

울산지방법원 2020. 12. 16 선고 2019가합17146 판결 [계약금등 반환 청구의 소]

재판경과

부산고등법원 2021. 11. 4 선고 2021나50911 판결

울산지방법원 2020. 12. 16 선고 2019가합17146 판결

전 문

원고1. A

2. B 주식회사

원고들 소송대리인 법무법인 창원

담당변호사 정주석

원고들 소송복대리인 변호사 윤인섭

피고1. C

2. D

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인 문수

담당변호사 김태석

3. E

변론 종결 2020. 10. 28.

판결 선고 2020. 12. 16.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고들에게, 가. 피고 C은 85,000,000원 및 이에 대하여 2019. 5. 11.부터, 나. 피고 D는 41,181,000원 및 이에 대하여 2019. 4. 27.부터, 다. 피고 E는 75,000,000원 및 이에 대하여 2014. 7. 20.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고들은 2007. 12. 3. 피고 C과, 2008. 8. 6. 피고 D와, 2007. 12. 12. 피고 E와 당시 토지거래허가구역 내에 있던 피고들 소유 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여, 당시 매매대금의 5%를 도시계획시설 결정 고시 후 15일 이내에 지급하고, 울산 북구 F 일대 약 20,033m²의 전체 토지를 매매예약계약이 완료되는 것을 조건으로 하여 매수하기로 하는 등의 내용으로 매매예약계약¹⁾ (이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

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

○ 매매대금 지불시기

계약금 총 매매대금의 5% : 도시계획시설 결정 고시 후 15일 이내

중도금 총 매매대금의 35% : 도시계획시설 결정 고시 후 30일 이내

잔금 총 매매대금의 60% : 도시계획시설 결정 고시 후 60일 이내

○ 본 사업토지는 현재 토지거래허가구역이어서 법인의 매수가 법적으로 불가능하므로 매매예약계약을 법인대표자와 B(주)이 공동으로 계약하고, 등기시에는 B(주) 명의로 한다. 단, 매도인은 B(주)에게 토지사용승낙을 해주기로 한다.

○ 매도인이 위 매매예약계약에 따른 이행약정을 위반할 때에는 계약금의 배액에 해당하는 위약금을 매수인에게 지급하기로 한다(이하 "이 사건 위약금약정" 이라고 한다).

나. 이 사건 매매계약 체결 이후 원고들은 피고 C에게 85,000,000원을, 피고 D에게 41,181,000원, 피고 E에게 75,000,000원을 계약금 명목으로 각 지급하였다.

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

라. 이후 피고 C 소유 토지는 2019. 5. 10. 매매를 원인으로, 피고 D 소유 토지는 2019. 4. 1. 매매를 원인으로, 피고 E 소유 토지는 2019. 2. 15. 매매를 원인으로, 각 주식회사 G 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고들 주장의 요지

이 사건 매매계약에서 정한 2008. 12. 31.이 지나도록 원고들은 이 사건 각 부동산에 관하여 토지거래허가구역 지정 해제를 받지 못하였으나 원고들과 피고들은 이 사건 매매계약의 효력을 유지하기로 합의하였다. 이후 2012. 5. 말경 토지거래허가구역 지정이 해제되었음에도 피고들은 주식회사 G에 이 사건 각 부동산을 매도함에 따라 이 사건 매매계약은 피고들의 귀책사유로 이행불능에 이르게 되었다. 따라서 피고들은 이 사건 매매계약에서 정한 위약금 조항에 따라 계약금으로 지급받은 금액을 원고들에게 반환할 책임이 있다.

나. 구체적 판단

1) 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).

2) 위 인정사실 등에 의하면, 이 사건 매매계약의 경우 2008. 12. 31.까지로 그 기한을 제한하여 원고들이 그 기한 내에 울산 북구 F 일대 약 20,033㎡의 전체 토지를 매입함을 전제로 토지거래허가를 받거나 토지거래허가지정이 해제될 것을 조건으로 하고 있다.

그러나 앞서 든 각 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ㉠ 원고들은 2008. 12. 31.이 지나도록 위 울산 북구 F 일대 토지를 매입하지 못하였을 뿐만 아니라 이 사건 각 부동산에 대하여 토지거래허가를 받지도 못하였고, 토지거래허가지정의 해제는 그로부터 수년이 지난 2012. 5.경에야 이루어진 점, ㉡ 원고들은 2008. 12. 31. 경과한 시점에서 원고들과 피고들 사이에 이 사건 매매계약의 효력을 유지하기로 합의하였다고 주장하나, 이를 뒷받침할만한 사정 및 증거들이 전혀 존재하지 않는 점, ㉢ 실제로 피고 C은 2008. 4. 17. 원고들에게 이 사건 매매계약에서 정한 바에 따라 중도금 및 잔금의 지급하지 않았으므로 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 통지를 하였는데, 그 해제 의사표시의 적법성은 별론으로 하더라도 그 이후 2008. 12.경에 이르기까지 원고들이 이 사건 매매계약에 대한 토지거래허가를 위하여 노력하였다고 볼 만한 사정 또한 없는 점 등을 종합해 보면, 2008. 12. 31.을 기한으로 하여 최소한 토지거래허가를 조건으로 체결된 이 사건 매매계약은 위 기간 동안 토지거래허가 지정 해제 등이 이루어지지 않음으로써 확정적으로 무효로 되었다고 봄이 타당하다.

3) 따라서 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 피고들이 이 사건 각 부동산을 제3자에게 매각함으로써 채무불이행으로 인한 손해배상책임을 부담한다는 원고들의 주장은 더 나아가 살필

필요 없이 이유 없다.

다. 그 밖에 피고들 주장의 소멸시효가 완성되었다는 점에 비추어서도, 원고들의 반환 청구를 인정할 어떠한 근거도 찾아볼 수 없다.

3. 결론

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

재판장판사김용두

판사황인아

판사이승민

별지

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