

서울중앙지방법원 2021. 6. 24 선고 2017가합590264 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 세종

담당변호사 김경호, 최명, 이종현

피 고 1. B

2. C

3. D

피고 1 내지 3의 소송대리인 변호사 조철웅

4. E

소송대리인 법무법인 새서울

담당변호사 김종철, 김지호, 인석진

5. 망 F의 소송수계인 망 G의 소송수계인 H

6. 망 F의 소송수계인 I

7. 망 F의 소송수계인 J

8. 망 F의 소송수계인 K

9. 망 F의 소송수계인 L

피고 5 내지 9의 소송대리인 법무법인 현민

담당변호사 정현수

변론 종결 2021. 3. 18.

판결 선고 2021. 6. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

선택적으로, 원고에게, 피고 B는 153,488,000원, 피고 C은 96,397,000원, 피고 D은 329,008,000원, 피고 E은 629,988,000원, 피고 H, I, J, K, L는 각 64,710,800원 및 위각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 최종 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 이 사건 각 매매계약의 체결

1) 원고는 토목건축 공사업, 주택건설업 등을 목적으로 하는 회사로서, 김포시 M일원(대지 면적 175,329평)에서 도시개발법에 따른 환지 방식의 도시개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하기로 하고, 이 사건 사업 대상지인 김포시 N리 소재 토지의 소유자들인 피고 B, C, D 및 망 F(이하 '매도인들'이라 한다)으로부터 아래 [표]와같이 토지를 매수하는 내용의 각 매매계약을 체결하였고, 같은 날 매도인들에게 각 매매계약에 따른 계약금을 지급하였으며, 그중 C을 제외한

나머지 매도인들에게는 각 중도금을 지급하였다.

(표 삽입을 위한 여백)

[표]

순번	매도인	계약일	목적물(김포시 N리 이하 지번)	매매대금(원)	계약금(원)	증거(가지번호 포함)
					중도금(원)	중도금 지급일
1	B	2007. 9. 5.	O 전 1,263㎡	534,884,000	53,488,000	갑 제8호증
					100,000,000	2007. 10. 5.
2	C	2007. 9. 6.	P 답 2,897㎡	963,974,000	96,397,000	갑 제11호증
					0	
3	D	2007. 9. 19.	Q 답 1,983㎡, R 답 2,569㎡	1,790,074,000	179,008,000	갑 제12호증
					150,000,000	2007. 10. 19.
4	망 F	2009. 7. 2.	S 임야 1,528㎡	647,108,000	64,711,000	갑 제17호증
					258,843,000	2009. 7. 22.

2) [표] 순번 1 내지 3번 각 매매계약의 제2조 제2항에 따르면, 잔금은 총 사업예정부지의 70% 이상 매매동의 및 매매계약체결 완료일부터 10개월 이내(도시개발구역지정 완료조건)에 지급하여야 하고, [표] 순번 4 매매계약의 제2조 제2항에 따르면, 잔금은 총 사업예정부지의 67% 이상 매매동의 및 매매계약체결 완료일부터 8개월 이내에 지급하여야 한다.

3) 한편 피고 E은 2007. 11. 19. T에게 김포시 U 임야 6,942㎡를 대금1,049,980,000원으로 정하여 매도하는 내용의 매매계약(갑 제21호증의 1, 이하 'U 매매계약'이라 하고, 위 매매계약과 [표]의 각 매매계약을 통틀어 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, T로부터 같은 날 계약금 104,998,000원을, 2008. 3. 17. 중도금524,990,000원을 각 지급받았다. 위 매매계약에 따르면 잔금은 사업예정부지의 67% 이상 매매동의 및 매매계약체결 완료일부터 8개월 이내에 지급하여야 하고(제2조 제2항),매매계약서 작성 후 원만한 사업 진행을 위하여 T는 피고 E에게 매수인 명의변경을 요청할 수 있으며 이 경우 피고 E은 이의를 제기하지 않고 T가 지정한 자(A 또는 A이 설립한 SPC사)에게 명의변경 및 소유권을 이전하여야 한다(제7조).

