

울산지방법원 2021. 7. 8 선고 2020가합12963 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

부산고등법원(울산) 2022. 11. 30 선고 2021나10346 판결

울산지방법원 2021. 7. 8 선고 2020가합12963 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 김태엽

피 고 B

소송대리인 법무법인 정우

담당변호사 윤희상

변론종결 2021. 6. 24.

판결선고 2021. 7. 8.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 209,550,000원과 이에 대하여 2020. 2. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고 주식회사 A(이하 ‘원고 회사’라고 합니다)은 관광지개발 등을 영위하는 법인이고, 피고는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자였던 자이다.

나. 원고 회사가 이 사건 부동산 일대에서 ‘C유원지’를 개발하고 이를 운영할 목적으로 2006. 10.경 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 1,047,750,000원으로 정하여 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고는 2006. 10. 11. 원고 회사로부터 계약금 104,775,000원을 수령하였다.

1. 부동산의 표시

울산광역시 북구 D 임야 2645㎡, E 임야 1973㎡

2. 계약내용

제2조 부동산을 매매함에 있어 매수인은 매도인에게 아래와 같이 매매대금을 지불하기로 한다.

총대금

금 1,047,750,000원

계약금

금 104,775,000원은 제4조 2)항의 방법으로 지불한다.

잔금

금 942,975,000원은 2006년 12월 31일 지불한다.

제4조 계약의 추진 방법

2) 매도인은 본 계약의 계약금을 수령하기 위하여 매수인에게 하기 은행계좌번호를 제공하며, 매수인은 본 계약서에 서명 날인한 후 토지의 토지주들과 70% 이상의 합의를 종료하면 종료한 날로부터 3주 내에 하기 매수인의 은행 계좌에 송금한다.

※ 2006. 10. 11.까지 계약금 미지급 시 본 계약은 무효로 한다.

6) 본 계약을 체결한 후 상호주의에 의해 매수자가 매도자에게 잔금을 지불하지 않을 경우 그에 관한 매매잔금 이행 청구 소송을 매도자는 할 수 있으며, 매수자는 그에 관한 손실배상은 물론 이의를 제기할 수 없다.

※ 잔금 기일을 이행 못 하면 계약금은 매도인에게 귀속되며, 이에 매수인은 어떠한 이의를 제기할 수 없다.

다. 원고 회사는 잔금지급기일인 2006. 12. 31.까지 피고에게 잔금을 지급하지 못하였고, 이에 피고는 2007. 1. 23.과 2007. 9. 12. 2차례 원고 회사에 잔금미지급을 이유로 계약해제를 통보하는 내용의 내용증명을 발송하였다. 원고 회사는 2007. 9. 17. 피고에게 ‘늦어도 2007. 10. 초순쯤에는 잔금을 지급할 수 있으니 약 1개월 정도만 기다려 달라’는 내용의 내용증명을 발송하였고, 피고는 2007. 9. 27. 최종적으로 원고 회사의 잔금미지급을 이유로 계약해제를 통보하는 내용의 내용증명을 발송하였다.

라. 원고 회사는 피고에게 발송한 2007. 9. 17.자 내용증명에서 약속한 2007. 10. 중순경이 도과했음에도 계속해서 잔금을 미지급하였고, 피고는 2020. 1. 8.부터 같은 해 2. 14.까지 이 사건 부동산에 관하여 주식회사 F에게 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 이 사건 부동산은 2005. 1.부터 토지거래허가구역으로 지정된 후 여러 차례 재지정 되었고, 현재까지 계속해서 토지거래허가구역으로 지정되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 2, 6, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 울산광역시 북구청에 대한 사실조회회신결과, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 매매계약을 보면 매수자가 원고 회사와 주식회사 G이므로, 원고 회사가 주식회사 G와 공동원고가 되어 이 사건 청구를 하여야 하는데도 원고만이 이 사건 청구를 하고 있으므로 부당하다.

나. 판단

1) 피고의 주장이 다소 불명확하나, 이 사건 계약금 등 반환청구권은 이 사건 매매계약의 공동매수인인 원고 회사와 주식회사 G에게 합일적으로 귀속되므로, 원고가 단독으로 제기한 이 사건 소는 고유필수적 공동소송에서 요구하는 당사자적격을 흠결하여 부적법하다는 주장으로 선행하여 판단한다.

