

울산지방법원 2021. 12. 16 선고 2021나10975 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 1. A

2. B 주식회사

피고, 피항소인 1. C

2. D

3. E

피고들 소송대리인 변호사 이종훈

변 론 종 결 2021. 11. 4.

판 결 선 고 2021. 12. 16.

제1 심판결 울산지방법원 2020. 12. 22. 선고 2019가단123044 판결

주 문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 원고들에게 각 28,333,333원과 이에 대하여 2019. 3. 30.부터 이

사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

1) 원고 B 주식회사(이하 ‘원고 회사’라 한다)는 종합체육 시설업 등을 영위하는 회사이고, 원고 A는 원고 회사의 설립 당시부터 현재까지 원고의 대표이사로 재직하고 있는 사람이다.

2) 피고들은 울산 북구 F 임야 26,281㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)의 각 1/3 지분 소유자들인데, 이 사건 토지를 포함한 울산 북구 I동 일대에 골프장 등 레저시설을 건설하여 운영하려고 하던 원고들과 사이에 이 사건 토지에 관하여 매매계약을 체결하였던 사람들이다.

나. 원고들과 피고들 사이의 이 사건 토지에 관한 매매계약 체결 등

1) 원고들은 2007. 12. 20. 피고들과 사이에 원고들이 피고들로부터 이 사건 토지를 매매대금 850,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매예약계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였다.

2) 이 사건 계약의 주요 내용은 다음과 같다.

이 사건 계약서

〈조건부 사항〉

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

2. 매매대금 및 지불내역

구분	지불시기	비고
계약금	도시계획시설 결정고시 후 15일 이내	총 매매대금의 5%
중도금	도시계획시설 결정고시 후 30일 이내	총 매매대금의 35%
잔금	도시계획시설 결정고시 후 60일 이내	총 매매대금의 60%

가. 본 사업토지는 현재 토지거래허가구역이어서 법인의 매수가 법적으로 불가능하므로 매매예약계약을 법인 대표자인 원고 A와 원고 회사가 공동으로 계약하고, 등기시에는 원고 회사의 명의로 한다. 단, 피고들은 원고 회사에게 토지사용승낙을 해주기로 한다.

나. 본 매매예약계약서는 제2항 매매계약금 지불과 동시에 본 계약서로 갈음하여 본 계약서를 작성하지 않는다.

라. 피고들이 위 매매예약계약에 따른 이행약정을 위반할 때에는 계약금의 배액에 해당하는 위약금을 원고들에게 지급하기로 한다(이하 “이 사건 위약금약정”이라 한다).

3) 원고들은 이 사건 계약 체결 무렵 계약금(매매대금의 5%)으로 피고들에게 42,500,000원을 각 지급하였다.

다. 이 사건 각 토지의 토지거래허가구역 지정 해제 등

1) 이 사건 토지는 이 사건 계약의 체결 당시 토지거래허가구역으로 지정되어 있었는데, 원고들은 2008. 12. 31.까지 이 사건 토지에 관한 토지거래허가를 받지 아니하였을 뿐만 아니라 이 사건 토지에 관한 토지거래허가구역 지정이 해제되지 아니하였고, 2012. 5.경 이르러 이 사건 토지에 관한 토지거래허가구역 지정이 해제되었다.

2) 그 후 피고들은 2019. 5. 30.경 이 사건 토지에 관하여 주식회사 G(이하 'G'라 한다)에 2019. 3. 29.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지2. 당사자의 주장

가. 원고들의 주장

1) 원고들은 2007. 12.경 내지 2008. 8.경 피고들과 사이에 2008. 12. 31.까지 원고들이 토지거래허가를 받거나 토지거래허가구역 지정이 해제될 것을 조건으로 피고들로부터 토지거래허가구역 내의 토지인 이 사건 각 토지를 매수하기로 하는 내용의 이 사건 계약을 체결하면서, 이 사건 계약의 일반사항 라항에서 피고들이 이 사건 계약에 의한 채무를 이행하지 아니할 때에는 원고들에게 계약금의 배액에 해당하는 위약금을 지급하기로 하는 내용의 이 사건 위약금약정을 하였다.

2) 그런데 이 사건 계약에서 정한 기한인 2008. 12. 31.이 경과하도록 원고들이 이 사건 각 토지에 관한 토지거래허가를 받거나 이 사건 각 토지에 관한 토지거래허가구역 지정이 해제되지 아니함에 따라 이 사건 계약은 2008. 12. 31.경 실효되었으나, 원고들과 피고들은 그 이후로도 이 사건 계약의 효력을 유지하기로 합의하였다.

3) 그 후 2012. 5.경 이 사건 각 토지에 관한 토지거래허가구역 지정이 해제되었는데, 피고들은 원고들의 동의나 승낙도 받지 아니한 채 G에게 이 사건 토지를 매도한 다음 2019. 5. 30.경 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

4) 따라서 피고들의 원고들에 대한 이 사건 계약에 의한 소유권이전등기의무는 피고들의 귀책사유로 인하여 이행불능에 이르게 되었으므로, 피고들은 이 사건 위약금약정에 따라 원고들에게 계약금의 배액에 해당하는 위약금을 각 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

1) 피고들은 원고들과 사이에 2008. 12. 31.까지 원고들이 토지거래허가를 받지 아니하거나 토지거래허가구역 지정이 해제되지 아니할 것을 해제조건으로 이 사건 토지에 관한 이 사건 계약을

체결하였던 것인데, 이 사건 계약에서 정한 기한인 2008. 12. 31.이 경과하도록 원고들이 이 사건 각 토지에 관한 토지거래허가를 받거나 이 사건 각 토지에 관한 토지거래허가구역 지정이 해제되지 아니함으로써 해제조건부 계약의 해제조건이 성취되었으므로, 결국 이 사건 계약은 2008. 12. 31.경 무효가 되었고, 그 이후로 피고들은 원고들과 사이에 이 사건 계약의 효력을 유지하기로 합의한 적이 없었다. 따라서 원고들은 이 사건 계약이 유효하게 존속함을 전제로 피고들에 대하여 이 사건 위약금약정의 효력을 주장할 수 없다.