4) 원고는 2016. 12. 12. T로부터 U 매매계약의 매수인 지위를 양수하는 내용의 부동산매매계약상 지위 양수도 계약(갑 제29호증의 2)을 체결하였고, T는 2017. 1. 31. 피고 E에게 위 양도 사실을 통지하는 내용증명(갑 제30호증의 2)을 보내어 그 무렵 위내용증명이 피고 E에게 도달하였다.

나. 매도인들과 피고 E 등의 이 사건 통지서 발송과 원고의 대응

1) 매도인들과 피고 E도 포함된 이 사건 사업구역 내 토지주의 비상대책위원회는 2009. 5. 29. 원고에게, '원고가 이 사건 사업부지 매매계약체결을 성실히 하지 아니하는 등 이 사건 사업을 추진할 의사가 없다고 판단되는바, 2009. 6. 10.까지 성의 있는 답변을 하지 않을 경우 2009. 6. 20.부로 계약을 해지하겠다. 단, 기존 수령한 계약금은 타사 계약 후 환불 조치하겠다.'는 내용의 계약 해지 예고 통지서(갑 제32호증, 이하 '이 사건 통지서'라 한다)를 보내어, 그 무렵 원고가 위 통지서를 수령하였다.

2) 이에 원고는 2009. 6.경 비상대책위원회 위원장 V에게 '사업추진 계획에 다소 차질이 발생하더라도 당사는 지주분들과 맺은 계약을 성실히 이행할 것이며 조속한 시일내에 사업을 재개할 예정이다. 반면 지주들이 계약해지를 요구한 경우 기 수령한 계약금의 배액은 물론 당사가 사업추진과정에서 입은 일체의 손해까지도 배상을 감수하여 야 하므로, 계약을 해지할 경우 지주분들은 막대한 금전적인 손해가 발생한다.'라고 적은 회신문서(갑 제41호증의 1, 2)를 보냈다.

다. 원고의 합의해제 요청

그러나 장기간 사업에 진척이 없자 원고는 2017. 6. 13. 매도인들과 피고 E에게 이 사건 각 매매계약의 합의해제를 요청하는 내용증명(이하 '이 사건 내용증명'이라 한다)을 발송하여, 그 무렵 위 내용증명이 매도인들과 피고 E에게 도달하였다.

라. 망 F의 사망과 상속관계

1) 망 F은 이 사건 소송 계속 중이던 2018. 8. 14. 사망하였고, 그 상속인으로 직계비속인 망 G, I, J, K, L가 존재하였다.

2) 그런데 망 G도 이 사건 소송 계속 중이던 2018. 11. 22. 사망하였고, 직계비속인H가 망 G의 재산을 단독으로 상속하였다.

[인정 근거] 갑 제1, 2, 8, 11, 12, 17, 21, 32, 35, 41, 44, 45호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 이 사건 각 매매계약은 '총 사업예정부지의 67%(또는 70%) 이상 매매 동의' 또는 '도시개발구역지정 완료' 조건이 불가능으로 확정되는 것을 해제조건으로 한 법률행위인데, 일부 매도인들이 원고와 체결한 매매계약을 위반하여 토지를 처분하는 등의 사정으로 위 조건은 사실상 불가능으로 확정되었으므로, 이 사건 각 매매계약은 해제조건이 성취되어 실효되었다.

나. 이 사건 통지서 발송 당시 이행거절이나 이행지체가 존재하지 아니하여 이 사건각 매매계약은 적법하게 해제되지 아니하였으나, 매도인들과 피고 E의 부적법한 해제의사표시 이후 당사자 쌍방이 이행의 제공이나 최고를 하지 아니한 채 장기간 경과한 상태에서 원고 또한 매도인들과 피고 E에게 이 사건 내용증명을 보냄으로써 이 사건각 매매계약은 명시적 또는 묵시적으로 합의해제 되었다.

