

청주지방법원 2022. 1. 26 선고 2021가합53900 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고 1. 주식회사 A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 박진현

피고 C문중

소송대리인 변호사 김우성

변론 종결 2021. 12. 15.

판결 선고 2022. 1. 26.

주 문

1. 피고는 원고들에게 250,000,000원 및 이에 대하여 2021. 11. 12.부터 2022. 1. 26.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 250,000,000원 및 이에 대하여 2013. 9. 6.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 주식회사 A1) (이하 'A'라 한다)는 부동산 개발업을 영위하는 회사이고, 원고 B는 2020. 2. 11.까지 원고 A의 사내이사였던 사람이다. 그리고 피고는 종종으로서 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자²⁾이다.

나. 원고들은 2013. 9. 6.경 피고와 이 사건 부동산에 관하여 매매대금 1,546,000,000원(계약금 : 250,000,000원, 중도금 및 잔금 : 1,296,000,000원)으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 그리고 원고들은 이 사건 매매계약 체결일에 피고에게 계약금 250,000,000원을 지급하였다. 이 사건 매매계약의 주요내용은 다음과 같다.

제2조(매매대금)

① 매매대금은 금 십오억사천육백만원으로 하고 다음과 같이 지급하기로 한다.

계약금	금 이억오천만원은 계약체결시에 지급하고
중도금 및 잔금	금 십이억구천육백만원은 피고가 원고들에게 매매목적물에 관한 소유권이전등기를 위해 매도인측이 제공하여야 할 해당서류를 제공함과 동시에 지급한다. 단, 원고들이 원고들의 요구로 소유권이전등기 전에 매매목적물이 해당 토지소유자인 피고 또는 피고의 명의수탁자로부터 해당 토지의 소유명의자로서 제공할 수 있는 토지사용승낙서 등 개발행위 신청 등과 관련한 서류를 제공받을 경우는 해당 서류를 제공받음과 동시에 피고에게 매매잔대금 일체를 지급한다. 원고들은 매매목적물인 토지와 관련하여 해당 인·허가를 득하는지 여부와는 무관하게 피고에 대한 매매대금 일체에 관한 지급의무를 부담한다.

제3조(소유권이전 및 매매물건의 인도)

가. 피고는 원고들의 잔금지급과 동시에 위 제2항과 같이 소유권이전등기에 필요한 서류 또는 토지사용승낙서 등 개발행위신청 등과 관련한 서류를 제공하고 이전등기절차에 협력하여야 하며 매매목적물을 원고들에게 인도하여야 한다.

단, 매매목적물 중 공부상 지목이 농지인 토지에 관하여 피고가 원고들에게 소유권이전등기에 필요한

서류를 제공할 경우 매수인측으로의 소유권이전등기는 원고들의 책임으로 하고, 원고들의 사전 요구로 매매목적물 중 해당 토지에 관한 지목변경 및 형질변경 등, 개발행위허가신청 등이 필요한 경우 피고는 제반절차에 적극적으로 협조한다.

나. 피고는 매매목적물 중 공부상 지목이 농지인 토지에 관하여 매수인측으로 소유권이전등기를 경료하기 위해 필요시에 피고의 문중원 중에서 새로운 명의수탁자를 선정하고, 명의수탁자를 변경하여 명의신탁등기를 경료한 후 변경된 명의수탁자로부터 원고들에게 소유권이전등기를 경료할 수 있다.

제8조(매매목적물 중 지목이 농지인 토지에 관한 소유권이전등기와 관련하여)

원고들이 관련법규에 의해 매매목적물 중 지목이 농지인 토지에 관하여 피고가 매도인으로서 소유권이전등기절차의 이행을 위해 요구되는 일체의 서류를 제공하였음에도 매수인측의 사정에 의해 소유권이전등기를 경료할 수 없는 경우 그 책임은 원고들의 부담으로 하되, 원고들이 농지를 취득할 수 있는 원고들의 대표자 등 자연인으로 매수인을 변경하여 매매계약을 체결할 것을 요구할 경우에는 피고는 이에 응하여야 하고, 원고들은 매수인 변경과는 무관하게 원고들과 변경된 매수인이 연대하여 매매대금 일체를 피고에게 지급할 의무를 부담하는 것으로 한다.