2) 수인이 부동산을 공동으로 매수한 경우, 매수인들 사이의 법률관계는 공유관계로서 단순한 공동매수인에 불과할 수도 있고, 그 수인을 조합원으로 하는 동업체에서 매수한 것일 수도 있는데(대법원 1995. 9. 15. 선고 94다54894 판결 참조), 부동산의 공동매수인들이 ‘공동의 목적 달성’을 위하여 상호 협력한 것에 불과하고 이를 넘어 ‘공동사업을 경영할 목적’이 있었다고 인정되지 않는 경우 이들 사이의 법률관계는 공유관계에 불과할 뿐 민법상 조합관계에 있다고 볼 수 없다(대법원 2012. 8. 30. 선고 2010다39918 판결 등 참조).

3) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약서 상 매수인으로 원고 회사와 주식회사 G가 기재되어 있긴 하나, 이 사건 매매계약 상 계약금은 전부 원고 회사가 피고에게 지급한 점, ② 잔금지급을 1개월 더 기다려 달라는 내용의 2007. 9. 17.자 내용증명의 발신자 역시 원고 회사의 대표이사인 H가 대표이사로 있는 주식회사 I로 되어 있는 점, ③ 원고 회사와 주식회사 G가 동업관계로서 민법상 조합관계에 있다고 볼 만한 아무런 자료가 제출되어 있지 않은 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약서 상 매수인이 원고 회사와 주식회사 G로 기재되어 있다는 사실만으로 원고 회사와 주식회사 G가 공동사업을 경영할 목적으로 이 사건 부동산을 매수했다고 보기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고 회사가 이 사건 소의 당사자 자격이 없다는 취지의 피고의

본안 전 항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 이 사건 부동산은 토지거래허가구역으로 지정되어 있으므로, 이 사건 매매계약은 유동적 무효 상태이고, 이 사건 부동산에 관한 토지거래허가를 얻기 전까지는 피고가 원고 회사에게 잔금지급 이행을 청구할 수 없으므로, 비록 원고 회사가 피고에게 잔금지급기일에 잔금을 미지급했다고 하더라도 이는 이행지체에 해당되지 않으므로, 이를 이유로 한 피고의 계약해제는 부적법하여 효력이 없다.

2) 그럼에도 피고는 이 사건 부동산을 제3자에게 매도하여 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 이 사건 매매계약은 확정적으로 이행이 불가능하게 되었고, 이는 피고의 귀책사유로 인한 것이므로, 피고는 원고 회사에게 이에 대한 손해배상으로 계약금의 배액을 배상하여야 한다.

나. 구체적 판단

1) 관련 법리

국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 허가구역 내 토지에 관한 거래계약으로서 토지거래허가를 받지 않아 유동적 무효의 상태에 있는 매매계약은 관할 관청의 불허가처분이 있을 때뿐만 아니라 양쪽 당사자가 허가신청 협력의무의 이행거절의사를 명백히 표시하거나 허가신청을 하지 아니하기로 의사표시를 명백히 한 때에도 확정적 무효가 되어 매수인은 그 매매계약에 기하여 임의로 지급한 계약금을 부당이득으로 반환을 구할 수 있다 할 것이고(대법원 1993. 7. 27. 선고 91다33766 판결, 대법원 1997. 7. 25. 선고 97다4357, 4364 판결 등 참조), 한편 계약해제의 합의에는 계약 당사자들이 더 이상 계약상의 의무를 이행하지 않기로 하는 의사의 합치가 당연히 포함되어 있으며, 이러한 의사의 합치는 결국 위와 같은 토지거래허가구역 안에 있는 토지거래와 관련해서는 양쪽 당사자가 토지거래 허가신청을 하지 아니하기로 하는 의사표시를 명백히 한 것을 의미한다(대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다76603 판결 참조).