다. 원고는 해제조건 성취와 합의해제를 선택적으로 주장하는바, 원고에게, 피고 B, C, D, E은 각 매매대금으로 수령한 돈을, 피고 망 F의 상속인들인 나머지 피고들(이하 '상속인 피고들'이라 한다)은 망 F이 매매대금으로 수령한 돈 중 각 상속지분에 해당하는 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 피고 E의 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고 E의 주장

원고는 T로부터 소유권이전등기청구권을 양수하였을 뿐, 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금과 중도금을 반환받을 지위를 양수한 것은 아니므로, 피고 E을 상대로 계약금과 중도금 반환을 구하는 이 사건 소를 제기할 원고 적격이 없다.

나. 판단

1) 이 사건과 같은 이행의 소에서는 원고의 청구자체로서 당사자 적격이 판가름되고 그 판단은 청구의

당부의 판단에 흡수되는 것이므로 자기의 급부청구권을 주장하는 자가 정당한 원고이고 의무자로 주장된 자가 정당한 피고이다(대법원 1977. 8. 23. 선고 75다1676 판결 참조). 따라서 이와 전제가 다른 피고 E의 본안 전 항변은 이유 없다.

2) 설령 피고 E의 위 주장을 원고의 계약인수를 다투는 본안에 관한 주장이라고 선해하더라도, U 매매계약 제7조가 "매매계약서 작성 후 원만한 사업 진행을 위하여 T는 피고 E에게 매수인 명의변경을 요청할 수 있으며 이 경우 피고 E은 이의를 제기하지않고 T가 지정한 자(A 또는 A이 설립한 SPC사)에게 명의변경 및 소유권을 이전하여야한다."라고 정한 사실 및 원고가 2016. 12. 12. T로부터 U 매매계약의 매수인 지위를 양수하는 내용의 부동산매매계약상 지위 양수도 계약(갑 제29호증의 2)을 체결하였고, T는 2017. 1. 31. 피고 E에게 위 양도 사실을 통지하는 내용증명(갑 제30호증의 2)을보내어 그 무렵 위 내용증명이 피고 E에게 도달한 사실은 앞서 살펴보았는바, 원고는 T와의 계약인수 약정 및 피고 E의 사전 동의에 따라 U 매매계약상 매수인 지위를 인수하였다고 인정할 수 있으므로, 결국 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 이 사건 각 매매계약이 해제조건부 계약임을 전제로 한 실효 주장에 관한 판단

1) 관련 법리

법률행위의 부관에 표시된 사실이 그 발생 여부가 불확실한 장래의 사실이라면 이는 조건이고, 그 발생은 확실하지만 단지 그 시기가 불분명한 사실은 불확정기한이라 고 할 것인바, 이때 법률행위의 부관이 조건인가 아니면 불확정기한인가 하는 것은 법률행위의 해석의 문제로서 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 할 것이다(대법원 2006. 12. 21. 선고 2005다40754 판결 참조).

2) 판단

가) 갑 제8, 11, 12, 17, 21호증의 각 1의 각 기재에 따르면, 이 사건 각 매매계약제1조(목적)가 '본 매매계약은 매수인이 매도인 소유의 부동산을 포함한 이 사건 사업대상부지 전체(약 175,329평)를

매입하여 공동주택(APT) 건립 목적을 전제로 도시개발사업을 추진함에 있어 매도인과 매수인 간에 권리와 의무관계를 정하는데 목적을 둔다.'고 규정한 사실을 인정할 수 있고, 제2조 제2항(매매대금의 지불시기 및 방법)이 잔금의 지급 시기를 '사업예정부지의 67%(또는 70%) 이상 매매동의 및 매매계약체결 완료일부터 8개월 이내(또는 10개월 이내 도시개발구역지정 완료조건)'로 정한 사실은 앞서 살핀 바와 같다.

