

수원지방법원 안산지원 2021. 5. 27 선고 2020가합10470(본소), 2020가합12223(반소) 판결
[계약금반환등 · 매매계약무효확인의 청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 베이스스

담당변호사 정일연, 김경진

피고(반소원고) 1. 본인 겸 망 B의 소송수계인 C

2. 본인 겸 망 B의 소송수계인 D

3. 본인 겸 망 B의 소송수계인 E

4. 본인 겸 망 B의 소송수계인 F

5. 본인 겸 망 B의 소송수계인 G

6. 본인 겸 망 B의 소송수계인 H

피고들의 소송대리인 법무법인 한국

담당변호사 임채용

변 론 종 결 2021. 5. 13.

판 결 선 고 2021. 5. 27.

주 문

1. 피고(반소원고)들의 반소를 모두 각하한다.

2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)들은 공동하여 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 400,000,000원 및 그 중 200,000,000원에 대하여는 2019. 9. 26.부터 나머지 200,000,000원에 대하여는 2020. 6. 10.부터 각 이 사건 청구취지 및 청구원인변경서 부분 최후 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

반소 : 피고들과 원고 사이에 안산시 단원구 I 전 9,782㎡에 관하여 체결된 2019. 9. 25.자 매매계약은 그 효력이 존재하지 아니함을 확인한다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고1)는 2019. 9. 25. 피고들 및 B와 사이에 그들이 공동 소유하고 있는 안산시 단원구 I 전 9,782㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 2,150,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

[특약사항]

1. 현 시설 상태에서의 매매 계약이며, 등기사항 증명서를 확인하고, 계약을 체결함

2. 잔금 시까지의 각종 공과금은 매도자 부담으로 한다.
4. 매도자중 1인으로 분할 허가 신청하는 조건으로 계약함(단 허가시 필요 경비는 매수인이 부담한다).
5. 잔금은 허가득 후 10일 이내에 지불한다.
6. 개발에 필요한 사용 승낙서는 매도인이 받아 주는 것으로 한다.
9. 본 계약은 잔금 지급전 다시 작성하는 것으로 한다(조건과 금액 등은 변함이 없으나 매수인이 다수인 이므로 토지 분할 후 다시 작성한다).

나. 원고는 2019. 9. 26. 피고들 및 B에게 200,000,000원을 계약금으로 지급하였고, 약정 잔금지급기일은 2020. 4. 25.이다.

다. B은 2020. 12. 21. 사망하였던바, 그 상속인인 피고들이 이 사건 소송절차를 수계하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 3호증의 1 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 반소의 적법 여부에 관한 판단

확인의 소는 권리 또는 법률상 현존하는 불안 내지 위험이 있고, 그 불안·위험을 제거함에는 확인판결을 받는 것이 가장 유효·적절한 수단일 때 인정되는 것이다. 살피건대 원고들의 본소 청구는 이 사건 매매계약의 해제를 전제로 계약금반환 등을 구하는 것이고, 피고들의 반소 청구 역시 이 사건 매매계약의 해제를 전제로 계약의 효력 부존재 확인을 구하는 것인바, 피고들에게 본소 청구 기각을 구하는 것을 넘어서는 불안 내지 위험이 있다거나, 이를 제거하기 위하여 확인판결을 받는 것이 가장 유효·적절한 수단이라고 보이지 않는다. 피고들의 이 사건 반소 청구는 확인의 이익이 인정되지 않으므로, 부적법하다.

3. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

- 1) 원고는 이 사건 토지에 건물을 신축할 예정이었기 때문에 주변에 인접한 도로가 없는 맹지인 이 사건 토지에 대한 매매계약을 체결하면서 피고들이 잔금기일 전까지 이행하여야 할 의무로 ① 주변 토지 소유자들로부터 토지사용에 대한 승낙서를 받아 줄 것, ② 이 사건 토지에 대한 건축허가를 받는

과정에서 건축법 제44조 및 동법 시행령 제28조 제2항2)의 적용을 피할 수 있도록 이 사건 토지를 분할해 줄 것을 정하였다.

