

춘천지방법원 영월지원 2024. 12. 18 선고 2024가단11332 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 안양

담당변호사 신창주

피고C

소송대리인 법무법인 기회

담당변호사 유무곤

변론 종결2024. 12. 4.

판결 선고2024. 12. 18.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 103,440,000원과 이에 대한 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2023. 9. 1. 피고와 사이에 별지 목록 기재 각 토지(이하 이들을 통틀어 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 3억 9,500만 원에 매수하기로 하면서, 매매대금 중 계약금 4,000만 원은 계약 당일에, 중도금은 2024. 1. 1.부터 월 80만 원씩, 잔금 3억 5,500만 원 중 중도금 누적금액을 뺀 돈은 2025. 9. 1. 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고들과 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 다음과 같은 특약을 하였다.

- 이 사건 매매계약을 체결한 후 피고는 원고들이 이 사건 토지 위에 정착된 일체의 지상물을 수리, 철거하거나 지상물을 신축하는 행위에 동의한다.
- 이 사건 매매계약 체결 후 인허가 절차에 필요한 경우 피고는 사용승낙이 필요하면 그 사용승낙서 및 인감증명서를 발급하여 주며, 원고들이 인허가를 받거나 등기를 이전할 때까지 적극 협조한다.
- 이 사건 매매계약을 피고가 위약하였을 때에는 위약금으로 계약금의 배액을 변상하고, 원고들이 위약하였을 때에는 계약금을 포기하고 반환을 청구하지 않기로 한다.
- 원고들이나 피고가 상대방의 의무불이행으로 인하여 손해를 입었을 때에는 위약금과 별도로 그 손해금의 배상을 상대방에게 청구할 수 있다.
- 잔금을 미지급하거나 이 사건 매매계약을 불이행하였을 때에는 이 사건 토지에 대한 모든 운영비용이나 개발행위에 든 비용에 관한 손해배상을 청구하지 않는다.

다. 원고들은 이 사건 매매계약 체결일 무렵 피고에게 계약금 4,000만 원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

원고들은 이 사건 토지에서 캠핑장을 운영하기 위하여 피고로부터 이 사건 토지를 매수하였다. 이에 원고들과 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 잔금 지급 전에 이 사건 토지 지상에 있는 일체의

지상물을 철거하거나 이 사건 토지에 지상물을 신축할 수 있도록 하고, 피고의 사용 승낙이나 동의가 필요한 경우 피고가 적극 협조하기로 하는 내용의 특약을 하였다.

이 사건 토지가 여전히 피고 명의로 되어 있어 이 사건 토지에서 캠핑장을 하는 데 필요한 인·허가를 피고 명의로 받아야 하므로 피고의 협조가 필요하고, 피고는 이 사건 매매계약이 정한 특약에 따라 위 인·허가 절차에 협조하여야 할 의무가 있음에도 피고는 아무런 이유 없이 그 절차의 진행을 보류함으로써 이 사건 매매계약에 따른 의무를 불이행하였다. 원고들은 피고의 위 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다.

따라서 피고는 원고들에게 이 사건 매매계약에 따라 지급받은 계약금 4,000만 원, 이 사건 매매계약이 정한 위약금 4,000만 원, 채무불이행으로 인한 손해배상으로 원고들이 이 사건 토지 지상물 철거에 들인 비용 2,344만 원 합계 1억 344만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 판단

가. 이 사건의 쟁점

원고들의 청구를 받아들이기 위해서는 우선 원고들에게 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는 권리가 있다고 인정할 수 있어야 한다. 이에 피고가 이 사건 매매계약에 따라 어떤 의무를 부담하는지, 그 의무를 불이행하였는지에 관하여 차례로 살펴본다.

나. 이 사건 매매계약에 따른 피고의 의무

1) 관련 법리 어떠한 의무를 부담하는 내용의 기재가 있는 문면에 '최대한 노력하겠습니다', '최대한 협조한다' 또는 '노력하여야 한다'라고 기재되어 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 당사자가 위와 같은 문구를 기재한 의미는 문면 그 자체로 볼 때 그러한 의무를 법적으로는 부담할 수 없지만 사정이 허락하는 한 그 이행을 사실상 하겠다는 취지로 해석함이 타당하다. 당사자가 그러한 표시행위에 의하여 나타내려고 한 의사는 그 문구를 포함한 전체의 문언을 고려하여 해석해야 하는데, 그러한 의무를 법률상 부담하겠다는 의사였다면 굳이 위와 같은 문구를 사용할 필요가 없고, 위와 같은 문구를 삽입하였다면 그 문구를 의미 없는 것으로 볼 수 없기 때문이다(대법원 1994. 3. 25. 선고 93다32668 판결, 대법원 1996. 10. 25. 선고 96다16049 판결 등 참조). 다만 계약서의 전체적인

문구 내용, 계약의 체결 경위, 당사자가 계약을 체결함으로써 달성하려는 목적과 진정한 의사, 당사자에게 의무가 부과되었다고 볼 경우 이행가능성이 있는 것인지 여부 등을 종합적으로 고려하여 당사자가 그러한 의무를 법률상 부담할 의사였다고 볼 만한 특별한 사정이 인정되는 경우에는 위와 같은 문구에도 불구하고 법적으로 구속력이 있는 의무로 보아야 한다(대법원 2021. 1. 14. 선고 2018다223054 판결 참조).

