

울산지방법원 2020. 10. 29 선고 2019가단123037 판결 [계약금등 반환청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B 주식회사

원고들 소송대리인 창원법무법인

담당변호사 정주석

피 고 1. C

2. D

3. E

4. F

5. G

피고들 소송대리인 법무법인 청률

담당변호사 김성훈, 정영태

변 론 종 결 2020. 9. 17.

판 결 선 고 2020. 10. 29.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

원고들에게, 피고 C은 21,000,000원, 피고 D은 4,200,000원, 피고 E은 6,300,000원, 피고 F은 6,300,000원, 피고 G는 4,200,000원 및 이에 대한 2014. 7. 19.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고들과 H은 2007. 11. 17. 당시 토지거래허가구역 내에 있던 H 소유의 울산 북구 I 임야 22,116㎡(이하 “이 사건 부동산”이라 한다)에 관하여 총매매대금을 4억 2,000만 원으로 정하여 아래 기재 내용이 포함된 매매계약(이하 “이 사건 매매계약”이라 한다)¹⁾을 체결하였다. 이 사건 매매계약 이후 원고들은 2007. 12. 31.경 H에게 계약금으로 2,100만 원을 지급하였다.

0 원고들 명의로 매매계약이 완료되는 그 시한은 2008. 12. 31.을 경과할 수 없다.

0 매매대금 지불시기

계약금 2,200만 원 : 도시계획시설 결정 고시 후 15일 이내

중도금 1억 4,700만 원 : 도시계획시설 결정 고시 후 30일 이내

잔금 2억 5,200만 원 : 도시계획시설 결정 고시 후 60일 이내

0 본 사업토지는 현재 토지거래허가구역이어서 법인의 매수가 법적으로 불가능하므로 매매예약계약을 원고들이 공동으로 계약하고, 등기시에는 원고 B 주식회사(이하 “원고 회사”라고 한다) 명의로 한다.

0 H이 위 매매예약계약에 따른 이행약정을 위반할 때에는 계약금의 배액에 해당하는 위약금을 원고들에게 지급하기로 한다(이하 “이 사건 위약금약정”이라고 한다).

나. H은 2008. 6. 8.경 사망하였고, 이 사건 부동산에 대하여는 각 유증을 원인으로 하여 2008. 6.

23. 피고 C이 22,116분의 11,058 지분, 피고 D, G가 각 22,116분의 2,211.6 지분, 피고 E, F이 각 22,116분의 3,317.4 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 부동산은 2012. 5.경 토지거래허가구역 지정이 해제되었다.

라. 피고들은 2014. 7. 18. 주식회사 J과 사이에 이 사건 부동산 및 지상물에 관하여 매매대금 3억 8,800만 원에 매매계약을 체결하였다. 그 후 피고들은 2019. 3. 19. K 주식회사와 매매계약을 체결한 후 이 사건 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 갑 1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장

(1) 원고들은 2010. 7.경 다른 피고들의 위임을 받은 피고 F과 이 사건 매매계약의 연장에 대하여 합의하였다.

(2) 2012. 5. 말경 이 사건 부동산은 토지거래허가구역 지정이 해제되었으나, 피고들은 2014. 7. 18. 주식회사 J과 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였고, 그 후 이 사건 부동산에 관하여는 2019. 3. 19. K 주식회사에게 소유권이 이전됨으로써 이 사건 매매계약은 피고들의 귀책사유로 이행불능에 이르게 되었다.

(3) 따라서 피고들은 이 사건 위약금약정에 따라 계약금으로 지급받은 금액의 배액에 해당하는 돈을 원고들에게 반환할 책임이 있다.

(4) 설령 피고 F을 제외한 나머지 피고들이 연장계약에 동의한 사실이 없다고 하더라도 피고들은 H의 상속자들로서 이 사건 부동산을 제3자에게 매도함으로써 이 사건 매매계약을 불이행한 이상 이 사건 위약금약정에 따라 배액에 해당하는 금액을 원고들에게 지급해야 한다.

나. 피고들의 주장

(1) 이 사건 매매계약은 원고들의 사업지연으로 원고들이 중도금 및 잔금을 지급하지 않아 2008. 12.

31.이 도과됨으로써 그 효력이 상실되었다. 원고들의 귀책사유로 이 사건 매매계약의 효력이 상실된 이상 위약금 약정에 따라 원고들은 피고들에게 계약금 반환을 청구할 수 없다. 피고들은 2010. 7.경 이 사건 매매계약의 연장에 동의한 사실이 없다.

(2) 원고들이 계약금반환청구권을 가진다고 하더라도 5년의 소멸시효가 완성되었다.

3. 판단

가. 국토이용관리법상 토지거래허가구역 내의 토지에 관한 거래계약은 관할관청으로부터 허가받기 전의 상태에서는 거래계약의 채권적 효력도 전혀 발생하지 아니하여 무효이므로 권리의 이전 또는 설정에 관한 어떠한 내용의 이행청구도 할 수 없고(대법원 1991. 12. 24. 선고 90다12243 전원합의체 판결, 대법원 2000. 1. 28. 선고 99다40524 판결 등 참조), 반면에 토지거래허가구역 안에 있는 토지에 대하여 토지거래허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 후 허가구역 지정이 해제되거나 허가구역 지정기간이 만료되었음에도 재지정을 하지 아니한 때에는, 그 토지거래계약이 허가구역 지정이 해제되기 전에 확정적으로 무효로 된 경우를 제외하고는 더 이상 관할 행정청으로부터 토지거래허가를 받을 필요가 없이 확정적으로 유효로 되고, 따라서 거래 당사자는 그 계약에 기하여 바로 토지의 소유권 등 권리의 이전 또는 설정에 관한 이행청구를 할 수 있으며, 여전히 그 계약이 유동적 무효상태에 있는 것은 아니다(대법원 2010. 3. 25. 선고 2009다41465 판결 참조).