2) 그러나 피고들은 위 의무를 이행하지 않은 채 2020. 5. 13. 원고에게 내용증명을 발송하여 잔금의 이행최고를 하면서 잔금지급의무 불이행시 별도의 의사표시 없이 계약을 해제하고, 계약금을 물취하겠다는 이행거절의 의사를 표시하였다.

3) 이에 원고는 2020. 5. 21. 피고들에게 위 내용증명에 대한 회신을 하면서 “2020. 6. 9.까지 피고들이 선이행의무를 이행하지 않을 경우 계약해제와 더불어 손해배상청구를 하겠다”는 의사표시를 하였으나 피고들은 위 기일이 경과할 때까지 위 ①, ②의 의무를 이행하지 못하였으므로 이 사건 매매계약은 2020. 6. 10. 해제되었다.

4) 따라서 피고들은 원고에게 원상회복으로서 기지급한 계약금 200,000,000원에 계약 위반에 따른 위약금 200,000,000원을 합한 400,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 피고들이 인접토지 소유자들로부터 ‘토지사용 승낙서’를 받아 줄 의무를 부담하는지 여부
기초사실에서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 특약사항에 “개발에 필요한 사용 승낙서는 매도인이 받아 주는 것으로 한다”고 기재되어 있기는 하다. 피고들이 피고들 명의의 토지사용 승낙서를 원고에게 제공한 사실에 대하여는 당사자 사이에 다툼이 없으므로 ‘개발에 필요한 사용 승낙서’에 ‘인접 토지 소유자들의 토지사용 승낙서’가 포함되는지에 따라 피고들의 선이행의무 불이행 여부가 결정되므로 이에 대하여 살피건대, 갑 제13호증, 을 제1, 2, 6호증의 각 기재, 이 법원의 안산시에 대한 사실조회 회신결과, J본부에 대한 문서송부촉탁 회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하여 보면 ‘개발에 필요한 사용 승낙서’에 ‘인접 토지 소유자들의 토지사용 승낙서’가 포함된다고 보기 어렵고 달리 피고들이 원고에게 ‘인접 토지 소유자들의 토지사용 승낙서’를 제공할 의무가 있음을 인정할 증거가 없다.

가) 특약사항에는 ‘개발에 필요한 사용 승낙서’라고 기재되어 있을 뿐, ‘인접 토지 소유자들의 토지사용 승낙서’라고 기재되어 있지 않다. 원고는 피고들이 원고의 이 사건 토지 매수 목적을 알고 있었던 이상

‘개발에 필요한 사용 승낙서’에는 당연히 ‘인접 토지 소유자들의 토지사용 승낙서’가 포함된다고 주장하나 토지 개발 및 건축에 대한 지식을 가지고 있지 않은 피고들이 토지 개발 등에 어떤 서류가 필요한지 알기 어려웠을 것으로 보이고, 이에 원고가 개발에 필요한 서류를 구체적으로 특정하여 요청하였어야 할 것으로 보이나 이 사건 매매계약의 잔금지급기일이 도과할 때까지 원고가 피고들에게 특정한 서류를 요구하였음을 인정할 증거가 없다.

나) 원고 스스로도 건축허가관련 서류를 확인하기 위하여 건축 설계 및 측량이 필요한 것이므로 이 사건 매매계약 체결 당시에 개발에 어떠한 서류가 필요한지 구체적으로 특정하여 명시할 수 없었다고 주장하고 있다. ‘건축 설계 및 측량’은 원고가 수행하여야 하는 업무이고, 이에 원고의 주장에 따르더라도 토지 개발에 어떠한 서류가 필요한지는 원고만이 알 수 있었을 것으로 보임에도 불구하고 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약의 잔금지급기일이 도과하기 전까지 원고가 피고들에게 특정한 서류를 요구하였음을 인정할 증거가 없다.