제12조(지연손해금 등)

가. 피고는 원고들에게 2014. 3. 31.까지 매매목적물인 토지에 소유권이전등기에 필요한 서류 일체를 제공하되, 만일 지연될 시 원고들이 피고에게 지급한 금원에 관하여 2014. 4. 1.부터 2014. 6. 30.까지는 연 15%의 비율에 관하여, 그 익일부터는 연 30%의 각 비율에 의한 금원을 지연손해금으로 지급한다.

다. 원고들은 2014. 4. 2. 피고와 이 사건 매매계약에 관한 특약(이하 '이 사건 특약'이라 한다)을 체결하였다. 그 주요내용은 다음과 같다. 그리고 피고는 원고들에게 이 사건 특약에 기재된 청원군 E, F, G, H, I 지번(이하 '인허가부동산'이라 한다)에 대해서 인허가용토지사용승낙서를 작성하여 교부하여 주었다.

2. 피고는 원고들에게 목적부동산 중 청원군 E, F, G, H, I 지번(이하 '인허가부동산')에 대해서 별첨 기재 인허가용토지사용승낙서를 작성 교부하고, 원고들은 인허가를 득하는지 여부를 불문하고 위

사용승낙서를 교부받음과 동시에 피고에 대하여 당초 계약서상에 명기된 사항을 근거로 기 지급된 계약금에 대한 기왕 및 향후의 지연손해금은 청구하지 아니한다.

3. 원고들은 피고에게 인허가부동산에 대한 개발행위 등 인허가가 완료된 날로부터 15일 이내에 목적부동산 중 임야 3,683평 전체 지분(금 626,000,000원), 농지 5,412평의 3분의 1 지분(금 306,680,000원)에 대한 대금 금 932,680,000원을 지급하고, 피고는 원고들에게 해당 부동산에 대한 소유권 및 지분 이전을 완료한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들

피고는 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 이전해 주지 않았고 소유권이전등기에 필요한 서류도 제공하지 않았다. 그리고 원고들은 2020. 4.경부터 2021. 5.경까지 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 완료하기 위하여 피고와 협의를 하였으나 피고는 이 사건 계약상 매매대금에 5억 원을 추가로 지급할 것을 요구하여 그 합의에 이르지 못하였다. 곧, 피고는 이 사건 계약상 채무를 불이행하였으므로 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 계약을 해제한다. 그리고 피고도 2021. 10. 18.자 답변서에서 사건 계약이 해제되었음을 인정하고 있으므로 원고는 피고의 위 해제의사표시를 원용한다. 따라서 피고는 원고들에게 이미 지급한 계약금 250,000,000원 및 위 돈을 지급 받은 날로부터 민법 제548조 제2항에 따른 이자를 지급해야 한다.

나. 피고

피고는 원고들에게 이 사건 특약에 따라 인허가부동산에 관한 인허가용토지승낙서를 교부하는 등 이 사건 계약상 채무를 불이행 한 사실이 없다. 다만, 피고는 원고들의 이 사건 소장 부분 송달에 따른 계약 해제의 의사표시를 원용하는바, 이 사건 계약은 원고들의 채무불이행에 따라 해제되거나 최소한 합의해제 되었다.

3. 판 단

가. 이 사건 계약의 법정해제 여부

위에서 든 각 증거들, 갑 제6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음의 사실 및 사정들을 종합하면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 계약에 따른 피고의 소유권이전등기의무와 관련하여 피고가 그 채무를 불이행하였다거나 또는 원고들의 채무불이행으로 법정해제 사유에 해당한다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들 및 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 특약사항 제2항에는 피고가 원고들에게 인허가부동산에 관하여 인허가용토지승낙서를 교부하도록 되어 있는데, 피고는 이를 이행하였다. 피고가 위 인허가용토지승낙서를 교부하였음에도 인허가부동산에 관한 개발행위 등의 인허가가 완료되지 않은 것으로 보이나 이 사건 특약사항 제2항에는 "원고들은 인허가를 득하는지 여부를 불문하고 위 사용승낙서를 교부받음과 동시에 피고에 대하여 당초 계약서상에 명기된 사항을 근거로 기 지급된 계약금에 대한 기왕 및 향후의 지연손해금은 청구하지 아니한다"고 기재되어 있는바, 인허가를 받지 못하였다고 하더라도 이는 피고의 채무불이행과 무관하다. 그리고 그 밖에 피고가 이 사건 계약상 의무를 위반한 사실로 확인된 것이 없다.

