

서울중앙지방법원 2023. 5. 18 선고 2022가단5353184 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 헌정

담당변호사 강종협, 손환필, 천정환

피 고 B

변 론 종 결 2023. 3. 9.

판 결 선 고 2023. 5. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게 26,034,000원 및 이에 대하여 2023. 1. 21.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 4. 16. 소외 망 C의 법정상속인들인 소외 처 D, 자 피고, 소외 자 E, 소외 자 F와 사이에 충남 청양군 G 외 3필지 전/임야에 관하여 매매대금 26,034,000원에 매수하기로 하되 위 토지의 개발행위 허가가 나지 않을 경우 본 매매계약은 무효로 하며 매도인은 지체없이 매수인에게 계약금(매매대금)을 반환한다는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 계약 당일 H조합(이하 'H조합'이라 한다) 명의 계좌((계좌번호 1 생략), 이하 '이 사건 계좌'라고 한다)로 위 매매대금 26,034,000원을 송금하였다.

나. 그 후 원고는 원고가 대표이사로 있던 소외 주식회사 I 명의로 2018.6.경 청양군수에게 이 사건 매매계약의 목적물을 포함한 토지 등 39,093㎡에 대하여 태양광발전시설 부지 조성 및 진 · 출입로 개설을 목적으로 하는 개발행위허가를 신청하였으나, 2018. 10. 22. 청양군수로부터 불허가처분을 받았다. 이에 원고는 2019. 4.경 위 소외 회사 명의로 청양군수를 상대로 위 불허가처분의 취소를 구하는 소(대전지방법원 2019구합103095)를 제기하였으나 2020. 11. 12. 위 법원으로부터 기각판결을 선고받았고, 이에 항소하였으나 2021. 8. 19. 다시 항소기각판결을 선고받았으며, 위 판결은 원고(위 소외 회사)가 상고하지 않아 그 무렵 그대로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장 요지

원고가 공동매도인의 1인인 피고에게 이 사건 매매계약에 따라 지급한 매매대금의 반환을 구함에 대하여, 피고는 원고가 이 사건 매매대금을 이 사건 계좌로 송금한 것은 이 사건 매매계약에 따른 대금지급의무의 이행으로 볼 수 없다는 취지로 다툼다. 그러므로 이에 관하여 우선 살핀다.

나. 판단

살피건대, 위 각 증거 및 을 제1 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 이 사건 계좌로 이 사건 매매대금을 송금한 것은 피고를 비롯한 매도인들의 묵시적 동의하에 이루어진 것으로 봄이 상당하다.

- 1) H조합은 망 C에게 19억 원을 대출하면서 망 C 및 관련자(망인의 가족으로 보인다)의 대출이자 납입을 위하여 이 사건 계좌를 알려주었다. 원고는 이 사건 매매계약 이전인 2017. 9. 15. 망 C와 사이에 충남 청양군 J 외 9개 필지 전/임야 82,500㎡를 3.3㎡당 33,340원으로 계산한 돈을 매매대금으로 정하여 매수하는 매매계약(이하 '이전 매매계약'이라 한다)을 체결하기도 하였는데, 원고는 위 이전 매매계약에 따른 계약금 5,000만 원을 망인이 지정하는 위 계좌로 송금하였다.
 - 2) 원고는 망 C이 사망한 후 피고를 포함한 상속인들과 이 사건 매매계약을 체결하면서 그 대금지급방법에 관하여 구체적인 약정은 없었으나 망 C과의 이전 매매계약 당시와 같이 이 사건 계좌로 송금하였고, 당시 피고를 비롯한 다른 공동매도인들(망 K의 상속인들)도 이에 관하여 특별히 이의를 제기하거나 다른 언급은 없었다.
 - 3) 그 후 앞서 본 바와 같이 원고가 취득하려 했던 개발행위허가가 무산되자 원고는 피고를 비롯한 망 K의 나머지 상속인들과 사이에 이전 매매계약 및 이 사건 매매계약의 무효에 따라 반환되어야 할 매매대금의 분담 액수에 관하여 협의를 하였는데, 피고를 제외한 나머지 상속인들은 분담 반환액수를 감액받는 것으로 하여 대부분 합의를 하였으나, 피고만이 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 지급을 다두고 있는 것으로 보인다(피고는 이 사건 소송 계속 중인 2023. 1. 6. 이전 매매계약에 따른 계약금 5,000만 원 중 피고 자신의 상속지분에 해당하는 9,090,000을 원고에게 송금하여 지급하였다).
 - 4) 원고가 이 사건 계좌에 입금한 이 사건 매매계약에 따른 대금 26,034,000원은 H조합이 망 C에 대한 대출채권이자 19,441,660원, 소외 F(망 C의 아들)에 대한 대출이자 5,972,305원, 소외 L(망 K의 처)에 대한 대출이자 363,444원, 256,591원과 각 상계처리한 것으로 보인다. 이는 망 K의 상속인들 사이의 협의에 따른 상속재산의 처리로 보이는데, 망 C의 대출채권이자 부분을 상계처리한 것은 피고 자신의 채무(상속채무)가 줄어든다는 측면에서 손해라 볼 수 없고, 피고의 모인 L이나 다른 형제자매의 상계처리 부분은 상속인들 사이에 이해를 조정함으로써 해결될 부분이라고 봄이 옳다.
- 다. 결국, 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 그 목적 토지에 관한 개발행위허가가 나지 않는 것으로 확정되었다 할 것이어서 이 사건 매매계약상의 약정에 따라 무효로 되었다 할 것이고, 원고가 피고를 포함한 공동매도인들의 묵시적 승인 하에 이 사건 계좌로 그 매매대금을 송금한 것 역시 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 지급의무를 이행한 것이라 할 것이며, 피고를 포함한 이 사건

매매계약상의 공동매도인들의 해제(무효)에 따른 매매대금반환채무는 불가분채무로서 부진정 연대관계에 있다 할 것인바(대법원 2000. 4. 7. 선고 2000다4234 판결 참조), 피고는 원고에게 위 매매대금 26,034,000원 및 이에 대하여 그 지급일(송금일) 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달일 다음날인 2023. 1. 21.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이회기