

인천지방법원 2023. 5. 19 선고 2022가단234159 판결 [계약금 반환등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 서창 담당변호사 김기원

피 고 C

소송대리인 법무법인 우진 담당변호사 염옥남

변 론 종 결 2023. 4. 21.

판 결 선 고 2023. 5. 19.

주 문

1. 원고들의 청구를 각 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 각 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고들과 피고는 2021. 12. 30. 인천 옹진군 D 임야 1,067㎡와 E 임야 118㎡(이하 합하여 ‘이 사건 토지’라 한다)를 원고들이 피고로부터 매매대금 2억 4,000만 원에 매수하고, 계약금 3,000만 원은 계약시 지급하고 잔금 2억 1,000만 원은 2022. 2. 24. 지급하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 원고들은 이 사건 매매계약 체결 당일 피고에게 계약금으로 3,000만 원을 지급하였다.

나. 원고들과 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 특약조항을 두었는데, 그 중 제4조는 “매매부동산은 별첨과 같이 인허가를 득한 토지로, 인허가에 소요된 비용(토목, 건축설계비 및 관련 공과금)은 매도인이 완납하고, 매도인은 잔금시 건축주 명의변경에 대한 일체의 서류를 매수인에게 교부해야 하며, F에 대한 토지사용승낙서, 도로대장에 서명, 날인한 일체의 서류를 교부해야 한다”고 정하고 있다(이하 ‘이 사건 특약조항’이라 한다).

다. 이 사건 매매계약 제5조는 “매수인이 매도인에게 잔금을 지불하기 전까지 매도인이 본 계약을 이행하지 못할시 계약금의 배액을 배상해야 하며, 매수인이 본 계약을 이행하지 못할시 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제하며 계약금은 매도인에게 귀속된다”고 정하고 있다.

라. 피고는 이 사건 매매잔금 지급일인 2022. 2. 24.까지 이 사건 특약조항이 정하는 의무, 즉 인천 옹진군 F의 소유자로부터 토지사용승낙서를 받아 이를 원고들에게 교부할 의무를 이행하지 아니하였다.

마. 원고들은 2022. 2. 28. 피고에게 이 사건 특약조항의 이행을 최고하였고, 피고가 이를 이행하지 아니하자 2022. 3. 8. 이 사건 매매계약의 해제를 통보하였으며, 위 통보는 2022. 3. 10. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고들의 주장

이 사건 특약조항을 정하여 둔 것은 이 사건 토지가 인접토지 소유자로부터 사용승낙을 받지 못하면 진출입이 어려운 맹지였기 때문이고, 피고도 이러한 사정을 잘 알기 때문에 이 사건 특약조항에 동의한 것이다. 원고들은 잔금 지급일에 잔금을 지참하여 부동산중개사무소를 방문하였으나 피고는 잔금일까지 받아주기로 하였던 토지사용승낙서 등을 원고들에게 교부하지 않았고, 이에 원고들이 피고에게 위 의무이행을 최고하였음에도 피고는 이를 이행하지 않아 원고들은 내용증명 우편으로 이 사건 매매계약을 해제하였다. 따라서 피고는 원고들에게 원상회복으로 계약금 3,000만 원을 반환하고, 위약금으로 계약금에 상당하는 3,000만 원을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

가) 이 사건 토지는 F 토지(이하 ‘이 사건 인접토지’라 한다)와 인접해 있는데, 이 사건 토지는 이 사건 인접토지에 관하여 지역권이 설정된 상태로서 이 사건 토지는 맹지가 아니다. 따라서 이 사건 인접토지 소유자로부터 별도로 토지사용승낙서를 받을 필요가 없는데, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고들과 공인중개사는 피고에게 이 사건 특약조항에 대한 어떠한 설명도 하지 않은 채 위 조항을 계약서에 기재한 것으로, 위 특약조항은 그 기재에도 불구하고 피고가 이행의무를 부담한다고 볼 수 없다. 설령 피고가 이 사건 특약조항에 따른 의무를 부담한다고 하더라도 이는 피고의 주된 의무가 아니므로 원고들은 이를 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다.

나) 피고는 이 사건 잔금일에 소유권이전등기에 필요한 서류를 모두 준비하여 부동산중개사무소에 갔으나 원고들은 토지사용승낙서가 교부되지 않았음을 이유로 잔금 지급을 거부하였는바, 이 사건 매매계약은 원고들의 귀책사유로 해제되었으므로 피고의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 하는 원고들의 이 사건 청구는 이유 없다.

나. 판단

1) 피고가 토지사용승낙서 교부 의무를 부담하는지 여부

처분문서 성립의 진정함이 인정되는 이상, 법원은 처분문서의 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재 및 내용을

인정하여야 한다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다60065 판결 등 참조).

이 사건 매매계약서에 이 사건 특약조항이 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고도 이 사건 매매계약서의 진정성립을 다투고 있지 아니하며, 다만 이 사건 특약조항에 대한 피고의 명시적인 동의나 당사자 간의 의사합치가 없음에도 원고들과 공인중개사에 의하여 이 사건 특약조항이 기재되었다는 취지로 주장하는바, 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 특약조항이 이 사건 매매계약의 내용에 포함되지 않음에도 공인중개사 등에 의하여 임의로 이 사건 매매계약서에 기재된 것이라고 볼 수 없다. 따라서 피고는 이 사건 매매계약서에 기재된 바와 같이 이 사건 특약조항에 따라 매매잔금 지급일까지 이 사건 인접토지 소유자로부터 토지사용승낙서를 받아 이를 원고들에게 교부하여 줄 의무를 부담한다고 봄이 타당하다.