나) 그러나 한편, 위 각 증거에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 알 수 있는 다음사실과 사정들을 종합하면, 이 사건 각 매매계약 제2조 제2항의 잔금지급특약(이하 '이 사건 잔금지급특약'이라 한다)은 '총 사업예정부지의 67%(또는 70%) 이상 매매 동의'또는 '도시개발구역지정 완료'의 불가능을 해제조건으로 정한 것이 아니라 잔금지급의 무의 이행을 장래 도래할 시기가 확정되지 아니한 때, 즉 불확정기한으로 정한 경우에 해당한다고 보는 것이 타당하다.

(1) 이미 부담하고 있는 채무의 변제에 관하여 일정한 사실이 부관으로 붙여진 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그것은 변제기를 유예한 것으로서 그 사실이 발생한 때 또는 발생하지 아니한 것으로 확정된 때에 기한이 도래한다고 해석할 것인바(대법원 2003. 8. 19. 선고 2003다24215 판결 참조), 이 사건 각 매매계약도 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔금지급의무도 발생한 상태에서 그 지급시기만을 유예한 것으로 보아야 할 것이다.

(2) 이 사건 각 매매계약은 서브프라임 모기지 사태와 세계적 불황이 발생하기 이전에 체결된 것들로서, 이 사건 각 매매계약에는 계약의 효력에 관하여 '총 사업예정부지의 70% 이상 매매 동의' 또는 '도시개발구역지정 완료'의 불가능을 해제조건으로 한다는 명시적인 규정이 없고, 이 사건 잔금지급특약은 이 사건 각 매매계약 제2조 "매매대금의 지불시기 및 방법" 항목에 규정된 잔금의 지급시기에 관한 조항이다. 이에 비추어보면 이 사건 각 매매계약 체결 당시 당사자들은 원고가 조만간 이 사건 사업대상지를 확보하여 도시개발구역지정을 받을 수 있을 것임을 당연한 전제로 하여, 다만 그 시기만 불확정한 것으로 여기고 이 사건 잔금지급특약을 하였다고 해석하는 것이 자연스럽다.

(3) 이 사건 각 매매계약 제5조(계약의 해제 및 손해배상)는 원고의 해제권 발생사유로 '기타 매도인의 계약상 의무 불이행으로 계약의 목적을 달성할 수 없을 경우'를 규정한 반면, 매도인들 및 피고 E의 해제권과 손해배상청구권에 관한 규정은 없다. 위규정 및 앞서 본 이 사건 각 매매계약

제1조의 취지에 비추어볼 때, 이 사건 각 매매계약은 이 사건 사업 목적 달성이 불가능한 사정이 발생할 경우 그 귀책사유를 따져보아 매도인에게 귀책사유가 있을 경우 원고의 해제권 및 손해배상청구권을 인정하고 있을 뿐, 귀책사유를 따지지 않고 이 사건 각 매매계약을 곧바로 실효시키는 해제조건을 부과하였다고 보기는 어렵다. 원고 또한 이 사건 각 매매계약 체결 이후 10년 이상경과하도록 이 사건 각 매매계약이 해제조건부 계약이라는 주장은 하지 않았고, 오히려 이 사건 사업 목적 불가능에 관한 귀책사유가 없는 매도인들과 피고 E 등을 상대로 이 사건 각 매매계약의 합의해제를 요청하였을 뿐이다.

다) 따라서 이와 전제가 다른 원고의 이 부분 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유없다.

나. 합의해제 주장에 관한 판단

1) 관련 법리

계약의 합의해제 또는 해제계약이라 함은 해제권의 유무를 불구하고 계약당사자쌍방이 합의에 따라 기존의 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 계약이 합의해제되기 위해서는 일반적으로 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이 라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 그 요건으로 하는바, 이와 같은 합의가 성립하기 위해서는 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 되는 것이다(대법원 1994. 9. 13. 선고 94다17093 판결 참조).

