

서울동부지방법원 2020. 7. 10 선고 2019가합103377 판결 [계약금반환 청구]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 우면 담당변호사 최성길, 이동현

피고1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

3. 주식회사 D

피고들 소송대리인 법무법인 에스애평트너스

담당변호사 이승형, 강서희

변론 종결2020. 5. 15.

판결 선고2020. 7. 10.

주 문

1. 원고에게, 피고 주식회사 B는 2억 원, 피고 주식회사 C, 주식회사 D은 각 5,000만 원과 위 각 돈에 대하여 2018. 5. 24.부터 2020. 7. 10.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고에게, ① 피고 주식회사 B는 4억 원과 그 중 2억 원에 대하여는 2018. 3. 14.부터 소장 송달일까지 연 6%, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 나머지 2억 원에 대하여는 2018. 6. 19.부터 2019. 10. 10.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지 연 6%, 그 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하고, ② 피고 주식회사 C, 주식회사 D은 각 1억 원과 위 각 돈 중 5,000만 원에 대하여는 2018. 3. 14.부터 소장 송달일까지 연 6%, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 나머지 5,000만 원에 대하여는 2019. 10. 10.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 3. 14. ① 피고 주식회사 B(이하 피고들의 명칭에서 '주식회사' 표시는 생략)로부터 인천 강화군 E리(이하 'E리') F 임야 36,023m² 및 G 임야 39,326m²를 대금 14억 9,500만 원(계약금 2억 원, 잔금 12억 9,500만 원)에, ② 피고 C로부터 H 임야 20,032m²를 대금 4억 2,000만 원(계약금 5,000만 원, 잔금 3억 7,000만 원)에, ③ 피고 D으로부터 I 임야 20,322m²를 대금 4억 2,000만 원(계약금 5,000만 원, 잔금 3억 7,000만 원)에 각 매수하되, 위 각 계약금은 계약 당일, 각 잔금은 2008. 5. 15.에 지급하기로 하는 각 매매계약(이하 '이 사건 각 계약'이라 하고, 그 매매대상 임야를 '이 사건 각 임야'라고 한다)을 체결하였다.

피고들은 이 사건 각 계약을 체결하면서 원고에게 폭 6m 이상의 진입도로를 개설하여 주기로 특약하였다.

나. 원고는 이 사건 각 계약일인 2018. 3. 14. 피고들에게 이 사건 각 계약에 따른 해당 계약금을

지급하였다.

다. 원고는 이 사건 각 계약 후 관할 관청인 강화군수에 이 사건 각 임야에 폭 6m 이상의 진입도로 개설이 가능한지 문의하였는데 강화군수는 2018. 6. 18. 원고에게 '이 사건 각 임야는 임업용 산지로서 진입로 설치는 산지관리법 시행령 제12조 제12항에 따라 절토·성토한 비탈면을 제외한 유효너비 3m 이하, 길이 50m 이하로 개설 가능하다.'라는 취지의 답변을 하였다.

라. 원고는 2018. 5. 14. 피고들에게 계약금 반환을 요청하는 내용증명을 보냈고, 이에 대하여 피고들이 2018. 5. 18. 원고에게 이 사건 각 계약에 따른 잔금지급을 촉구하는 내용증명을 보내자, 원고는 2018. 5. 23. 피고들에게 '피고들이 잔금지급기일까지 진입로 확보에 실패하여 이 사건 각 계약을 위반하였으니 계약금을 반환하여 달라.'라는 내용증명을 보냈다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~7호증(서증에 가지번호 있는 경우 그 표시는 생략, 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고의 주장

피고들은 이 사건 각 계약에 따라 원고에게 폭 6m 이상의 진입도로를 개설할 의무가 있는데 관할 관청으로부터 그와 같은 진입도로 개설이 불가능하다는 취지의 답변을 받았으므로, 피고들의 이 사건 각 계약에 따른 진입도로 개설의무는 이행불능의 상태에 이르렀다. 이를 이유로 한 원고의 해제의 의사표시에 따라 이 사건 각 계약은 2018. 5. 23. 해제되었으므로, 피고들은 원고에게 해제에 따른 원상회복으로서 기지급받은 각 계약금(피고 B: 2억 원, 피고 C, D: 각 5,000만 원)을 반환할 의무가 있고, 아울러 이 사건 각 계약에서 손해배상으로 예정된 위 각 계약금 상당의 돈을 지급할 의무가 있다.

설령 위와 같은 이행불능에 피고들에게 귀책사유가 인정되지 않는다고 하더라도, 피고들은 위험부담의 법리에 따라 부당이득으로서 원고에게 위 각 계약금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

피고들은 강화군수의 답변에 따라 개설 가능한 범위인 폭 3m의 진입도로를 총 4차례에 걸쳐 공사를 진행할 예정이므로, 이 사건 각 계약에 따른 진입도로 개설의무는 이행불능의 상태에 이르렀다고 할

수 없다.

또한 피고들은 피고 C의 대표이사인 J의 자녀가 이 사건 각 임야와 인접한 K을 매수하여 그곳에 사실상의 도로를 개설해 주었으므로, 피고들은 이 사건 각 계약에 따른 진입도로 개설의무를 이행하였다.

따라서 이 사건 각 계약에 따른 진입도로 개설의무가 이행불능의 상태임을 전제로 하는 원고의 청구는 부당하다.

3. 판단

가. 이 사건 각 계약에 따른 진입도로 개설의무의 이행불능 여부

채무의 이행이 불능이라는 것은 단순히 절대적·물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활에 있어서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2000다22850 판결 참조).