다) 피고들은 2020. 1. 10.경 기 교부한 토지사용 승낙서에 오기가 있는 것을 발견하고 원고에게 새로운 ‘토지사용 승낙서’를 교부하였는데 원고는 피고들이 이처럼 ‘토지사용 승낙서’를 새로 교부하는 과정에서도 ‘개발에 필요한 추가적인 서류’를 요구한 정황은 보이지 않는다.

라) 피고들은 2020. 8. 31. 피고 D를 건축주로 하여 이 사건 토지 중 661㎡ 지상에 연면적 95.52㎡ 규모의 2층 단독주택을 건축하겠다는 내용의 건축신고를 하였다. 위 건축신고 과정에서 인접 토지 소유자들의 토지사용 승낙서가 첨부되지 않았음에도 불구하고 안산시는 이 사건 토지의 공유자들인 피고들의 토지사용 승낙만으로 2020. 9. 18. 피고 D의 건축신고를 수리하고 신고필증을 교부하였다. 원고는 피고로부터 교부받은 토지사용 승낙서가 허가를 받기에 충분하지 않았기 때문에 적법한 의무 이행으로 볼 수 없다고 주장하나 위와 같이 건축신고가 수리된 정황에 비추어 볼 때 이를 그대로 받아들이기 어렵다.

마) 피고들은 토지를 분할하지 않은 채 건축신고 신고필증을 교부받았고, 2020. 11. 2.에는 이 사건 토지를 4필지로 분할하기도 하였다. 피고들이 위와 같이 짧은 기간 내에 건축 신고를 하고, 이 사건 토지의 분할도 완료한 반면 원고는 2019. 9. 25.부터 2020. 6. 30.까지 이 사건 토지에 대한 개발행위허가 신청을 하지 않았다. 원고는 피고들이 선이행 의무를 이행하지 않아 개발행위허가

신청을 할 수 없었다고 주장하나 앞서 본 바와 같이 건축신고가 수리된 사실에 비추어 보면, 개발행위허가에 필요한 서류나 절차는 개발허가신청을 한 후 구체화 될 여지가 있어 보인다. 그럼에도 원고는 개발행위허가 신청을 전혀 하지 않고, 피고들에게 의무 이행을 독촉하지도 않은 채 이 사건 매매계약의 잔금 지급일을 도과하였던 것이다.

2) 피고들이 토지를 분할해 주어야 하는 의무를 부담하는지 여부

앞서 본 증거, 갑 6, 9호증의 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정들에 의하면 피고들이 토지를 분할해 줄 의무를 부담한다거나 이를 위반하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

가) 이 사건 매매계약에서는 분할에 관하여 “매도자 중 1인으로 분할 허가신청 하는 조건으로 계약함(단 허가시 필요 경비는 매수인이 부담한다)”이라고 약정하였다. 위 문언만으로는 매도인이 이 사건 토지에 대하여 분할 의무를 부담한다고 단정할 수 없다.

나) 원고는 2019. 11. 6. K건축사무소와 건축물의 설계 계약을 체결하였는데, 위 계약서에는 대지면적 9,872㎡(13개필지분할-건축주협의결정), 계약금액에는 ‘건축허가 및 대지조성완료후 1개 필지 등기이전’이라고 기재되어 있다.

이에 따르면 원고는 이 사건 토지를 13개 필지로 분할하고, 그 중 1개 필지는 설계비 명목으로 등기이전을 해 줄 계획이었음을 알 수 있는데 그렇다면 분할의 방법 즉, 필지의 개수, 각 필지별 면적 및 위치 등은 원 · 피고들 모두에게 중요한 내용임에도 불구하고, 원고가 피고들에게 이를 통지하였음을 인정할 아무런 증거가 없다.

다) 원고는 피고들의 2020. 5. 13.자 내용증명에 대한 회신으로 2020. 5. 21.자 내용증명을 발송하면서 “위 부동산에 대하여 건축허가를 받기 위하여 건축심의사항으로 건축설계도면 및 가분할도를 완료하여 알아보던 중(중략), 원고는 최대한 빨리 건축심의 허가를 받기 위하여 매매에 의한 토지분할을 먼저 진행하고, 분할된 토지를 건축심의로 건축허가로 신청하면 대략 2020년 12월 말일경까지는 건축허가가 완료되어 잔금을 지급할 수 있을 것으로 예상하고 있으며(중략)”, “위 부동산의 건축허가를 받기 위한 절차 중 토지 분할을 먼저 진행하고 분할된 토지를 건축심의로 건축허가를 받을 수 있기에 피고들은 원고 외 11인에게 각 토지분할에 대한 부동산매매계약서 작성

및 토지분할에 따른 제반서류를 준비하여 주시기 바라며(중략)”라고 기재한 바 있다.

