

서울중앙지방법원 2020. 7. 8 선고 2019가합519085 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 센트럴

담당변호사 배성렬, 이지훈

피고B

소송대리인 법무법인 시공

담당변호사 김정식

변론 종결 2020. 6. 10.

판결 선고 2020. 7. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 1,300,000,000원 및 그 중 200,000,000원에 대하여는 1989. 4. 5.부터, 300,000,000원에 대하여는 1989. 6. 21.부터, 500,000,000원에 대하여는 1989. 7. 31.부터 300,000,000원에 대하여는 1990. 6. 8.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 C, D 사이의 대구 북구 E 대 2,783.6m²에 관한 매매계약 체결

(1) 원고는 1989. 4. 4. C, D(이하 'C 등'이라고 한다)과 사이에, 원고가 C 등에게 대구 북구 E 대 2,783.6m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)을 35억 원에 매도하기로 하는 매매계약을 체결하고 계약금 10억 원을 지급받았는데, C 등은 위 매매계약 체결 당시 이 사건 토지에 지하 6층, 지상 18층 규모의 오피스텔(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축하여 완공한 후 중도금으로 15억 원 상당의 이 사건 건물 750평을 원고에게 양도하고, 잔금 10억 원은 이 사건 건물 분양수입금 등으로 분할하여 지급하기로 하였다.

(2) C 등은 원고 명의로, 1989. 7.경 이 사건 건물에 관한 건축허가를 신청한 후 1989. 7. 26. F 주식회사(후에 G 주식회사로 상호를 변경하였고, 이하 'F'이라 한다)와 이 사건 건물 신축공사 도급계약을 체결하였고, 1989. 8. 14. 대구 북구청으로부터 이 사건 건물에 관한 건축허가를 받아 1989. 8. 29. 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)에 착공하였다.

나. 원고와 피고 사이의 이 사건 토지에 관한 매매계약 체결

(1) 원고는 C 등이 공사자금 부족으로 이 사건 공사를 포기하자 1990. 5. 11. 피고와 사이에, 원고가 피고에게 이 사건 토지를 35억 원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 계약금은 C 등으로부터 지급받은 10억 원으로 갈음하고, 나머지 중도금 및 잔금 지급 조건은 C 등과 체결한 매매계약과 동일하게 하되, 중도금의 지급은 이 사건 건물을 1991. 12. 30.까지 완공하여 그 중 750평을 대물변제하기로 하였다.

(2) 피고는 1990. 5. 16. C 등에게 그들이 원고에게 지급한 계약금 등을 지급하고 이 사건 공사에 대한 포기 각서를 교부받은 후 이 사건 공사와 이 사건 건물의 분양 등에 관한 사업 일체를 인수받아 공사를 재개하였고, 1991. 8. 13. 원고에게 위 매매잔금 중 3억 원을 지급하였다.

다. 이 사건 공사의 지연

(1) 이 사건 건물은 이 사건 공사 중 발생한 붕괴사고, 공사자금의 부족, F의 부도 등으로 인하여 완공이 지연되었고, 피고는 2000. 8. 25. 이 사건 건물을 분양받은 사람들의 모임인 수분양자대책위원회의 중재로 '피고가 1년 8개월 내에 이 사건 건물을 완공하여 원고에게 중도금 및 잔금을 지급하고, 2002. 8. 7.까지 이 사건 건물을 완공하지 못할 경우에는 이 사건 공사를 포기하겠다'는 확약서를 작성하여 위 대책위원회에 교부하였으나, 피고는 위 약정기한까지 이 사건 건물을 완공하지 못하였다.

(2) 원고는 1999. 9. 7. 피고에게, 피고가 이 사건 공사를 장기간 진행하지 않고 있고 중도금 및 잔금도 지급하지 못하고 있음을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다고 통보하였고, 2003. 11. 24. 다시 피고에게, 피고가 위 2000. 8. 25.자 확약서에서 약정한 이 사건 건물의 완공기한인 2002. 8. 7.까지 이 사건 공사를 완료하지 못하여 중도금 및 잔금을 지급하지 않고 있으므로 위 2003. 11. 24.로부터 1개월 내에 이 사건 건물을 완공하여 중도금 및 잔금을 지급하지 않으면 이 사건 매매계약을 해제하겠다고 통보(이하 '이 사건 해제통보'라 한다)하였다.

