

수원지방법원 안산지원 2021. 1. 14 선고 2019가합9894 판결 [계약금반환등 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 베이스스

담당변호사 정일연, 한영동

피 고 1. B

2. C종중

피고들 소송대리인 법무법인 경기

담당변호사 황경학

변 론 종 결 2020. 12. 10.

판 결 선 고 2021. 1. 14.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 600,000,000원 및 그중 300,000,000원에 대하여는 2019. 5.

14.부터, 300,000,000원에 대하여는 2019. 8. 27.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 각 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적 청구 취지

피고들은 공동하여 원고에게 600,000,000원 및 이에 대하여 2019. 5. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 토목건축공사업 등을 목적으로 하는 회사이고, 피고들은 화성시 D 임야 3,699㎡, E 임야 337㎡, F 임야 3,306㎡(이하 ‘이 사건 각 토지’라 하고, 개별 토지를 지칭할 때는 ‘이 사건 G-○ 토지’라 한다)의 각 1/2 지분 공유자들이다.

나. 원고와 피고들은 2019. 5. 14. 이 사건 각 토지에 관하여 매매대금 2,886,000,000원 등을 내용으로 하는 매매계약을 체결하면서 계약금 300,000,000원은 계약 당일, 잔금 2,586,000,000원은 2019. 8. 29. 각 지급하기로 약정하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 이에 따라 원고는 같은 날 피고들에게 계약금으로 300,000,000원을 지급하였다.

다. 이 사건 매매계약 당시 작성된 계약서에는 특약사항 첨부되어 있는데, 그중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.

〈특약사항〉

4. 토목공사 시 토사 반출, 도로 비닐하우스 등 민원처리는 종중에서 협조기로 하며, 이에 소요되는 제반 비용은 매수인이 부담한다.

6. 잔금은 개발행위허가 유무와 관계없이 잔금 날짜에 치르기로 한다. 매도인은 매수인이 필

요시 토지사용승낙서를 해주기로 하며, 또한 매수인에게 개발행위허가 취소원 및 양도 양수 확인원 등을 받아 잔금 불이행 시 이행 접수키로 한다.

7. 상기 특약사항 등 계약 위반 시 매수인은 계약금을 포기하고, 매도인은 배액 상환하고, 이 계약을 해제키로 한다.

라. 그런데 이 사건 각 토지는 2008.경 유물산포지로 조사되었던 곳인데, 원고는 이 사건 각 토지에 대한 형질변경 신청 등 개발을 위한 작업을 진행하던 중 화성시로부터 2019. 8. 14.경 ‘이 사건 각 토지는 매장문화재 유존지역으로서 현상을 보존하거나 사업을 하고자 할 경우 별도의 허가를 받아야 한다.’는 취지의 공문을, 2019. 8. 30.경 ‘법정도로에서 사업부지까지 진입도로 폭원 확보 계획(4m 이상) 및 매장문화재 유존지역에 대한 건설 공사계획 등을 제출하기 바란다.’는 취지의 공문을 받았다.

마. 원고는 2019. 8. 21.경 피고들에게 ‘이 사건 각 토지가 매장문화재 유존지역에 해당하여 원고로서는 개발사업 중 중요 문화재 발견 시 공사를 중단해야 하는바, 피고들은 위와 같은 중대한 하자를 숨기고 이 사건 매매계약을 체결한 것이므로, 원고는 이 사건 매매계약에 대한 해제를 통보한다.’는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 위 내용증명우편은 그 무렵 피고들에게 도달하였다. 바. 피고들은 원고로부터 위 내용증명우편을 받은 뒤 2019. 8. 26.경 화성시에 이 사건 각 토지가 문화재 유존지역으로 지정되어 있는지 여부, 이를 토지 소유자에게 개별 통지하였는지 여부 등에 관하여 질의하였는데, 화성시는 2019. 9. 4.경 ‘이 사건 각 토지는 2008. 10. 17. 매장문화재 유존지역으로 지정되었고, 공고나 고시대상이 아니며, 지표조사 시행자에게만 통지하는 사항이다.’라는 취지의 답변을 하였다.

