다.

나. 원고는 2019. 12.경 주식회사 D(이하 '소외 회사'라고 한다)와 사이에 그동안 원고가 추진해오던 이 사건 사업부지에 관한 사업권 및 이 사건 사업부지 관련 일체의 권리를 소외 회사에 양도하는 내용의 사업권양수도계약(이하 '최초양수도 계약'이라고 한다) 및 이 사건 사업부지에 관한 용역계약(이하 '최초용역계약'이라고 한다)을 체결하였다.

다. 소외 회사의 공동대표이사인 E은 2020. 2. 7.경 피고 설립을 위한 추진위원회(이하 '추진위원회'라고 한다)를 설립한 다음 2020. 2. 10.경 추진위원회의 이사회를 개최하여 "① 의안 1호 : (가칭)B지역주택조합 사업권양도양수계약 체결에 대한 동의의 건, ② 의안 2호 : (가칭)B지역주택조합 사업의 토지확보를 위한 토지용역계약 체결을 위한 건"을 참석이사 1명 중 1명의 찬성으로 각 의결하였다.

라. 위 의결에 따라 원고는 2020. 2. 13. ① 추진위원회와 사이에 최초양수도계약서의 양수도 계약 상대방을 추진위원회로 변경한 사업권양수도계약(이하 '이 사건 양수도 계약'이라고 한다)을 체결하였고, ② 추진위원회 및 업무대행사인 F 주식회사(이하 '업무대행사'라고 한다)와 사이에 최초용역계약의 상대방을 추진위원회 및 업무대행사로 변경한 토지용역계약(이하 '이 사건

용역계약'이라 합니다)을 체결하였다.

마. 이 사건 양수도계약서 및 용역계약서의 주요 내용은 다음과 같다.

사업권 양도양수 계약서

▶사업개요

- 사업지역 : 부산시 금정구 C 일원
- 부지면적 : 22,343.20㎡ (6,758.79평)
- 지역지구 : 제2종 일반주거지역

상기 소재지의 공동주택사업을 추진해오던 (주)A(이하 "갑"이라 한다)은 (가칭)B지역주택조합

추진위원회(이하 "을"이라 한다)와 상기 부지에 대한 사업권 및 토지관련 권리 일체를

양도양수하는데 아래와 같이 쌍방 합의하고, 사업 양도양수 계약을 체결한다.

- 아래 -

제2조

사업권양도비는 일금 이십억원(₩2,000,000,000)을 한다.

계약금	이억원(₩200,000,000)	토지약정금 지급완료시
1차중도금	사억원(₩400,000,000)	사유지계약 80% 완료시
2차중도금	사억원(₩400,000,000)	조합설립인가 후 계약(국유지포함) 95%시
잔금	십억원(₩1,000,000,000)	사업승인시
• 1차, 2차 중도금은 "갑"과 "을"의 합의로 토지대 약정금 또는 사도매입비로 지급 후 조합창립총회 시점에 협의하여 정산지급받기로 한다.		

제3조(이행사항)

▶ "갑"의 이행사항

① "갑"은 "을" 또는 "을이 추진하는 지역주택조합"이 진행하는 제1조 사업부지 전체에 대한

토지매매계약 및 인허가 접수 서류 일체를 책임진다.

② "갑"은 상기 사업부지의 총 토지매입비를 금 육백칠십억원(₩67,000,000,000)으로 책임진다.(추가부지 제외)

③ "갑"은 "을"의 요청에 최대한 협조한다.

▶ "을"의 이행사항

① "을"은 지주와 "갑"과의 매매확약서를 이행책임 진다.(약정금 또는 계약금 및 일부 일반매매 요구이행)

토지 용역 계약서

▶ 사업개요

- 사업지역 : 부산시 금정구 C 일원
- 부지면적 : 22,343.20㎡ (6,758.79평)
- 지역지구 : 제2종 일반주거지역

상기 사업부지에 대해 지역주택조합사업(이하 "본사업"이라 한다)을 추진하는

(가칭)B지역주택조합추진위원회(이하 "갑"이라 한다)와 토지용역사인 (주)A(이하 "을"이라 한다).

업무대행사인 F(주)(이하 "병"이라 한다)는 토지용역계약을 아래와 같이 체결한다.