또한 토지거래허가구역 내의 토지에 대하여 관할 관청의 허가를 받기 전 유동적 무효 상태에 있는 계약을 체결한 당사자는 쌍방이 그 계약이 효력이 있는 것으로 완성될 수 있도록 서로 협력할 의무가 있는 것이므로, 이러한 매매계약을 체결할 당시 당사자 사이에 당사자 일방이 토지거래허가를 받기 위한 협력 자체를 이행하지 아니하거나 허가신청에 이르기 전에 매매계약을 철회하는 경우 상대방에게 일정한 손해액을 배상하기로 하는 약정을 유효하게 할 수 있으며, 토지거래허가구역 내의 토지에 관한 매매계약을 체결함에 있어서 토지거래허가를 받을 수 없는 경우 이외에 당사자 일방의 계약 위반으로 계약이 해제된 경우에 대한 손해배상액의 약정은, 당사자 일방이 협력의무를 이행하지 아니하거나 매매계약을 일방적으로 철회하여 그 매매계약이 확정적으로 무효가 된 경우를 포함한다(대법원 1997. 2. 28. 선고 96다49933 판결 등 참조).

나. 이 사건의 경우, 갑 1호증, 을 1호증의 1, 2, 을 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래 사정들, 즉 이 사건 매매계약은 이 사건 부동산 전체 토지를 대상으로 하되 2008. 12. 31.을 기한으로 하여 최소한 토지거래허가 지정 해제 등이 이루어지지 않을 경우(이 사건 매매계약서에는 매매예약계약이 완료되는 것을 조건으로 한다고 표현되어 있다) 이 사건 매매계약 자체가 실효되는 것으로 약정한 점, 피고들은 2008. 11. 5.경 및 2008. 12. 4.경 원고들에게 2008. 12. 31.까지 매매계약이 완료되지 않을 경우 이 사건 매매계약을 확정적으로 무효로 하겠다는 취지의 통지를 한 점, 2010. 7.경 피고 F의 위임을 받은 L은 원고 A를 만나 이 사건 매매계약의 내용 중 ‘원고들 명의로 매매계약이 완료되는 그 시한은 2008. 12. 31.을 경과할 수 없다.’는 기재와 중도금 및 잔금 지급시기를 삭제하기로 한 것으로 보이는 하나 이에 관하여 피고 F를 제외한 나머지 피고들에 대한 동의나 위임을 받았음을 인정할 증거가 부족한 점, 피고들은 2017. 12.경 원고들과 접촉을 시도하였으나 연락이 되지 않았고 원고들은 피고들에게 나머지 중도금이나 잔금을 지급하려고 노력한 흔적도 없는 점 등의 사정을 종합해 보면, 2008. 12. 31.을 기한으로 하여 최소한 토지거래허가를 받을 것을 전제로 하여 체결된 이 사건 매매계약은 위 기한 동안 토지거래허가 지정 해제 등이 이루어지지 않으므로서 확정적으로 무효로 되었다고 봄이 타당하다. 따라서 그 이후 피고들이 이 사건 부동산을 제3자에게 매각함으로써 이 사건 매매계약상 채무불이행으로 인한 손해배상책임을 부담한다는 원고들의 주장은 이유 없다. 또한 피고들이 이 사건 매매계약에 관한 토지거래허가 협력의무를 이행하지 아니하거나 2008. 12. 31. 이전에 매매계약을 일방적으로 철회하였다고 인정할 증거도 없으므로 이 사건 위약금약정에 기한 원고의 청구 또한 이유 없다(원고의 이 사건 청구원인은 피고들의 귀책사유로 이 사건 매매계약에 의한 피고들의 소유권이전등기의무가 불이행되었음을 원인으로 하여 이 사건 위약금약정에 의한 위약금을 청구하는 것임이 명백하고, 원고들이 이 사건 매매계약의 무효를 원인으로 하여 부당이득반환청구를 하고 있지 아니하고 있으므로 처분권주의상 이 사건 매매계약이 확정적으로 무효가 되었음을 이유로 한 부당이득반환의무를 인정할 수 없다. 설령 피고들의 부당이득반환의무를 인정한다고 하더라도, 이 사건 청구는 2008. 12. 31.로부터 10년이 지난 후에 이루어졌음이 기록상 명백하다).

4. 결론

원고들의 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 윤원묵

1) 매매예약이란 장차 본계약을 체결할 것을 약속하는 별개의 계약으로 예약상의 의무자에게 대하여 예약완결의 의사표시를 할 수 있는 권리인 예약완결권의 행사를 전제로 하는 것인데, 이 사건 계약은 예약완결의 의사표시가 있으면 본계약이 성립되는 구조가 아니라 토지거래허가구역 지정 해제를 조건으로 하는 매매계약으로 봄이 타당하다