사. 이후 원고는 2019. 12. 12.경 화성시로부터 이 사건 각 토지에 관하여 조건부 개발행위허가를 받았는데, 그중 이 사건과 관련된 주요 조건은 아래와 같다.

- 목적사업 준공 전까지 해당 부지 진, 출입로의 준공이 선행되어야 한다.
- 이 사건 각 토지는 매장문화재 유존지역에 해당되어 공사의 착수 전에 법령이 정하는 별도의 문화재 발굴허가를 받아 시굴조사를 실시하고, 그 결과보고서를 제출하여야 한다.
- 법정도로에서 사업대상지로의 진, 출입로 계획상 노폭 부족분에 대하여 반드시 개발행위허가운영지침상 기준으로 폭원을 확보하여야 한다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 7, 21호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 경우 모두 포함)의

각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 이 사건 각 토지에 관한 조건부 개발행위허가로 인하여 원고로서는 그 조건을 성취하지 않고는 이 사건 매매계약 당시 의도한 목적대로 이 사건 각 토지를 사용할 수 없어 이 사건 각 토지에는 법률적 제한 내지 장애로 인한 하자가 존재하고 그로 인하여 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없는데, 피고들은 위와 같은 허가조건의 성취를 위한 원고의 협조요청에 응하지 않고 있는바, 이 사건 매매계약은 민법 제580조에 따라 원고의 계약해제 의사표시가 담긴 2019. 8. 21.자 내용증명우편이 피고에게 도달함으로써 해제되었거나 그렇지 않더라도 그러한 계약해제 의사표시가 담긴 이 사건 2020. 9. 21.자 준비서면의 송달로써 적법하게 해제되었다.

2) 피고들은 이 사건 각 토지에 관한 개발행위허가 조건의 성취를 위하여 선이행으로 사업부지 진입도로에 놓여있는 피고 B 소유의 컨테이너, 휴관 등을 이전 또는 제거할 의무가 있고, 제3자인 H 소유의 주택이 이 사건 D 토지 중 일부(약 20평)를 침범한 상태로 존재하여 이를 철거할 의무가 있는바, 원고는 피고들에 대한 잔금지급의무를 이행할 준비를 완료한 상태이고, 피고들은 원고의 적법한 이행최고에도 불구하고 위 각 의무를 이행하지 않고 있으므로, 이 사건 매매계약은 피고들의 위와 같은 이행지체를 이유로 한 원고의 이 사건 2020. 9. 21.자 준비서면 송달로써 적법하게 해제되었다.

3) 나아가 피고들은 위와 같은 의무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시하고 있는바, 원고로서는 피고들에 대한 원고 채무의 이행제공 없이도 이 사건 매매계약을 해제할 수 있고, 이 사건 매매계약은 해제의 의사표시가 담긴 원고의 이 사건 2020. 9. 21.자 준비서면의 송달로써 적법하게 해제되었다.

4) 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 매매계약의 해제로 인하여 계약금 300,000,000원과 위약금 300,000,000원 합계 600,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 피고들의 위 각 채무는 부진정연대 관계에 있다.

나. 민법 제580조 하자담보책임에 기한 계약해제 주장에 관한 판단

1) 관련 법리

가) 민법 제580조, 제575조 제1항은 ‘매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 그로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약을 해제할 수 있다.’고 규정하고 있는데, ‘하자’라 함은 매매의 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우를 뜻하고, 건축을 목적으로 매수한 토지에 대하여 건축허가를 받을 수 없어 건축이 불가능한 경우 등과 같이 법률적 제한 내지 장애로 말미암아 매매목적물을 계약 당시에 의도했던 일정한 목적으로는 사용할 수 없는 경우도 하자에 해당한다 할 것이나, 다만 위와 같은 하자의 존부는 매매계약 성립시를 기준으로 판단하여야 한다.