2) 설령 원고들이 이 사건 계약의 무효를 이유로 피고들에 대하여 부당이득반환을 구하는 것이라고 하더라도, 원고들의 피고들에 대한 계약금 상당의 부당이득반환채권은 이미 그 소멸시효가 완성되어 소멸하였다.

3. 판단

가. 먼저 이 사건 위약금약정이 포함된 이 사건 계약의 법적 성격에 관하여 본다. 앞서 인정한 사실에 의하면, 원고들과 피고들 사이에 이 사건 계약을 체결함에 있어 ‘2008. 12. 31.까지 원고들이 토지거래허가를 받지 아니하거나 토지거래허가구역 지정이 해제되지 아니할 것’을 해제조건으로 원고들이 피고들로부터 이 사건 각 토지를 매수하기로 하는 내용의 이 사건 계약을 체결하였던 것으로 보이므로, 이 사건 계약은 해제조건부 매매계약으로서의 법적 성격을 가진다고 할 것이다¹⁾.

나. 다음으로 해제조건의 성취로 이 사건 계약의 효력이 상실되었는지 여부에 관하여 본다. 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 계약에서 정한 기한인 2008. 12. 31.이 경과하도록 원고들이 이 사건 각 토지에 관한 토지거래허가를 받거나 이 사건 각 토지에 관한 토지거래허가구역 지정이 해제되지 아니하였던 것으로 보이고, 원고들이 제출한 증거들만으로는 원고들과 피고들 사이에 2008. 12. 31. 이후로 이 사건 계약의 효력을 유지하기로 합의하였다는 원고의 주장사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 결국 이 사건 계약은 2009. 1. 1.경 이미 해제조건이 성취되어 효력을 상실하였다고 할 것이어서, 이 사건 위약금약정이 포함된 이 사건 계약이 유효하게 존속함을 전제로 한 원고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 나아가 설령 원고들이 이 사건 계약의 효력 상실로 인하여 피고들에 대하여 부당이득반환채권을 취득하였다고 하더라도, 당사자 쌍방에 대하여 모두 상행위가 되는 행위로 인한 채권뿐만 아니라

당사자 일방에 대하여만 상행위에 해당하는 행위로 인한 채권도 상법 제64조 소정의 5년의 소멸시효기간이 적용되는 상사채권에 해당하는 것이고, 그 상행위에는 상법 제46조 각 호에 해당하는 기본적 상행위뿐만 아니라, 상인이 영업을 위하여 하는 보조적 상행위도 포함되는 것이며, 상인의 행위는 영업을 위하여 하는 것으로 추정된다(상법 제47조 제2항, 대법원 2010. 3. 11. 선고 2009다100098 판결 등 참조). 한편, 원고 회사는 종합체육 시설업 등을 영위하는 주식회사로서 골프장 등 레저시설을 건설하여 운영하기 위하여 원고 회사의 대표이사이던 원고 A와 공동으로 피고들과 사이에 이 사건 각 토지에 관한 이 사건 계약을 체결하였던 것으로 보이고, 이 사건 계약의 효력 상실로 인하여 성립한 원고들의 피고들에 대한 부당이득반환채권도 상행위에 해당하는 이 사건 계약에 기초한 급부가 이루어짐에 따라 발생한 것일 뿐만 아니라 그 법률관계를 상거래관계와 같은 정도로 신속하게 해결할 필요성이 있으므로, 결국 이 사건 계약의 효력 상실로 인한 원고들의 피고들에 대한 부당이득반환채권에 대하여는 상법 제64조가 정하는 상사소멸시효기간인 5년이 적용된다²⁾. 나아가 부당이득반환채권과 같이 이행기한의 정함이 없는 채권은 원칙적으로 채권의 성립시부터 그 소멸시효가 진행한다고 할 것인데, 이 사건 소는 부당이득반환채권의 성립시점인 이 사건 계약의 효력 상실일인 2009. 1. 1.부터 5년이 경과한 2019. 10. 29. 제기되었음이 기록상 명백하므로, 원고들의 피고들에 대한 부당이득반환채권은 이미 그 소멸시효가 완성되어 소멸하였다고 할 것이다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 이 사건 청구는 어느 모로 보나 모두 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고들의 항소는 모두 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신형철, 판사 안복열, 판사 김현진

1) 이 사건 계약서에는 ‘부동산매매예약계약서’라는 명칭을 사용하고 있으나, 이 사건 계약서의 체계나 내용에 비추어 볼 때 이 사건 계약은 예약완결권의 행사를 전제로 한 매매예약이 아니라 해제조건부 매매계약으로 해석함이 타당하다.

2) 피고들은 10년의 소멸시효기간을 주장하였으나, 어떤 권리의 소멸시효기간이 얼마나 되는지에 관한 주장은 단순한 법률상의 주장에 불과하므로 변론주의의 적용대상이 되지 아니하고 법원이 직권으로 판단할 수 있다고 할 것이다(대법원 2008. 3. 27. 선고 2006다70929, 70936 판결 등 참조). 한편, 10년의 소멸시효기간에 해당한다고 하더라도 이 사건 소는 이 사건 계약의 효력 상실일인 2009. 1. 1.부터 10년이 경과한 2019. 10. 29. 제기되었으므로, 같은 결과가 된다.