

서울고등법원 2024. 11. 22 선고 2024나2020162(본소), 2024나2020179(반소) 판결 [중도금
지급청구 · 계약금 및 중도금 반환청구]

재판경과

서울고등법원 2024. 11. 22 선고 2024나2020162(본소), 2024나2020179(반소) 판결
서울중앙지방법원 2024. 4. 5 선고 2021가합542675 판결

전문

원고(반소피고), 항소인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 한진

담당변호사 권택신

피고(반소원고), 피항소인 1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 은율

담당변호사 손동환

변론 종결 2024. 11. 1.

판결 선고 2024. 11. 22.

제1심판결 서울중앙지방법원 2024. 4. 5. 선고 2021가합542675(본소), 2023가합54493(반소)
판결

주문

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'라고 한다)들은 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 각 142,500,000원 및 이에 대하여 2017. 12. 11.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

나. 반소

원고는 피고들에게 각 427,500,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결의 반소에 관한 부분 중 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고들의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

1개의 청구의 일부를 기각하는 제1심판결에 대하여 일방의 당사자만이 항소를 하였더라도 제1심판결의 심판대상이었던 청구 전부가 불가분적으로 항소심에 이심되나, 항소심의 심판범위는 이심된 부분 가운데 항소인이 불복신청한 한도로 제한된다(대법원 2003. 4. 11. 선고

2002다67321 판결 등 참조).

제1심에서 원고는 본소로 매매계약에 따른 중도금 지급청구를 하였고, 피고들은 반소로 매매계약 해제에 따른 계약금 및 중도금 반환청구를 하였다.

제1심법원은 ① 원고의 본소청구를 전부 기각하고, ② 피고들의 반소청구 중 ㉠ 계약금 반환청구 부분은 전부 인용하며, ㉡ 중도금 반환청구 부분은 전부 기각하였다.

이에 대하여 피고들은 항소하지 아니하였고, 원고는 제1심판결의 반소에 관한 부분 중 원고 패소 부분(계약금 반환청구 부분)에 관하여 항소하였다.

따라서 이 법원의 심판범위는 제1심판결의 반소에 관한 부분 중 계약금 반환청구 부분(②의 ㉠)에 한정되고, 제1심판결의 본소에 관한 부분(①)과 반소에 관한 부분 중 중도금 반환청구 부분(②의 ㉡)은 이 법원의 심판범위에 포함되지 않는다.

2. 제1심판결의 인용

원고의 주된 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심법원이 적법하게 채택하여 조사한 증거들에다가 이 법원이 추가로 조사한 증거들을 종합하면 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다. 이에 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 제1심판결의 이유 중 일부를 아래 기재와 같이 고쳐 쓰고, 원고가 이 법원에서 추가한 주장에 관하여 제3항에서 추가로 판단하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어 포함하여 이를 그대로 인용한다.

- 9면 5행 "피고들이"를 "피고 B가"로 고쳐 쓴다.
- 11면 14행 "이루이지"를 "이루어지지"로 고쳐 쓴다.
- 12면 4행, 13면 2~3행, 10~11행, 13행, 14~15행, 14면 11, 13, 14, 16행의 각 "M"를 "M 건축사"로 일괄하여 고쳐 쓴다.
- 12면 17~18행의 "동호인주택 및 동호인주택 부지의 소유권"을 "분양계약이 체결된 해당 동호인주택 및 그 부지의 소유권"으로 고쳐 쓴다.
- 13면 11행의 "R과 G에게"를 "원고의 직원 R과 피고 B의 이사 G에게"로 고쳐 쓴다.
- 14면 3행의 "S"을 "O"으로 고쳐 쓴다.

○ 14면 4행, 15면 5, 7행의 각 "T"을 "G"으로 일괄하여 고쳐 쓴다.

3. 추가 판단

가. 동시이행항변에 관하여

1) 원고의 동시이행항변 요지 원고는 이 사건 각 양도계약을 이행하기 위하여 이 사건 토지를 매수하여 피고 B의 이사인 G 명의로 소유권이전등기를 마쳤으므로, 이 사건 각 양도계약이 해제되는 경우 이 사건 토지에 소유권은 원고에게 반환되어야 한다. 피고들은 이 사건 각 양도계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고에게 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 이는 원고의 각 계약금 반환의무와 동시이행관계에 있으므로, 원고는 피고들로부터 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기절차를 이행 받을 때까지는 피고들의 각 계약금 반환청구에 응할 수 없다.

2) 판단 설령 원고의 주장대로 원고가 이 사건 토지의 실제 소유자이고 이 사건 각 양도계약 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 토지의 소유권이 원고에게 이전되어야 한다고 하더라도, 그러한 소유권이전등기는 등기명의인인 G이 이행하여야 한다. 이 사건 토지의 등기명의인이 아닌 피고들에게 소유권이전등기의무가 있음을 전제로 한 원고의 동시이행항변은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

나. 이 사건 각 주택 신축을 위하여 지출된 비용 공제 주장에 관하여

1) 원고의 주장 요지 원고는 이 사건 각 양도계약에 따라 이 사건 각 주택을 신축하기 위하여 설계 및 인허가 비용, 기반공사 비용 등을 지출하였다. 이 사건 각 양도계약 해제에 따라 원고가 피고들에게 반환해야 할 각 계약금에서 위와 같은 비용은 공제되어야 한다.

2) 판단 원고는 강원 평창군 D 토지 등 수필지의 토지에 다수의 동호인주택을 신축하여 분양한 시행사로서 수분양자들과 체결한 각 분양계약에 따라 동호인주택 부지의 도로 개설 공사, 우수관로 공사, 조경 공사 등 주택신축에 필요한 기반공사를 하고 해당 주택을 신축하여 그 각 수분양자들에게 양도할 계약상의 의무를 부담한다. 실제로 원고는 피고 B와 공사도급계약을 체결하고 동호인주택 신축을 위한 기반공사와 주택 신축 공사 등을 수행하게 한 다음 그 각 수분양자들에게 양도한 것으로 보인다.

원고의 이 부분 주장은, 전체 동호인주택 신축을 위하여 원고가 지출한 설계 및 인허가 비용, 기반공사

비용 중에는 피고들과 체결한 이 사건 각 양도계약의 이행을 위하여 지출한 비용이 포함되어 있으니 해당 비용 상당액은 원고가 피고들에게 반환하여야 할 각 계약금에서 공제되어야 한다는 취지이다. 그러나 원고는 이 법원 변론종결일까지 전체 동호인주택의 분양계약의 이행을 위하여 지출한 설계 및 인허가 관련 비용, 기반공사 비용 중 이 사건 각 양도계약의 이행을 위하여 지출한 비용이 얼마인지 구체적으로 주장·증명하지 못하고 있다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 받아들일 수 없다.

4. 결론

피고들의 원고에 대한 반소 청구 중 계약금 반환청구 부분은 이유 있으므로 이를 인용하여야 한다. 제1심판결의 반소에 관한 부분은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 항소를 모두 기각하기로 한다.

재판장판사윤강열

판사정현경

판사송영복