나) 매매목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없게 되었는지 여부는 계약에 이르게 된 동기 및 목적, 계약 당시 당사자가 처한 상황, 목적물의 종류와 성상, 하자의 내용 및 정도, 보수에 소요되는 기간이나 비용 등 계약 체결 전후의 여러 사정들을 종합적으로 고려하여 매수인의 입장에서 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결, 대법원 2018. 7. 12. 선고 2015다64315 판결 등 참조).

2) 이 사건에의 적용

가) 원고가 이 사건 각 토지에 관하여 개발사업을 진행하기 위하여 화성시의 조건부 개발행위허가에 따라 일정한 허가조건을 이행하여야 함은 앞서 인정한 바와 같다.

나) 그러나 ① 이 사건 매매계약 성립 당시 이 사건 각 토지에 관하여 건축허가를 받을 수 없어 건축이 불가능한 상황이었음을 인정할 만한 증거가 없고, 실제로 원고는 화성시로부터 건축을 위한 조건부 개발행위허가를 받은 점, ② 원고로서는 허가조건을 이행하면 이 사건 각 토지를 개발하여 건축을 할 수 있으므로 이 사건 매매계약 당시 계약 목적 달성이 불가능하였다고 볼 수 없는 점, ③ 원고와 피고들은 이 사건 매매계약의 특약사항으로 ‘개발행위허가 유무와 관계없이 잔금을 지급한다.’고 약정한 점 등을 종합해 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 성립 당시 원고의 입장에서 객관적으로 보아 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다) 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 이행지체로 인한 계약해제 주장에 관한 판단

1) 관련 법리

가) 민법 제544조에 의하여 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다.

나) 또한 계약상의 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별함에 있어서는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적 의사에 의하여 결정하되, 계약의 내용·목적·불이행의 결과 등의 여러 사정을 고려하여야 한다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다53705, 53712 판결 등 참조).

2) 이 사건에의 적용

가) 원고가 이 사건 각 토지에 관한 조건부 개발행위허가에 따라 법정도로에서 사업부지로의 진출입로 폭 4m 이상을 확보해야 함은 앞서 인정한 바와 같고, 갑 제10, 11호증의 각 기재에 의하면 원고가 2019. 8. 13.경 피고들에게 ‘이 사건 각 토지의 진입도로 위에 놓여있는 피고 B 소유의 컨테이너 등을 수거하고, 이 사건 D 토지 중 일부를 침범하여 건축되어 있는 H 소유 건물을 철거해 달라.’는 취지의 내용증명우편을 발송한 것을 비롯하여 그때부터 여러 차례 같은 취지의 내용증명우편을 발송한 사실, 이에 대하여 피고들이 2019. 8. 27.경 원고에게 ‘원고가 언급한 컨테이너 및 이 사건 D 토지 지상 건축물 점유 부분은 이 사건 매매계약 체결 후 발생한 사항이고, 상호 간 협의 중인 사항이었으며, 매도인 측에서 복구 등을 이행하겠다는 의사를 표명한 상태이다.’라는 취지의 답변을 한 사실은 인정된다.

나) 그러나 아래와 같은 이유로 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들의 위 컨테이너 등 수거의무와 위 건물 철거의무가 이 사건 매매계약상 주된 채무에 해당한다고 볼 수 없고, 오히려 부수적 채무에 불과하다고 봄이 상당하다.

① 원고는 이 사건 매매계약상 원고와 피고들 사이에 피고들의 위 컨테이너 등 수거의무가

선이행의무라고 주장하나, 이를 인정할 만한 증거가 없을 뿐만 아니라, 을 제5, 6호증의 각 영상에 비추어 갑 제12, 27, 28호증의 각 영상만으로는 법정도로에서 사업부지로의 진출입로와 관련된 해당 허가조건이 성취될 수 없다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