2) 이 사건 매매계약의 종료에 대한 쌍방의 의사 합치

위 인정사실과 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약의 목적물인 이 사건 부동산은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 토지거래허가를 필요로 하는 토지였고, 원고 회사는 이 사건 매매계약 상 잔금지급일인 2006. 12. 31.까지 잔금을 지급하지 못하였는데, 사업 시행 예정 부지의 70% 이상 확보가 지연되면서 사업추진에 어려움을 겪던 중, 2007. 9. 17.경 피고에게 이 사건 매매계약 상 잔금지급기한을 2007. 10. 중순경까지로 연장을 요청하는 내용의 내용증명을 발송한 사실, 이에 피고는 잔금미지급을 이유로 2007. 1. 23.과 같은 해 9. 12. 원고 회사에게 계약해제를 통지하는 내용증명을 발송한데 이어 원고 회사의 위 내용증명 발송 이후인 2007. 9. 27. 최종적으로 잔금미지급을 이유로 계약을 해제하겠다는 내용증명을 발송하였고, 위 최종 최고서에 “위 번지의 토지를 다시 매입하실 의향이 있으시면 쌍방 협의 하에 다시 계약이 될 수 있도록 최대한 협조를 해 드리겠습니다.”라고 기재되어 있는 사실, 원고 회사는 2007. 9. 17.자 내용증명에서 약속한 잔금지급기한인 2007. 10. 중순경이 지날 때까지 여전히 잔금을 지급하지 아니하였고, 이후 피고에게 더 이상 잔금지급기한을 연장해 달라고 요청한 적이 없었던 사실이 인정된다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 토지거래허가를 받지 않아 유동적 무효 상태인 매매계약에 있어서는 그 계약 내용대로의 효력이 있을 수 없는 것이어서 매수인으로서 아직 그 계약 내용에 따른 대금지급의무가 있다고 할 수 없어 매도인이 매수인의 대금지급의무 불이행을 이유로 매매계약을 해제할 수는 없으나(대법원 1991. 12. 24. 선고 90다12243 전원합의체 판결 등 참조), 피고는 원고 회사가 이 사건 매매계약 상 잔금지급기일을 도과한 후 3차례에 걸쳐 잔금미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 의사표시를 하였고, 원고 회사는 2007. 9. 17. 피고에게 2007. 10. 중순경까지는 잔금을 지급하겠다고 지급기일 연장 요청을 하였음에도 그 약속한 기일이 지나도록 여전히 잔금을 미지급 하였으며, 이후 잔금지급기일 연장 요청이나 잔금지급계획을 통지한 사실이 전혀 없는바, 결국 원고 회사가 피고에게 요청한 연장된 잔금지급기일이 도래한 2007. 10. 중순경에 이르러 원고 회사와 피고 사이에 이 사건 매매계약의 종료에 대한 쌍방의 의사 합치가 이루어졌다고 봄이 타당하다. 위 법리에 비추어 보면, 이러한 의사 합치는 토지거래허가구역 안에

있는 토지거래와 관련하여 양쪽 당사자가 더 이상 토지거래 허가신청을 하지 아니하기로 하는 의사를 명백히 한 것이라고 할 것이므로, 위 2007. 10. 중순경 이 사건 매매계약은 확정적으로 무효가 되었다고 할 것이다.

3) 원고 회사의 피고에 대한 부당이득반환 청구 가부

이 사건 매매계약이 확정적으로 무효가 됨에 따라 원고 회사가 피고에게 계약금 배액 상당의 부당이득반환을 구할 수 있는지에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 제4조 제6호에서 특약사항으로 “원고 회사가 잔금 기일에 이행하지 못하면 계약금은 매도인인 피고에게 귀속되며, 매도인인 원고 회사는 어떠한 이익을 제기할 수 없다.”라고 규정하고 있는바, 이는 원고 회사의 책임 있는 사유, 즉 당사자 간에 확정적으로 정한 잔금지급기일에 원고 회사가 잔금을 지급하지 못하는 경우 피고에게 지급된 계약금은 피고에게 확정적으로 귀속되고, 원고 회사는 피고에게 계약금의 반환을 청구하지 못한다고 해석함이 타당하다. 이 사건 매매계약은 토지거래허가를 받기까지는 유동적 무효의 상태에 있으나, 이러한 유동적 무효 상태에 있는 계약을 체결한 당사자 쌍방은 그 계약이 효력 있는 것으로 완성될 수 있도록 서로 협력할 의무가 있다고 할 것인데, 원고 회사는 당초 확정적으로 정한 잔금지급기한을 도과한 후에도 여전히 이 사건 부동산에 대한 토지거래 허가신청 절차에 착수하지도 아니한 상태에서, 피고에게 잔금지급기일을 연장해 달라는 취지의 내용증명을 발송하였고, 그 요청한 잔금지급기일에도 여전히 잔금을 지급하지 못하여 결국 이 사건 매매계약은 쌍방의 의사 합치에 의해 종료되어 확정적으로 무효에 이르게 된 것인바, 이 사건 매매계약이 확정적인 무효에 이르게 된 것은 원고 회사가 당초 약속한 잔금지급기일 뿐만 아니라 자신이 피고에게 요청한 연장된 잔금지급기일에도 잔금지급을 이행하지 아니하고, 토지거래 허가신청 절차에 나아가지도 않는 것에 기인한 것이므로, 결국 이 사건 매매계약은 원고 회사의 책임 있는 사유에 의하여 확정적인 무효가 되었다고 할 것이다.