즉, 원고는 피고들의 계약해제 통지에 대한 답변에서도 직접 토지 분할 절차를 수행할 의사를 표시하고 있을 뿐, 피고들에게 토지 분할 절차를 이행하여야 할 의무가 있음을 주장하고 있지는 않다.

라) 원고는 잔금 지급기일이 경과한 2020. 5. 1. 이 사건 매매계약을 중개한 L와 이 사건 매매계약의 잔금 기일을 연장하는 내용의 대화를 나누면서도 잔금 지급 기일의 유예를 요구하였을 뿐이다. 원고가 주장하는 바와 같이 피고들의 의무 불이행으로 인하여 계약이 완결되지 않은 것이었다면 원고는 피고들에게 선이행의무의 신속한 이행을 요구하였어야 함에도 불구하고 선이행의무의 이행을 요구함이 없이, 잔금 지급 기일의 유예만을 요청하였다.

마) 설령 피고들이 토지 분할 의무를 부담한다고 하더라도 원고는 이 사건 토지를 분할하여 그 지상에 건축을 할 예정이었기 때문에 필지의 개수와 각 필지별 면적 및 위치 등의 원고가 진행하는 사업의 내용에 따라 구체화될 수밖에 없을 것으로 보이고, 이에 원고가 먼저 위 의무의 내용을 구체적으로 특정하여 피고들에게 그 이행을 요청할 것이 요구된다고 할 것이다.

그러나 원고가 피고들에게 분할의 방법 등에 관한 사항을 알려주었다는 점을 인정할 만한 아무런 증거가 없다.

3) 매매계약이 해제되었는지 여부

앞서 본 증거 및 갑 제5, 6호증의 기재에 의하면 이 사건 매매계약의 잔금일이 2020. 4. 25.이었던 사실, 피고들은 2020. 5. 13. 원고에게 “소유권이전에 필요한 서류 일체는 경기도 안산시 단원구 M, 3층 N법무사 사무실 법무사 O가 보관중이며, 2020. 5. 29.까지 잔금을 지급하지 않을 경우 2020. 5. 30. 별도의 의사표시 없이 매매계약이 해제된다”고 통보한 사실, 원고는 2020. 5. 21. 위 2020. 5. 13.자 내용증명에 대한 회신을 보내면서 피고들에게 “2020. 5. 30.까지 잔금을 지급하지 않겠다”는 의사를 표시한 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매계약은 2020. 5. 30. 해제되었다고 할 것이다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 원고의 잔금 미지급으로 인하여 2020. 5. 30. 해제되었다고 봄이

상당함으로, 피고들의 귀책사유로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 하여 계약금의 반환 및 위약금의 지급을 구하는 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 피고들의 반소는 부적법하여 이를 모두 각하하고, 원고의 본소 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김형률, 판사 이종찬, 판사 이은숙

1) 매매계약서 매수인란에는 “A 외 11 인 ” 으로 기재되어 있으나 , 이는 당시 확정되지 않았던 수분양자들에게 추후 직접 이전등기를 하기 위한 표시로 보여질 뿐이고 , 당시 실질적 매수자는 원고가 유일하였던 것으로 보인다 .

2)건축법 제44조(대지와 도로의 관계) ② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

건축법시행령 제28조(대지와 도로의 관계) ② 법 제44조 제2항에 따라 연면적의 합계가 2천 제곱미터(공장인 경우에는 3천 제곱미터) 이상인 건축물(축사, 작물 재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 건축조례로 정하는 규모의 건축물은 제외한다)의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다.