② 원고의 주장에 의하더라도 H 소유의 건물이 이 사건 D 토지를 침범한 부분의 면적은 전체 토지 면적 3,699㎡ 중 약 20평(66㎡)에 불과하고, 갑 제22호증의 기재에 의하면 원고는 2019. 5.경 I과 사이에 이 사건 각 토지에 관한 개발행위허가신청 등 설계용역계약을 체결하면서 사업면적을 2,201평으로 정한 사실이 인정되는데, 이는 이 사건 각 토지의 전체 면적 합계 7,342㎡(= 이 사건 D 토지 면적 3,699㎡ + 이 사건 E 토지 면적 337㎡ + 이 사건 F 토지 면적 3,306㎡)를 평 단위로 환산한 약 2,221평(≒ 7,342㎡ ÷ 3.30575㎡)에서 위 침범 부분 면적 약 20평을 뺀 나머지 면적인 2,201평(= 2,221평 - 20평)과 일치하는바, 적어도 원고는 위와 같은 사정을 인식 내지 용인한 상태에서 이 사건 각 토지에 관한 개발행위에 착수한 것으로 보인다.

③ 그럼에도 이 사건 매매계약 또는 그 특약사항에 피고들의 위 컨테이너 등 수거의무 내지 위 건물 철거의무와 관련된 내용은 보이지 않고, 이 사건 매매계약 체결 이후 원고와 피고들 사이에 위와 같은 내용을 포함하여 추가적인 약정을 하였음을 인정할 만한 사정도 찾아볼 수 없다.

④ 위와 같은 사정을 종합해 보면, 원고와 피고들은 이 사건 매매계약에서 피고들의 위 컨테이너 등 수거의무 및 위 건물 철거의무를 주된 채무로 삼지 않은 것으로 보이고, 위 진출입로 폭 4m 이상의 확보가 불가능하거나 위 건물의 침범 부분만으로 원고의 사업진행이 불가능하다고 볼 수 없는 이상 위 각 의무가 이 사건 매매계약의 목적 달성에 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 원고가 이 사건 매매계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도에는 이르지 아니하는 것으로 보인다.

다) 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 이행거절로 인한 계약해제 주장에 관한 판단

1) 관련 법리

채무불이행에 의한 계약해제에 있어서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서, 이른바

‘이행거절’로 인한 계약해제의 경우, 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 매우 완화되어 있으므로, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 이외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정함에 있어서는 이행거절의사가 명백하고 종국적으로 표시되어야 할 것이다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2004다22971 판결 등 참조).

2) 이 사건에의 적용

가) 피고들이 원고가 주장하는 위 컨테이너 등 수거의무 내지 위 건물 철거의무의 존재 및 범위를 다투고 있다는 사정만으로는 피고들에게 이 사건 매매계약을 실현할 의사가 없거나 계약을 포기할 의사가 있다고 볼 정도에 이르렀다고 할 수 없고, 피고들의 이행거절의사가 명백하고 종국적으로 표시되었다고 볼 수도 없다.

나) 나아가 앞서 본 바와 같이 피고들의 위 각 의무는 이 사건 매매계약의 부수적 채무에 불과하다고 할 것이므로, 이러한 부수적 채무를 불이행한 사정만으로 피고들이 이 사건 매매계약의 주된 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 것으로 볼 수는 없다.

다) 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 원고의 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

피고들은 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 이 사건 각 토지가 매장문화재 유존지역에 속해있다는 사실을 잘 알고 있었으면서도 이를 원고에게 고지하지 않는 방법으로 원고를 기망하였는바, 그로 인하여 원고는 이 사건 매매계약에 따라 지급한 계약금 300,000,000원 상당의 손해를 입었고, 이 사건 각 토지 위에 사옥 및 제조장 등을 신축하는 것이 무기한 연기됨으로 인하여 약 300,000,000원 상당의 영업 손해를 입었는바, 피고들은 공동하여 원고에게 위 손해액 합계 600,000,000원(= 300,000,000원 + 300,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

갑 제16호증의 기재만으로는 피고들이 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 토지가 매장문화재 유존지역에 속해있어 개발행위에 제한이 있다는 사실을 잘 알면서도 원고에게 이를 고지하지 않은 채 이 사건 매매계약을 체결하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 주위적 청구와 예비적 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최철민, 판사 손광진, 판사 조민혁