2) 원고들이 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는지 여부

가) 관련 법리

민법 제544조에 의하여 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다. 또한, 계약상의 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별함에 있어서는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적 의사에 의하여 결정하되, 계약의 내용·목적·불이행의 결과 등의 여러 사정을 고려하여야 한다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다53705, 53712 판결 등 참조).

나) 판단

피고가 이 사건 특약조항에 따라 원고들에게 이 사건 인접토지에 관한 토지사용승낙서를 교부하여 줄 의무를 부담함에도 약정일까지 그 의무를 이행하지 않았다는 점은 앞서 본 바와 같은바, 나아가 원고들이 피고의 토지사용승낙서 미교부를 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는지, 즉 이 사건 매매계약에서 피고가 토지사용승낙서를 첨부하여 주기로 약정한 것이 주된 채무인지 아니면 부수적 채무인지 여부에 관하여 본다.

살피건대, 을 제1 내지 9(가지번호 포함), 15, 16호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 옹진군청 건축과, 인천광역시청 남동부수도사업소에 대한 각 사실조회 회신결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음의 사실 또는 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약의 주된 목적은 원고들이 피고로부터 이 사건 토지의 소유권을 이전받는 것에 있다고 보아야 하는 점, ② 원고들은 이 사건 토지상에서 피고가 건축중이던 건물의 건축주명의를 변경한 뒤 이를 승계하기로 하였던 것으로 보이고 이러한 의사는 매매계약 당시 원고들과 피고 모두 인식하고 있었던 사항이기는 하나, 이를 위해 피고는 토지사용승낙서와는 별도로 원고들을 위해 건축주 명의변경에 대한 일체의 서류를 원고들에게 교부하여 주기로 약정한 점(이 사건 특약조항 전단 부분), ③ 이 사건 인접토지에는 2018. 12. 5. 이 사건 토지 중 인천 옹진군 D 토지를 요역지로 하고 목적은 통행, 범위는 동쪽 10㎡로 한 지역권설정등기가 마쳐진 점, ④ 이 사건 인접토지에 이 사건 토지를 위한 지역권이 설정되어 있음에도 토지사용승낙서가 별도로 필요한 이유에 관하여 원고들은 이 사건 지역권은 그 목적이 통행에 국한되어 있고 범위도 동쪽 10㎡에 불과하기 때문에 이 사건 인접토지의 소유자가 얼마든지 원고들의 통행을 방해할 수 있고 준공에 협조하지 않을 수도 있으며 치료도 청구할 수 있기 때문이라고 주장하는데, 이러한 가능성이 실제로 발생할지 여부를 알 수 없고, 이러한 가능성이 존재한다는 점만으로 이 사건 인접토지에 대한 토지사용승낙서의 교부가 매도인으로서 부담하는 주된 의무에 해당한다거나 이행되지 않으면 계약 내용을 실현할 수 없게 하는 필수불가결한 부분이라고 보기 어려운 점, ⑤ 이 사건 토지는 이 사건 인접토지에 접해 있어 별도의 접도요건을 필요로 하지 않는 상태이고, 피고는 2021. 9. 15. 이 사건 토지상에 건물신축을 위한 건축허가를 이미 받았으며, 실제 건물을 건축중이었던 점, ⑥ 이 사건 토지의 소유권을 이전받게 되는 원고들은 건축관계자변경 신청을 하여 건축주 명의변경을 할 수 있는 점, ⑦ 이 사건 토지상의 신축건물에 관하여 배수관 등 상하수도 시설이 이미 설치되어 있는 점, ⑧ 이와 같이 이 사건 토지상의 건물신축에 필요한 접도요건, 상하수도 시설 등이 갖추어졌으므로 이 사건 인접토지의 토지사용승낙서가 교부되지 않았다고 하여 원고들이 달성하려는 목적이 불가능하게 되었다고 보이지 않는 점, ⑨ 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사 G는 만일 매수인인 원고들이 신축건물의 설계변경을 하게 되면 관리청에서 토지사용승낙서 등 서류를 다시 요구하기 때문에 이 사건 특약조항을 두었다는 취지로

증언하였는데, 이 역시 현실화되지 않은 가능성일 뿐이고 증인 G의 증언만으로는 원고들의 신축건물 설계변경시 토지사용승낙서가 반드시 요구된다는 점을 인정하기에 부족한 점, ⑩ 이 사건 토지에의 진입을 위한 이 사건 인접토지의 통행에 대하여 그 소유자인 H가 이의를 제기하고 있다거나 통행을 방해하고 있다고 볼 만한 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 도로사용승낙서를 첨부하여 주기로 한 피고의 의무가 이 사건 매매계약의 목적 달성에 필요불가결하다거나 그 의무의 이행이 없으면 이 사건 매매계약이 목적을 달성할 수 없다고 볼 만한 사정을 찾아볼 수 없으므로, 피고의 위 의무가 이 사건 매매계약에서의 주된 의무라고 보기는 어렵다. 따라서 피고가 주된 채무를 불이행하였음을 전제로 이 사건 매매계약을 해제하고 원상회복으로서 계약금의 반환 및 위약금의 지급을 구하는 원고들의 청구는 받아들이지 않는다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 강주혜