2) 판단

가) 매도인들과 피고 E이 2009. 5. 29. 원고에게, '원고가 이 사건 사업부지 매매계약체결을 성실히 하지 아니하는 등 이 사건 사업을 추진할 의사가 없다고 판단되는바, 2009. 6. 10.까지 성의 있는 답변을 하지 않을 경우 2009. 6. 20.부로 계약을 해지하겠다.'는 내용의 이 사건 통지서를 보낸 사실 및 원고는 2017. 6. 13. 매도인들과 피고 E에게 이 사건 각 매매계약의 합의해제를 요청하는 이 사건 내용증명을 보낸 사실은 앞서 살펴보았다.

나) 그러나 한편, 이 사건 통지서에는 이 사건 사업을 성실히 추진할 의무를 위반한 원고의

채무불이행[매매계약에서 매수인은 매도인에게 매매대금을 지급할 의무를 부담하는바, 이 사건 각

매매계약이 잔금 지급 시기를 '사업예정부지의 67%(또는 70%)이상 매매동의 및 매매계약체결 완료일부터 8개월 이내(또는 10개월 이내 도시개발구역지정 완료조건)'로 정한 점에 비추어 보면, 원고는 이 사건 사업을 성실히 추진할 계약상 의무도 있다고 할 것이다]을 이유로 이 사건 각 매매계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 반면, 원고는 이 사건 통지서의 내용을 반박하며 이 사건 사업 추진의사를 거듭 밝히는데다가, 이 사건 내용증명에는 매도인들과 피고 E에게 이 사건 각 매매계약의 합의해제를 요청하는 합의해제 청약의 의사표시가 기재되어 서로 그 의사표시의 내용이 다르고, 이 사건 통지서와 이 사건 내용증명의 발송 사이에는 8년 이상의 시차가 존재하는 점에 비추어볼 때, 쌍방이 서로에게 이 사건 통지서와 내용증명을 보냈다는 사실만으로는 '합의로 계약을 소멸시키겠다는 의사표시'의 명시적, 묵시적 합치가 있다고 볼 수 없다.

다) 또한, 계약을 합의해제할 때에 원상회복에 관하여 반드시 약정을 하여야 하는 것은 아니지만, 매매계약을 합의해제하는 경우에 이미 지급된 계약금, 중도금의 반환 및 손해배상금에 관하여는 아무런 약정도 하지 아니한 채 매매계약을 해제하기만 하는 것은 경험칙에 비추어 이례에 속하는 일이다(위 94다17093 판결 참조). 이 사건 각 매매계약과 관련하여 매도인들과 피고 E의 귀책사유는 존재하지 않고(원고가 매매계약을 위반하여 토지를 처분하였다고 주장하는 사람들은 이 사건 피고들이 아니다), 원고의 주장에 따르면 원고는 이 사건 각 매매계약 이후 2007년 하반기에 촉발된 서브프라임 모기지 사태와 세계적 불황으로 이 사건 사업에 어려움을 겪었으며, 2009년 7월경까지 이 사건 사업부지 내 토지 매수 작업을 진행하기는 하였으나 그 이후로는 사업상 큰 진척이 없었던 것으로 보인다. 이 사건 각 매매계약 체결 당시 당사자들은 원고가 조만간 이 사건 사업 대상지를 확보하여 도시개발구역지정을 받을 수 있을 것임을 당연한 전제로 하여, 다만 그 시기만 불확정한 것으로 여기고 이 사건 잔금지급특약을 하였다고 보이는데, 이 사건 사업이 사실상 중단된 상황에서 이미 지급된 계약금, 중도금의 반환 여부나 반환 범위 및 손해배상금에 관하여 당사자 사이에 아무런 명시적, 묵시적 합의도 존재하지 아니하므로, 이 사건 각 매매계약이 합의해제로 종료되었다고 보기는 어렵다.

라) 따라서 이와 전제가 다른 원고의 이 부분 주장 또한 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

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

재판장 판사 윤도근, 판사 이승연, 판사 김동호