라. 이 사건 매매계약에 관한 원고와 피고, H 주식회사 사이의 소송

(1) 원고는 2004. 7. 30. 대구지방법원에 피고와 이 사건 건물의 분양사업을 위해 피고가 운영하고 있던 H 주식회사(이하 'H'라 한다)를 상대로, '주위적으로 피고, H는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고 이 사건 건물을 명도하며, 예비적으로 피고, H는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고 이 사건 건물을 철거하라'는 소를 제기하였다(대구지방법원 2004가합9750호).

(2) 대구지방법원은 2008. 8. 26. 원고의 이 사건 해제통보로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되었음을 이유로 원고의 주위적 청구 중 이 사건 토지 인도 청구 부분을 인용하고 이 사건 건물 명도 청구 부분을 기각하면서 예비적 청구 중 이 사건 건물 철거 청구 부분을 인용하여 '피고, H는 원고에게 이 사건 토지 중에 건축 중인 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하라'는 내용의 판결을 선고하였다.

(3) 이에 피고, H가 대구고등법원 2008나8349호로 항소하였고, 원고와 피고, H는 항소심 소송 계속 중인 2010. 6. 4. 조정(이하 '이 사건 조정'이라 한다)이 성립하여 조정조서(이하 '이 사건 조정조서'라 한다)가 작성되었는데, 그 중 이 사건과 관련이 있는 부분은 다음과 같다.

■ 이 사건 조정조서(당사자의 호칭은 이 사건에 맞추어 변경하여 기재하였다)

1. 가. 피고는 원고, H로부터 22억 원(위 금액 중 이 사건 토지에 대한 매매대금은 7억 원 뿐임)을 지급받음과 동시에 피고 소유의 이 사건 토지에 관하여 1990. 5. 11.자 매매를 원인으로 한 원고 또는 H 명의의 소유권이전등기를 경료하고, 이 사건 토지에 건축 중인 이 사건 건물에 관한 건축주 명의를 원고 또는 H 명의로 인정하는 절차를 이행한다(다만, 원고, H 측이 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기 경료시, 이 사건 토지에 경료되어 있는 I 주식회사 명의의 가처분등기 및 주식회사 F 명의의 가압류등기, J 주식회사 명의의 근저당권설정등기의 각 말소등기절차에 필요한 제반서류를 구비하고 말소등기절차를 이행함에 있어 피고에게 협조를 요청하면 피고는 필요한 협조를 다하여 주기로 한다).

나. 원고, H는 피고가 이 사건 토지에 관하여 위 가항에서 본 바와 같은 소유권이전등기 및 건축주 명의이전절차를 이행하고, 위 가.항에서 본 바와 같은 가압류, 가처분, 근저당권설정등기의 말소등기절차에 필요한 협조를 이행받음과 동시에 연대하여 피고에게 위 가.항 기재 22억 원 및 이에 대한 지연이자를 지급한다.

다. 만일 원고, H가 위 가항 기재 22억 원을 그 지급기일까지 지급하지 아니할 때에는 피고는 위 돈 및 이에 대하여 2010. 9. 1.부터 다 갚는 날까지 연 7%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산한 금액을 원고, H로부터 지급받음과 동시에 위 가항의 의무를 이행한다.

라. 위 가. 내지 다.항에서 원고, H가 피고에게 지급할 금액은 피고로부터 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기 및 가처분, 가압류, 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행받아 이 사건 토지를 담보로 금융기관에서 대출받은 돈으로 조달하기로 한다. 피고가 위 가.항에서 정한 소유권이전등기에 필요한 서류, 가처분 및 가압류 말소서류(F의 가압류집행등기에 한함), 건축주 명의변경에 필요한 서류를 원고, H가 지정한 금융기관에 제공하고, 근저당권말소에 필요한 협조를 제공하기 이전에는 위 가. 내지 다.항에서 본 원고, H의 금원 지급의무 및 그에 대한 지연손해금 지급의무는 물론 아래 2 내지 4항에 기재된 원고, H의 의무 또한 발생하지 않는다.

마. 위 라항과 같이 피고가 각 서류를 제공하였음에도 대출이 실행되지 않아 원고, H가 위 가. 내지 다.항에서 본 금액을 피고에게 지급하지 못할 경우에는 피고가 위 라.항에서와 같이 금융기관이나

원고, H에게 교부한 위 각 서류는 피고에게 반환되어야 한다.