② 이 사건 특약사항 제3항에는 인허가부동산에 대한 개발행위 등 인허가가 완료된 날로부터 원고들이 피고에게 이 사건 계약상 매매대금의 일부를 지급하도록 되어 있으나 위에서 살펴본 것과 같이 인허가는 완료되지 못하였으므로 위 조항은 적용되지 않는다. 따라서 이 사건 계약상 매매대금의 지급 일정은 이 사건 계약서가 적용된다고 할 것인데 이 사건 계약서 제2조 제1항의 '중도금 및 잔금'란에는 피고가 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 관련 서류를 제공함과 동시에 원고들이 중도금 및 잔금을 지급하는 것으로 정하고 있고 제3조 가항에는 피고는 원고들의 잔금 지급과 동시에 소유권이전등기에 필요한 서류 또는 토지승낙서 등 개발행위신청 등과 관련한 서류를 제공하고 이전등기 절차에 협력해야 하는 것으로 정하고 있어 피고의 소유권이전등기 의무는 원고들의 중도금 및 잔금 지급 의무와 동시이행관계에 있다. 따라서 원고들이 피고를 이행지체에 빠뜨리기 위해서는 중도금 및 잔금을 피고에게 이행제공 하여야 한다. 그런데 원고들이 중도금 및 잔금의 이행제공을 하였음에 관한 주장 및 증거가 없으므로 피고는 이행지체 빠진 것으로 볼 수 없다.

③ 원고들과 피고가 이 사건 부동산 매매와 관련하여 2020. 4.경부터 2021. 5.경까지 8차례에 걸쳐

이 사건 계약의 이행과 관련하여 협의를 진행하였고 그 과정에서 피고가 이 사건 계약상 매매대금에 5억 원 추가로 지급할 것을 요구하고 이에 대해 원고들은 2억 5,000만 원의 추가 지급을 제시하는 등의 협의를 이루어진 것은 사실이다. 그러나 2013. 9. 6. 이 사건 계약이 체결된 이후 위 협의가 시작된 2020. 4.경까지 약 6년 6개월이라는 오랜 기간 동안 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기가 이루어지지 않은 상황에서 이 사건 계약의 이행을 위한 협의가 진행되었으므로 그 과정에서 피고가 5억 원의 추가 대금을 요구한 사실만으로는 피고가 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 의무를 이행하지 않겠다는 의사를 명백하고 중국적으로 표시하였다고 보기 어려운바, 이를 이행거절의 의사를 표시한 것으로도 볼 수 없다.

④ 이 사건 계약서에는 원고 A 뿐만 아니라 당시 원고 A의 대표자였던 B도 계약의 당사자로 참여하였고, 이 사건 계약서 제3조 나항에는 공부상 지목이 농지인 토지에 관하여 소유권이전등기를 위하여 필요시 피고의 종중원 중에서 새로운 명의수탁자를 선정하여 원고들에게 소유권이전등기를 할 수 있는 것으로, 제8조에는 피고가 원고들에게 지목이 농지인 토지에 관하여 소유권이전등기의 이행을 위해 요구되는 서류를 모두 제공하였음에도 원고들의 사정에 의해 그 소유권이전등기를 완료할 수 없는 경우 원고들은 피고에게 원고 A의 대표자 등 자연인으로 매수인을 변경하여 매매계약을 체결할 것을 요구할 수 있고 이 경우 피고는 응하여야 하는 것으로 각 정하고 있다. 곧, 원고들은 이 사건 부동산 중 일부 토지의 지목이 '전'으로서 원고 A와 같은 법인 또는 피고와 같은 종중이 직접 그 소유권을 취득하는데 제한이 있음을 알고 그 이전을 받을 수 있는 방안을 고려하여 이 사건 계약을 체결한 것으로 보인다. 게다가 중간생략등기는 3자간의 합의가 있는 경우 실체적 권리관계에 부합하는 등기로서 유효하다. 따라서 이 사건 부동산 중 일부 부동산의 지목이 '전'이라는 사실만으로는 그 소유권이전등기가 이행불능인 것으로도 보이지 않는다.