2) 구체적 판단 앞서 제1항에서 본 사실이나 앞서 든 증거, 갑 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음의 사실 및 사정을 종합적으로 고려하면, 피고가 사용승낙서 등 인·허가 절차에 필요한 서류를 교부하고 원고들이 인·허가를 받는 데 사실상 협조하는 것에서 나아가 이 사건 매매계약에 따라 원고들이 이 사건 토지에서 캠핑장을 운영하기 위하여 필요한 인·허가 절차에 협력하여야 할 법적인 의무를 부담한다고 볼 수 없다.

○ 이 사건 매매계약은 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정하는 '매매계약'으로서 매도인의 피고의 본질적인 의무는 매매목적물인 이 사건 토지의 인도의무와 이에 관한 소유권이전등기절차 이행의무이다.

○ 물론 매매계약이라 하여 매도인이 반드시 위와 같이 매매목적물의 인도의무와 소유권이전의무만을 부담하는 것은 아니고, 당사자 사이의 특약에 따라 얼마든지 다른 의무를 부담할 수 있다. 그런데 앞서 본 이 사건 매매계약의 문언에 의하더라도 피고의 이 사건 토지에 관한 인·허가 절차에 관한 의무에 관하여 '인허가 절차에 필요한 경우 피고는 사용승낙이 필요하면 그 사용승낙서 및 인감증명서를 발급하여 주며, 원고들이 인허가를 받거나 등기를 이전할 때까지 적극 협조한다'라고만 기재되어 있을 뿐이다.

○ 원고들은, 앞항에서 본 조항이 피고가 이 사건 토지에 관한 인·허가 절차에 협력하여야 할 의무를 부과하는 조항이라는 취지로 주장한다. 그런데 매수인이 매매목적물을 취득하여 어떻게 사용할지는 매수인의 영역에 속하는 것으로서, 특별한 사정이 없는 한 매수인이 매매목적물을 취득한 후 이를 자신이 의도한 대로 이용하기 위해 드는 비용이나 절차는 모두 매수인이 부담하거나 거쳐야 할 것일 뿐이다. 이 사건 매매계약의 체결 경위, 이 사건 매매계약에 따른 매매대금이나 그 지급시기 등에 비추어 보더라도 피고가 원래는 원고들이 부담하여야 할 의무를 굳이 부담하여야 한다고 볼 만한

사정을 찾기 어렵다.

○ 한편, 원고들과 피고는 이 사건 매매계약 체결 후인 2023. 12. 28. 다음을 주요 내용으로 하는 이행확약서를 작성하였다.

○ 캠핑장 허가에 따른 시공비, 부대비용 일부 포함 부가세는 피고가 지급하고, 추후 협의 하에 원고들에게 도움을 주기로 한다.

○ 피고가 원고들에게 철거비 및 사업승인비 일부 등을 협조하여 준다.

이러한 이행각서의 내용 또한 원고들이 관련 인·허가를 받아 이 사건 토지에서 캠핑장을 할 수 있게 되는 경우 들게 되는 비용에 관한 것들로 보일 뿐이고, 이를 근거로 피고가 원고들의 이 사건 토지에서의 캠핑장 영업 관련 인·허가에 협력하여야 할 의무를 부담하여야 한다고 보기는 어렵다.

○ 원고들은, 처음에는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 4억 1,000만 원으로 정하였다가, 피고가 이 사건 토지에서 원고들이 캠핑장을 할 수 있도록 관련 인·허가를 받은 비용을 부담하기로 하면서 매매대금을 3억 9,500만 원으로 정하였는데, 이러한 매매대금 결정 과정을 보아도 피고가 원고들의 인·허가 과정에 협조하여야 할 법적인 의무를 부담한다는 취지로도 주장하지만, 이에 부합하는 듯한 증인 D의 일부 증언은 '위와 같은 거래 과정에 관하여 들었다'라는 취지여서 이를 그대로 믿기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

다. 피고가 이 사건 매매계약에 따른 의무를 불이행하였는지

한편, 원고들의 주장과 같이 피고가 이 사건 매매계약에 따라 원고들의 인·허가 과정에 협조하여야 할 의무를 부담한다고 하더라도, 원고들의 주장에 들어맞는 듯한 증인 D의 일부 증언은 이를 그대로 믿기 어렵고, 당사자 사이에 다툼이 없거나, 증인 D의 일부 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음의 사실, 즉 피고는 원고들이 이 사건 토지에서 캠핑장을 하기 위해 필요한 인·허가를 받을 수 있도록 필요한 서류를 모두 교부한 사실에 비추어 보면, 그 밖에 이 사건에 제출된 증거만으로는 원고들이 주장하는 것처럼 피고가 건축사무소에 연락하여 자신 명의의 사업 인·허가 접수를 보류하도록 하는 등 이 사건 매매계약에 따른 자신의 의무를 불이행하였다고 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 소결론

이처럼 피고가 이 사건 매매계약에 따른 의무를 불이행하였다고 보기 어려운 이상, 원고들에게 이 사건 매매계약 해제할 권리가 있다고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 하는 원고들의 청구는 나아가 손해배상의 범위 등에 관하여 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사진영현

별지