[인정근거 : 갑 제1 내지 3, 5, 7호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

(1) 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원상회복 청구에 관한 주장 원고는 피고로부터 이 사건 토지를 35억 원에 매수하기로 한 후 피고에게 매매대금으로 13억 원을 지급하였고, 나머지 22억 원은 이 사건 조정조서 1. 라.항에서와 같이 원고가 피고로부터 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기 및 가처분, 가압류, 근저당권설정등기에 관한 말소등기절차를 이행받아 이 사건 토지를 담보로 금융기관으로부터 대출을 받아 지급하되, 피고는 원고에게 위와 같은 말소등기절차에 필요한 서류를 제공하는 등 이 사건 토지를 담보로 한 대출에 적극 협조하기로 하였다.

그런데 피고는 원고로부터 수차례에 걸쳐 위와 같은 협조 요청을 받고도 이에 응하지 않았고, 2018. 12. 27. 이 사건 토지에 관하여 주택도시보증공사에 2018. 12. 27.자 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주어 이 사건 조정조서에 정한 피고의 의무와 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차도 이행할 수 없게 되었다.

따라서 원고는 피고에 대하여 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하므로, 피고는 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원상회복으로 청구취지 기재와 같이 원고에게 13억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 이 사건 조정조서 불이행으로 인한 손해배상 청구에 관한 주장 설령, 이 사건 매매계약의 해제가 인정되지 않는다고 하더라도, 피고는 이 사건 조정조서 1. 라.항에서 정한 피고의 의무를 이행하지 않았으므로, 피고는 원고에게 그에 대한 손해배상으로 13억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 인정사실

(1) 원고, H의 피고에 대한 내용증명 우편 (가) 원고, H는 2010. 10. 21. 피고에게 '2012. 3. 말까지 이 사건 공사를 마무리하기 위하여 2010. 10. 27.까지 이 사건 조정조서 1. 가.항에서 정한 바와 같이 우선 이 사건 토지에 설정된 J 주식회사의 근저당설정등기를 말소할 수 있도록 협조하여 달라'는

취지의 내용증명 우편을 보냈다(갑 제6호증의1).

(나) 원고, H는 2010. 11. 24. 피고에게 '이 사건 토지에 설정된 J 주식회사의 근저당설정등기를 말소하여야 금융권에서 대출을 받을 수 있고 이 사건 공사도 진행할 수 있으니 다시 한 번 위 근저당권설정등기를 말소할 수 있도록 협조하여 달라'는 취지의 내용증명 우편을 보냈다(갑 제6호증의2).

(다) 원고, H는 2012. 3. 13. 피고에게 '이 사건 조정조서에서 정한 금액을 피고에게 지급하려고 하니 피고는 이 사건 토지의 소유권이전 및 이 사건 건물의 건축주 명의변경에 필요한 서류를 2012. 3. 20.까지 주식회사 K에 보관하고, I 주식회사 명의의 가처분등기 및 F 명의의 가압류등기, J 주식회사 명의의 근저당권설정등기의 말소를 위해 필요한 제반서류도 준비하여 달라'는 취지의 내용증명 우편을 보낸 후(갑 제6호증의3), 2012. 3. 23. 다시 피고에게 '2012. 3. 13.자 내용증명우편에 기재한 원고의 요청사항의 이행을 촉구한다'는 취지의 내용증명 우편을 보냈다(갑 제6호증의4).

(2) 피고의 원고, H에 대한 내용증명 우편 한편, 피고는 2011. 7. 7. 원고, H에 '피고는 이 사건 조정조서에서 정한 ① 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기에 필요한 제반 서류, ② 이 사건 건물의 건축주 명의변경에 필요한 서류, ③ I 주식회사의 가처분등기 말소에 필요한 서류, ④ F의 가압류등기 말소에 필요한 서류, ⑤ J 주식회사의 근저당권설정등기 말소에 필요한 서류를 소지하고 있고 그 사본을 첨부하여 송부하니, 원고, H는 금융기관으로부터 대출을 받아 피고에게 이 사건 토지에 관한 잔금을 지급하는 등 이 사건 조정조서에 정한 의무를 이행하고, 만약 원고, H가 위와 같은 의무를 이행하지 않는 경우 이 사건 조정조서에 기한 집행문을 부여받아 이 사건 토지 및 건물에 관하여 경매절차를 진행하겠다'는 취지의 내용증명 우편을 보냈다.

