

울산지방법원 2020. 11. 19 선고 2019가합17153 판결 [계약금등 반환청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B 주식회사

원고들 소송대리인 법무법인 창원 담당변호사 정주석

피 고 1. C문화

2. D문중

소송대리인 변호사 류한빈

변 론 종 결 2020. 10. 22.

판 결 선 고 2020. 11. 19.

주 문

1. 피고 C문화는 원고들에게 135,000,000원과 이에 대하여 2014. 8. 4.부터 2020. 4. 17.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 피고 D문중에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고들과 피고 C문화 사이에 생긴 부분은 피고 C문화가 부담하고, 원고들과 피고 D문중 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 D문중은 원고들에게 40,000,000원과 이에 대하여 2019. 5. 17.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 원고들의 피고 C문회에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시 : 별지 청구원인 기재와 같다.

나. 인정근거 : 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호, 제257조 제1항)

2. 원고들의 피고 D문중에 대한 청구에 관한 판단

가. 기초사실

1) 원고들은 2008. 8. 15. 피고 D문중의 당시 대표자인 E와 사이에 피고 D문중 소유이고 당시 토지거래허가구역으로 지정되어 있었던 울산 북구 F 임야 18,645㎡(이하 ‘이 사건 임야’라고 한다)를 매매대금 4억 원, 계약금 매매대금의 5%(도시계획시설 결정 고시 후 15일 이내 지급)로 각 정하여 조건부로 매수하기로 하는 매매예약계약(이하 ‘이 사건 매매예약계약’이라고 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매예약계약의 주요 내용은 다음과 같다.

다음(조건부 사항)

다. 위 가.항의 “을(원고들)” 명의로 매매계약이 완료되는 그 시한은 2008년 12월 31일을 경과할 수 없다.

3. 일반사항

가. 본 사업 토지는 현재 토지거래허가구역이어서 법인의 매수가 법적으로 불가능하므로

매매예약계약을 법인 대표자와 원고 B(주) 공동으로 계약하고, 등기시에는 원고 B(주) 명의
로 한다.

나. 본 매매예약계약서는 위 제2항 매매계약금 지불과 동시에 본 계약서로 갈음하여 본 계
약서를 작성하지 않는다.

다. “갑(E)”이 위 매매예약계약에 따른 이행 약정을 위반할 때에는 계약금의 배액에 해당하
는 위약금을 “을”에게 지급하기로 한다.

2) 피고 D문중은 이 사건 임야에 대한 토지거래허가구역 지정이 해제된 후 2019. 5. 6. 주식회사
G에 이 사건 임야를 매도하고, 같은 날 소유권이전등기를 마쳐주었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑
제3호증의 5, 을다 제1호증의 각 기재, 변론전체의 취지

나. 원고들의 청구원인

원고들은 골프장 등 레저시설 사업을 위하여 피고 D문중과 사이에 이 사건 매매예약계약을
체결하였고, 비록 이 사건 매매예약계약이 2008. 12. 31.자로 실효되었으나, 피고 D문중의
대표자였던 E의 위임을 받은 H와 사이에 이 사건 매매예약계약을 연장하기로 합의하였다. 그럼에도
피고 D문중은 이 사건 임야를 제3자에게 매도하여 이 사건 매매예약계약상 의무가 이행불능에
이르게 되었다. 따라서 피고 D문중은 이 사건 매매예약계약에서 정한 손해배상예정액에 따라 원고에게
계약금의 배액인 4,000만 원을 지급할 의무가 있다.

다. 판단

1) 원고들은 이 사건 매매예약계약이 원고들과 피고 D문중 사이에 체결된 계약임을 전제로 이 사건
청구를 하고 있으나, 위 기초사실에서 본 바와 같이 이 사건 매매예약계약은 당시 피고 D문중의
대표자이던 E 개인 명의로 체결된 것에 불과하여 그 효력이 피고 D문중에게 미친다고 볼 수 없다.

2) 설령 이 사건 매매예약계약의 효력이 피고 D문중에게 미친다고 하더라도 종중 소유의 재산은
종중원의 총유에 속하는 것이므로 그 관리 및 처분은 종중규약의 정하는 바가 있으면 이에 따라야 할
것이고, 그 점에 관한 종중규약이 없으면 종중 총회의 결의에 의하여야 하고, 비록 종중 대표자에 의한

종중 재산의 처분이라고 하더라도 그러한 절차를 거치지 아니한 채 한 행위는 무효라고 할 것인데(대법원 1992. 10. 13. 선고 92다27034 판결 등 참조), 이 사건 매매예약계약 체결 과정에서 피고 D문중이 종중 총회의 결의를 거쳤다고 인정할 수 있는 아무런 증거가 없으므로, 이 사건 매매예약계약의 효력이 인정되지 않는다.

3) 뿐만 아니라, 원고들은 이 사건 매매예약계약이 2008. 12. 31. 실효된 후 피고 D문중과 사이에 위 계약의 효력을 연장하기로 합의하였다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 수 있는 증거도 없다.

4) 결국 원고들의 피고 D문중에 대한 청구는 어느모로 보더라도 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 피고 C문회에 대한 청구는 이유 있으므로, 이를 인용하고, 피고 D문중에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김주옥, 판사 조현선, 판사 이현일

별지