따라서 이 사건 매매계약 제4조 제6호 특약사항에 따라 원고 회사가 피고에게 지급한 계약금은 피고에게 귀속된다고 할 것이므로, 이 사건 매매계약의 확정적 무효가 피고의 귀책사유에 의한 이행불능에 기한 것이라는 전제에 선 원고 회사의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 신의성실 원칙 위반 여부

신의성실의 원칙은, 법률관계의 당사자는 상대방의 이익을 배려하여 형평에 어긋나거나 신뢰를 저버리는 내용 또는 방법으로 권리를 행사하거나 의무를 이행하여서는 안 된다는 추상적 규범을 말하는 것으로서, 신의성실의 원칙에 위배된다는 이유로 그 권리행사를 부정하기 위하여는 상대방에게 신의를 공여하였거나 객관적으로 보아 상대방이 신의를 가짐이 정당한 상태에 이르러야 하고 이와 같은 상대방의 신의에 반하여 권리를 행사하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이르러야 한다(대법원 1991. 12. 10. 선고 91다3802 판결, 대법원 2006. 5. 26. 선고 2003다18401 판결 등 참조).

설령 원고 회사의 주장처럼 이 사건 매매계약에 관한 피고의 계약해제 의사표시가 부적법하여 무효이고, 피고가 제3자인 주식회사 F에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 이 사건 매매계약이 이행불능이 되어 확정적으로 무효가 되었다고 하더라도, ① 이 사건 매매계약 제4조 제6항 특약사항으로 “잔금 기일 이행 못하면 계약금은 매수인에게 귀속되고, 이에 매도인은 어떠한 이의 제기도 할 수 없다.”고 쌍방이 약정한 점, ② 피고의 3차례에 걸친 이 사건 매매계약 해제 의사표시 통보에 대해 원고 회사는 아무런 이의를 제기한 바 없는 점, ③ 원고 회사의 2007. 9. 17.자 내용증명과 피고의 2007. 9. 27.자 내용증명 기재에 비춰볼 때 적어도 2007. 9.경까지는 원고 회사가 잔금을 지급하면 이 사건 매매계약이 여전히 효력을 가질 수 있었고, 그 이후에도 피고는 원고 회사가 잔금지급 의사를 밝히고 실제 이행이 가능한 상황이 되어 피고에게 요청하면 이 사건 매매계약과 동일한 매매계약을 체결하려는 의사를 가지고 있었던 것으로 보이는 점, ④ 그런데도 원고 회사는 계속 잔금을 지급하지도 않았고, 토지거래 허가신청 절차에 착수하지도 않은 것으로 보일 뿐만 아니라 피고에게 토지거래 허가신청 절차 협력을 요청한 사실도 전혀 없고, 피고가 주식회사 F과 이 사건 부동산 중 일부에 관한 매매계약을 체결한 2019. 12.경까지 무려 약 12년간 피고에게 이 사건 부동산의 매수에 관한 아무런 의사표시를 한 적이 없는 점 등 여러 사정을 종합하여 보면, 원고 회사가 피고에게 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구하지 않기로 하는 신의를 공여하였다거나, 객관적으로 보아 피고가 그러한 신의를 가짐이 정당하여 원고 회사가 그 신의에 반하여 권리를 행사하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 상태에 이르렀다고 할 수 있으므로, 원고 회사가 이 사건 매매계약 상 잔금지급기일로부터 무려 13년이 경과한 시점에서 이 사건 매매계약이 피고의

귀책사유로 이행불능이 되었다는 이유로 이 사건 소를 제기하여 계약금 등 반환을 청구하는 것은 신의성실의 원칙에 반하는 권리남용에 해당하여 허용될 수 없다고 봄이 타당하다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장철웅, 판사 정의철, 판사 김아름 병가로 인하여 서명날인 불가, 재판장, 판 사

별지

목록(부동산의 표시)

1. 울산광역시 북구

임야 2645㎡
2. 울산광역시 북구

임야 1973㎡

끝.