(3) 피고의 이 사건 조정조서에 기한 집행문 부여 피고는 2011. 9. 16. 대구지방법원에서 이 사건 조정조서에 기한 집행문을 부여받았고, 원고, H는 2014. 2. 13. 위 법원에 피고를 상대로 위 집행문 부여에 관하여 이의신청을 하였으나(대구지방법원 2014카기221호), 위 법원은 2014. 3. 11. '이 사건 조정조서에 정한 원고, H의 잔금 22억 원 및 이에 대한 지연손해금 지급의무와 피고의 협조의무가 동시이행관계에 있다고 하더라도 동시이행관계에 있는 반대의무의 이행은 집행개시의 요건일 뿐 집행문 부여의 조건이 아니고, 집행문을 부여할 때는 반대의무에 대한 이행의 증명이

필요하지 않으며 채권자가 집행하기 전에 집행기관에 반대의무의 이행을 제공하였음을 증명하였으면 족하다'는 이유로 원고, H의 위 이의신청을 기각하는 결정을 하였고, 위 결정은 그 무렵 확정되었다.

[인정근거 : 갑 제6호증, 을 제4 내지 6호증의 각 기재(가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지]

다. 판단

(1) 이 사건 매매계약의 해제 주장에 관하여 (가) 조정은 당사자 사이에 합의된 사항을 조서에 기재함으로써 성립하고 조정조서는 재판상의 화해조서와 같이 확정판결과 동일한 효력이 있으며 창설적 효력을 가지는 것이어서 당사자 사이에 조정이 성립하면 종전의 다툼있는 법률관계를 바탕으로 한 권리·의무관계는 소멸하고 조정의 내용에 따른 새로운 권리·의무관계가 성립한다(대법원 2007. 4. 26. 선고 2006다78732 판결). 조정은 당사자 사이에 합의된 사항을 조서에 기재함으로써 성립하고 조정조서는 재판상의 화해조서와 같이 확정판결과 동일한 효력이 있어 당사자 사이에 기판력이 생기는 것이므로, 거기에 확정판결의 당연무효 등의 사유가 없는 한 설령 그 내용이 강행법규에 위반된다 할지라도 그것은 단지 조정에 하자가 있음에 지나지 아니하여 준재심절차에 의하여 구제받는 것은 별문제로 하고 조정조서를 무효라고 주장할 수 없다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2009다104960,104977 판결 참조).

(나) 위와 같은 사실관계에 의하면, 피고는 원고와 H를 상대로 이 사건 매매계약의 해제를 원인으로 한 소를 제기하여 이 사건 조정이 성립하였으므로, 이 사건 매매계약을 바탕으로 한 원고와 피고 사이의 권리·의무관계는 소멸하고 이 사건 조정조서에 정한 내용에 따른 새로운 권리·의무관계가 성립하였다고 할 것이며, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 조정조서가 당연무효라고 인정할 수도 없으므로, 이 사건 매매계약의 효력이 여전히 유지됨을 전제로 그 해제를 구하는 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

(2) 이 사건 조정조서 불이행으로 인한 손해배상 주장에 관하여 위와 같은 사실관계 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, ① 이 사건 조정조서의 문언에 의하면, 설령 피고가 이 사건 조정조서 1. 라.항이 정한 의무에 관하여 이행의 제공을 하지 아니하였다 하더라도 이로 인하여 이 사건 조정조서 1. 가. 다.항에서 정한 금원을 지급할 의무가 발생하지 아니하는 것으로 그칠 뿐 별도의 손해배상 등의 문제를 예정하고 있지 아니하다고 보이는 점, ② 피고는 이 사건 조정조서 1.

라.항 기재 서류를 준비하여 원고, H에 위 서류를 제공할 금융기관의 지정을 요구하면서 그 서류의 사본까지 우송하였고 대구지방법원은 2011. 9. 16. 위 제반서류 제공의무의 이행제공이 있었음을 전제로 피고에게 이 사건 조정조서에 집행문을 부여하였으므로 피고가 이 사건 조정조서 1. 라.항이 정한 의무를 불이행하였다고 보기도 어렵고 달리 이를 인정할 증거도 없는 점 등을 종합하면, 피고가 이 사건 조정조서 1. 라.항이 정한 의무를 불이행하였음을 전제로 한 원고의 손해배상 청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사민성철

판사천무환

판사강면구