- 아래 -

제4조(토지용역 수수료)

토지용역수수료는 일금 삼십억원(₩3,000,000,000)으로 한다.(토지매매계약 100% 기준)

계약금	삼억원(₩300,000,000)	계약시
1차중도금	육억원(₩600,000,000)	사유지계약 80% 완료시
2차중도금	육억원(₩600,000,000)	계약(국유지포함)95%시
3차중도금	일십이억원(₩1,200,000,000)	사업승인시
잔금	삼억원(₩300,000,000)	계약(국유지포함) 100%시
• 1차, 2차 중도금은 "갑"과 "을"의 합의로 토지대 약정금 또는 사도매입비로 지급 후 조합창립총회 시점에 협의하여 정산지급받기로 한다.		

제6조(이행사항)

▶ "갑"의 이행사항

① "갑"은 지주와 "을"과의 매매확약서를 이행책임 진다.(약정금 또는 계약금 및 일부 일반매매 요구이행)

▶ "을"의 이행사항

① "을"은 사업부지 전체에 대한 토지매매계약 및 인허가 접수 서류 일체를 책임진다.

② 토지매매계약 총액은 금 육백칠십억원(₩67,000,000,000) 이내로 하기로 한다.(추가사업부지 및 면적증가분 제외)

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 양수도 계약서 제2조에 따르면, 피고는 토지약정금 지급완료시에 원고에게 이 사건 양수도 계약금 2억 원을 지급할 의무가 있는데, 피고가 2021. 1. 27. 조합창립총회를 거쳐 2022. 5. 30. 부산광역시 금정구청으로부터 조합설립 인가필증을 교부받은 점에 비추어 볼 때 적어도 조합창립총회시인 2021. 1. 27.에는 피고가 이 사건 양수도 계약서 제2조에 따른 토지약정금 지급을 완료하였다고 보아야 하므로, 피고는 원고에게 그 무렵 변제기가 도래한 양도대금의 계약금 2억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 양수도계약에서 정한 토지약정금이 2021. 1. 27.경 모두 지급되어 피고가 원고에게 지급해야 할 계약금 2억 원에 대한 변제기가 도래했다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 본소 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 피고의 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 용역계약상 원고의 주된 의무는 ① 이 사건 사업부지 전체에 대한 매매계약을 체결하여 주는

것, ② 토지매매계약을 체결함에 있어 매매대금 총액을 670억 원 이내로 체결하여 주는 것, ③ 피고의 조합설립인가 및 사업승인 등 인허가 접수에 필요한 서류 일체를 책임지는 것이다. 피고가 조합설립인가를 받기 위해서는 이 사건 사업부지의 80% 이상에 해당하는 토지에 관하여 사용권원을 확보해야 한다. 그런데 원고는 이 사건 사업부지 전체의 60.15%에 해당하는 토지에 관해서 매매확약서만을 받아주었을 뿐 매매계약을 체결해 주지 않았고 2021. 6. 말경까지 실제로 매매계약을 체결해 준 것은 이 사건 사업부지 전체의 약 32.96%에 불과하다. 또한 인감증명서가 첨부된 토지사용승낙서를 받아준 것은 전체 43.07%에 불과하고, 2021. 8. 이후로는 이 사건 용역계약상의 채무이행을 묵시적으로 거절하고 있어 피고가 직접 이 사건 사업부지의 80%에 대하여 매매계약을 체결하였기 때문에 원고가 나머지 20%에 대하여 매매계약을 체결해 줄 수 있으리라고 기대할 수 없게 되었다. 뿐만 아니라 피고가 체결한 토지 매매대금 총액이 970억 원에 이르고 있기 때문에 매매대금 총액을 670억 원 이내로 체결해주어야 할 원고의 의무는 이행불능이 되었다. 이에 피고는 이 사건 반소장 부분 송달로써 위와 같은 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 용역계약을 해제하였다. 따라서 원고는 피고에게 원상회복으로 피고가 기지급한 계약금 3억 원 및 선급금 1억 5,000만 원 합계 4억 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 용역계약의 이행을 명시적으로 이행을 거절하였다거나 그 이행이 불능이 되었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소청구 및 피고의 반소청구를 모두 기각하다.

판사이성은