나. 이 사건 계약의 합의해제 여부

1) 합의해제가 이루어지기 위해서는 기존계약의 효력을 소급적으로 소멸시키기로 하는 서로 대립하는 의사표시가 합치해야 하는데, 피고는 2021. 10. 18.자 준비서면에서 원고들의 계약해제 의사표시를 원용하면서 이 사건 매매계약이 합의해제 되었다고 진술하여 그 의사표시가 2021. 10. 19.경 원고들에게 도달하였고, 원고들도 2021. 11. 10.자 준비서면에서 피고의 이 사건 계약

해제의사표시를 원용하고 있고 그 의사표시가 기재된 위 준비서면 부분은 2021. 11. 11.경 피고에게 도달한 사실은 기록상 명백하다. 따라서 원고들과 피고 사이에 이 사건 계약의 효력을 소급적으로 소멸시키기로 하는 의사표시가 합치되었으므로 이 사건 계약은 2021. 11. 11.경 합의해제 되었다.

2) 합의해지 또는 해지계약이라 함은 해지권의 유무에 불구하고 계약 당사자 쌍방이 합의에 의하여 계속적 계약의 효력을 해지시점 이후부터 장래를 향하여 소멸하게 하는 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 그 효력은 그 합의의 내용에 의하여 결정되고 여기에는 해제, 해지에 관한 민법 제548조 제2항의 규정은 적용되지 아니하므로, 당사자 사이에 약정이 없는 이상 합의해지로 인하여 반환할 금전에 그 받은 날로부터의 이자를 가하여야 할 의무가 있는 것은 아니다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2000다 5336, 5343 판결 참조).

위에서 살펴본 것과 같이, 원고들은 2013. 9. 6. 이 사건 계약을 체결하고 같은 날 피고에게 계약금 250,000,000원을 지급하였으며, 이 사건 계약은 2021. 11. 11.경 합의해제 되었는바, 특별한 사정이 없는 이상 피고는 원고에게 계약금 250,000,000원을 반환할 의무가 있다. 다만, 합의해제에 따른 효력은 원고들과 피고 사이의 합의의 내용에 의하여 결정되는데, 원고들이 제출한 증거들만으로는 원고들과 피고 사이에 이 사건 계약의 합의해제에 따라 민법 제548조 제2항의 이자를 가산하여 반환하기로 합의하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고가 원고들에게 반환할 250,000,000원에 대하여 받은 날부터의 이자를 가산하여 지급할 의무가 있다고 할 수 없다.

3) 결국 피고의 위 계약금 반환의무는 기한의 정함이 없는 채무로서 피고들은 원고로부터 이행을 최고 받은 다음날부터 지체책임을 부담한다고 할 것인데 원고는 2021. 11. 10.자 준비서면의 송달로써 피고를 상대로 계약금의 반환청구를 한 것으로 볼 수 있으므로(그 이전에는 합의해제에 따른 계약금의 반환을 구하지 아니하고, 피고의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제되었다고 주장하며 계약금의 반환을 구하였다), 지연손해금의 기산일은 위 2021. 11. 10.자 준비서면 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2021. 11. 12.로 봄이 타당하다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 원상회복으로 250,000,000원 및 이에 대하여 위 2021. 11. 12.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는

이 판결 선고일인 2022. 1. 26.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는
소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어
이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사도형석

판사조경진

판사조수민

별지

1) 원고 주식회사 A의 상호는 이 사건 매매계약 체결 당시의 주식회사 D에서 2019. 12. 30.
주식회사 A로 변경되었다.

2) 피고는 이 사건 부동산을 피고 종중원들에게 명의신탁하여 보유하고 있었다. 피고는 피고
종중원들을 상대로 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기 청구 소송을 제기하여
승소하였다[대전고등법원 (청주)2011나2457호 판결, 대법원 2012다74205호 판결 등 참조].
다만, 위 승소판결에도 불구하고 이 사건 부동산 중 지목이 '전'인 일부 토지의 경우에는 농지취득자격
문제로 인하여 아직 피고 명의로 소유권이전등기를 완료하지 못하였다.