

창원지방법원 진주지원 2021. 7. 22 선고 2020가단38439 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

창원지방법원 2022. 5. 19 선고 2021나60851 판결

창원지방법원 진주지원 2021. 7. 22 선고 2020가단38439 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 최영륜

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 김균를

변 론 종 결 2021. 5. 13.

판 결 선 고 2021. 7. 22.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 112,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고들은 2019. 9. 27. D와 사이에 피고들 소유의 아래 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매계약을 체결하였다.

〈피고 B 소유 부동산〉

1. 사천시 E 대 149㎡
2. 사천시 F 전 293㎡
3. 사천시 G 전 747㎡

〈피고 C 소유 부동산〉

4. 사천시 H 전 942㎡
5. 사천시 I 임야 53㎡
6. 사천시 J 묘지 178㎡

나. 피고들은 D로부터 위 매매계약에 따른 계약금 150,000,000원 중 42,000,000원을 지급받고, 나머지 계약금 108,000,000원을 2019. 11. 1.까지 지급받기로 하면서 미지급시 매매계약을 무효로 하고 기지급된 42,000,000원을 피고들이 몰취하기로 하였다. D는 위 나머지 계약금을 정해진 기간에 지급하지 못하였고, 위 42,000,000원을 몰취하지 말아 줄 것을 부탁하면서 원고를 매수자로 소개하였다.

다. 원고와 피고들은 2019. 12. 2. 원고가 피고들로부터 이 사건 부동산을 매매대금 합계 1,120,000,000원(피고 B 소유 부동산 564,000,000원, 피고 C 소유 부동산 556,000,000원)에

매수하기로 하는 부동산매매계약(이하 '이 사건 부동산매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 원고는 같은 날 피고들에게 이 사건 부동산매매계약에 따른 계약금 112,000,000원을 지급하였다.

라. 다만 피고들은 원고에게 매매대금 가액을 낮춘 다운계약서(피고 B 소유 부동산 402,670,000원, 피고 C 소유 부동산 397,330,000원) 작성을 요구하였고, 그 대가로 D로부터 받은 위 42,000,000원을 원고에게 지급하기로 하였다.

마. 원고는 이 사건 부동산매매계약에서 정한 잔금 지급 기일인 2020. 5. 15.까지 잔금을 지급하지 않았다. 피고들은 2020. 7. 31. 잔금 지급기일을 2020. 8. 10.까지로 연장해 주면서, 위 기일이 지날 경우 이 사건 부동산매매계약이 해제되고 위 계약금을 몰취할 것이라고 통지하였으나, 원고는 잔금을 지급하지 아니하였다.

[인정 증거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 5호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 또는 영상, 증인 K(개명전: L)의 증언

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구원인

법인인 원고는 농지법상 제한으로 인하여 그 소유권이전등기를 할 수 없으므로, 농지에 관한 이 사건 부동산매매계약은 원시적 불능이고 채권적 효력도 무효가 된다. 따라서 피고들은 원고에게 계약의 무효에 따른 원상회복의무의 이행으로 원고로부터 지급받은 계약금을 반환할 의무가 있다.

나. 예비적 청구원인

원고는 이 사건 부동산매매계약 당시 일반 법인 명의로는 소유권이전등기가 불가능하다는 사실을 전혀 알지 못했으므로, 계약체결상 중요한 부분에 대한 착오가 있었고, 따라서 이 사건 부동산매매계약은 민법 제109조에 따라 취소되어야 하며, 그 원상회복의무의 이행으로 원고로부터 지급받은 계약금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 주위적 청구원인에 대한 판단 - 계약의 무효 여부

앞서 본 사실들 및 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 농업법인이 아닌 일반 법인으로서 농지에 대한 농지취득자격증명을 받을 수 없다고 하더라도 이 사건 부동산매매계약이 원시적 불능이라거나 강행법규에 위반된 것이라고 할 수 없다.