위에서 본 사실 및 을 1~3, 5~11호증의 기재 또는 영상, 이 법원의 강화군수에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 피고들의 이 사건 각 계약에 따른 진입도로 개설의무는 특별한 사정이 없는 한 사회생활에 있어서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 그 이행의 실행을 기대할 수 없으므로 이행불능 상태에 이르렀다고 봄이 타당하다.

① 산지관리법 제12조 제1항 제15호는 "제1호부터 제13호까지의 시설 중 건축법에 따른 건축물과 도로(건축법 제2조 제1항 제11호의 도로를 말한다)를 연결하기 위한 대통령령으로 정하는 규모 이하의 진입로의 설치를 하기 위하여 산지전용 또는 산지일시사용을 하는 경우를 제외하고는 산지전용 또는 산지일시사용을 할 수 없다."라고 규정하고 있고, 그 위임에 따른 산지관리법 시행령 제12조 제12항은 "법 제12조 제1항 제15호에서 '대통령령으로 정하는 규모 이하의 진입로'란 절토·성토한 비탈면을 제외한 유효너비가 3m 이하이고, 그 길이가 50m 이하인 진입로를 말한다."라고 규정하고 있으며, 관할 관청인 강화군수는 위 규정을 들어 임업용 산지인 이 사건 각 임야에서 진입로는 유효너비 3m 이하, 길이 50m 이하로 개설이 가능하다고 답변하였다.

② 피고들은 산지관리법에서 허용하고 있는 유효너비 3m, 길이 50m의 진입로를 4차례에 걸쳐

개설한 후 이를 연결해 주겠다고 주장하나, 그 주장에 의하더라도 위 진입로의 유효너비가 이 사건 각 계약에서 정한 6m에 미치지 못할뿐더러 위와 같은 진입로 개설을 위한 2차 허가신청이 관할 관청에서 반려되었다.

③ 피고들은 이 사건 각 계약일로부터 약 2년이 지난 현재까지도 이 사건 각 계약에서 정한 폭 6m 이상의 진입도로를 개설하지 못하고 있다.

나. 원고의 이 사건 각 계약 해제와 그에 따른 원상회복 및 손해배상 청구에 관한 판단

원고는 위와 같은 이행불능을 이유로 이 사건 각 계약을 해제하고 그에 따른 원상회복과 손해배상을 구한다고 주장하고, 이에 대하여 피고들은 그 이행불능에 피고들의 귀책사유가 없으니 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 원고와 피고들 모두 이 사건 각 계약 당시 관련 법령에 따라 폭 6m 이상의 진입도로 개설이 불가능할 수 있다고 예상하지는 못하였던 것으로 보이는 점, 그런데 이 사건 각 계약 후 관련 법령에 따른 강화군수의 답변으로 이 사건 각 임야에 폭 6m 이상의 진입도로 개설이 어려워졌고, 이에 피고들은 이를 대체할 만한 진입도로를 개설하기 위하여 개발행위허가를 받거나 인근 토지의 소유권을 확보하는 등 이 사건 각 계약에 따른 진입도로 개설을 위하여 노력한 점 등 이 사건 각 계약의 내용과 전후 사정 등에 비추어 보면, 이 사건 각 계약에 따른 진입도로 개설의무는 피고들의 귀책사유 없이 그 이행이 불가능하게 되었다고 봄이 타당하다. 피고들의 주장은 정당하다.

결국 위 진입도로 개설의무가 이행불능에 이른 것에 피고들의 귀책사유를 인정할 수 없으므로, 이와 전제를 달리하는 원고의 이 사건 각 계약의 해제 주장과 그에 따른 원상회복 및 계약금 상당의 손해배상 청구는 받아들일 수 없다.

다. 원고의 부당이득반환 청구에 관한 판단

민법 제537조는 '쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못한다'라고 규정하여 채무자위험부담주의를 채택하고 있는바, 쌍무계약에서 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 채무가 이행불능된 경우 채무자는 급부의무를 면함과 더불어 반대급부도 청구하지 못한다고 할 것이므로, 쌍방 급부가 없었던 경우에는

계약관계는 소멸하고 이미 이행한 급부는 법률상 원인 없는 급부가 되어 부당이득의 법리에 따라 반환청구할 수 있다(대법원 2009. 5. 28. 선고 2008다98655 판결 참조).

앞서 본 바와 같이 이 사건 각 계약상 채무는 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 되었으므로 이 사건 각 계약에 따른 관계는 소멸하고, 그에 따라 원고는 부당이득 반환으로 피고들에게 이미 지급한 각 계약금 상당액의 지급을 청구할 수 있다.

따라서 원고에게, 피고 B는 계약금 상당액 2억 원, 피고 C, D은 각 계약금 상당액 5,000만 원과 위 각 돈에 대하여 원고가 피고들에게 진입로 확보 실패를 이유로 계약금 반환을 요구한 다음 날인 2018. 5. 24.부터 피고들이 그 이행의무의 범위에 관하여 다툼 만하다고 인정되는 판결선고일인 2020. 7. 10.까지는 상법에 따른 연 6%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

원고는 이 사건 각 계약이 해제되었음을 전제로 민법 제548조 제2항에 따라 위 각 계약금을 받은 날인 2018. 3. 14.부터 2018. 5. 23.까지의 기간에 대하여도 상법에 따른 연 6%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 앞서 살핀 바와 같이 이 사건 각 계약의 해제를 인정할 수 없으므로 위 인정을 넘는 지연손해금 청구는 받아들이지 않는다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 정당하므로 받아들이고, 나머지 청구는 기각한다.

재판장판사권순호

판사최승준

판사송현정