① 농지법에 의하면, 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못하고(제6조 제1항), 농지를 취득하려는 자는 농지 소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장에게서 농지취득자격증명을 발급받아야 하며(제8조 제1항 본문), 다만 농지 제34조 제2항에 따른 농지전용협의를 마친 농지를 소유하는 경우 등은 농지취득자격증명을 발급받지 아니하고도 농지를 취득할 수 있다(제8조 제1항 단서, 제1호, 제6조 제2항 제8호 등).

② 농지법 제8조 제1항 소정의 농지취득자격증명은 농지를 취득하는 자가 그 소유권에 관한 등기를 신청할 때에 첨부하여야 할 서류로서(농지법 제8조 제4항), 농지를 취득하는 자에게 농지취득의 자격이 있다는 것을 증명하는 것일 뿐 농지취득의 원인이 되는 법률행위의 효력을 발생시키는 요건은 아니다(대법원 2008. 3. 27. 선고 2007도7393 판결 등 참조).

원고는 농지개혁법상 농지매매증명을 받을 수 없는 경우 농지매매계약이 무효라는 취지의 판례를 근거로 이 사건 부동산매매계약의 무효를 주장하고 있으나, 1994. 12. 22. 구 농지개혁법은 폐지되고 농지법이 새로 제정되었으므로, 위와 같은 내용의 판례가 농지법이 적용되는 이 사건에 그대로 적용된다고 볼 수 없다.

이 사건 부동산매매계약서의 특약사항 제3항은 “이 사건 매매토지의 사용, 수익을 위한 모든 인허가 사항과 계약에 있어 관계 법률의 규제사항 및 토지상의 지장물은 매수인(원고)의 책임”인 것으로 규정하고 있다. 이 사건 부동산매매계약 체결을 중개한 공인중개사 K은 이 법정에 증인으로 출석하여, 농지법상 농지자격을 취득할 수 없는 것도 위 특약사항 제3항에 기재된 ‘관계 법률의 규제사항’ 포함되는 것으로 볼 수 있다고 진술하였다.

농지취득자격증명이 문제된 이후 원고와 피고들은 여러 차례 이 사건 부동산의 소유권이전등기 방안에 대해 협의하였다. 그 당시 이 사건 부동산 매매계약을 무효로 하기로 하는 내용은 논의된 바 없고, 피고들이 이 사건 부동산의 형질변경에 관한 인허가를 받아 소유권을 이전하는 방안과 원고가 제3자 명의로 이 사건 부동산의 소유권을 이전받는 방안이 제시되었으며, 협의 끝에 원고가 제3자

명의로 이 사건 부동산의 소유권을 이전받기로 하였다. 피고들은 잔금 지급기일을 연장하면서 원고가 제3자로 매수인을 변경하는 것을 기다렸으나, 결국 협의된 내용대로 실행되지 못하였다. 따라서 이 사건 부동산매매계약이 무효라는 원고의 주위적 청구원인 주장은 이유 없다.

나. 예비적 청구원인에 대한 판단 - 착오 취소 여부

앞서 본 증거들에 의하면, 이 사건 부동산매매계약 당시 매매대금 액수 조정이 주된 관심사여서 다른 부분이 중요하게 다루어지지 않았으나, 중개대상물 확인설명서에 이 사건 부동산 중 일부의 지목이 전으로 기재되어 있고, 공인중개사 K은 이 법정에 증인으로 출석하여 법인인 원고의 농지취득이 어려운 사정에 관하여 설명하였다고 진술한 사실, 농지취득자격증명이 문제된 이후에도 농지취득의 어려움을 이유로 이 사건 매매계약을 취소하는 방안은 논의의 대상이 아니었고, 원고가 제3자 명의로 이 사건 부동산의 소유권을 이전받는 방법으로 이 사건 부동산매매계약을 유지하는 것으로 최종 협의를 마친 사실이 인정된다. 위 인정사실에 비추어 보면, 이 사건 부동산매매계약 당시 계약체결상 중요한 부분에 대한 착오가 있었다는 원고의 예비적 청구원인 주장을 받아들이기 어렵다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것이므로, 주문과 같이 판결한다.

판사 박성만