

광주고등법원(제주) 2019. 10. 30 선고 2019나10455 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

재판경과

광주고등법원(제주) 2019. 10. 30 선고 2019나10455 판결

제주지방법원 2019. 3. 21 선고 2017가합13348 판결

전문

원고, 피항소인 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

원고들 소송대리인 법무법인 승민 담당변호사 최민

피고, 항소인 1. 피고 망 F의 소송수계인

가. N

나. O

다. P

라. Q

마. R

2. G

피고들의 소송대리인 변호사 고영권

변론 종결 2019. 10. 16.

판결 선고 2019. 10. 30.

제1심판결 제주지방법원 2019. 3. 21. 선고 2017가합13348 판결(같은 법원 2019. 4. 17.자

판결경정결정 포함)

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
3. 소송총비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

원고들에게,

가. 피고 N은 185,454,545원 및 그 중 92,727,272원에 대하여는 2016. 10. 6.부터 2017. 12. 20.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을, 나머지 92,727,273원에 대하여는 2017. 12. 21.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을, 나. 피고 O, P, Q, R은 각 123,636,363원 및 그 중 각 61,818,181원에 대하여는 2016. 10. 6.부터 2017. 12. 20.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을, 각 나머지 61,818,182원에 대하여는 2017. 12. 21.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을, 다. 피고 G은 12,000,000원 및 그 중 6,000,000원에 대하여는 2016. 10. 6.부터 2017. 12. 20.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을, 나머지 6,000,000원에 대하여는 2017. 12. 21.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을 각 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 아래 나.항과 같이 일부 내용을 수정하는 외에는 제1심 판결 이유란의 제1의 가.항 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

나. 수정하는 부분

○ 제1심 판결서 제3면 하단으로부터 제4행 ~ 제1행의 "4) 이 사건 각 토지는 맹지여서 ~ 피고들은 이에 응하지 아니하였다." 부분을 삭제함

○ 제1심 판결서 제3면 중단 표 아래에 다음 내용을 추가함

「4) 피고 망 F가 2019. 4. 3. 사망함에 따라 상속인 N, O, P, Q, R이 당심에서 이 사건 소송을 수계하였다.」

2. 원고들의 주장요지

피고 망 F와 G(이하 특별히 구분할 필요가 없는 범위에서 '피고들'이라 한다)은 이 사건 각 계약에 따라 이 사건 각 토지에 진입로를 확보하여 그들 명의로 건축허가를 받을 의무가 있고, 이러한 의무는 원고들의 잔금지급의무보다 먼저 이행되어야 한다. 그럼에도 피고들은 위와 같은 선이행 의무를 이행하지 아니하였고, 오히려 그 이행을 거절할 의사를 명백히 표시하였으므로, 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 각 계약을 해제한다. 따라서 피고들은 원상회복으로서 원고들이 지급한 계약금 및 위 각 계약에 따른 계약금 상당의 위약금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

갑 제1 내지 7, 11호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과

같은 사정들을 종합하여 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고들이 이 사건 각 토지에 진입로를 확보하여 피고들 명의로 건축허가를 받아줄 의무가 이 사건 각 계약에 포함되어 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다. 따라서 피고들이 위와 같은 의무를 이행하지 아니하였음을 전제로 하는 원고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 각 계약의 특약사항 제3항에 의하면 원고들과 피고들은 우선 피고들의 명의로 건축허가를 받은 후에 소유권을 이전하기로 약정하기는 하였다. 그런데 이 사건 각 토지가 농지여서 취득 후 1년 동안 건축행위가 금지되어 부득이 피고들 명의로 건축허가를 받을 수밖에 없었던 상황이 고려되어 위와 같은 특약사항이 기재된 점, 종국적으로 원고들이 건축주가 되어 자신들이 원하는 건축행위를 하고자 하였던 점, 아울러 이 사건 각 계약의 특약사항으로 매도인인 피고들은 모든 인허가에 협조기로 하고(제2항), 매수인인 원고들이 인허가시 필요한 일체의 경비를 부담한다(제4항)는 약정이 이루어진 점, 그 밖에 이 사건 각 계약의 특약사항들의 전체적인 취지 등을 종합하여 보면, 피고들은 원고들의 책임에 따라 진행하는 인허가 절차에서 위 특약사항 제2항에 따라 피고들의 명의로 건축허가를 받을 수 있도록 협조할 의무만 있을 뿐, 설계도 작성 및 인허가에 필요한 관련 서류 작성 등의 준비행위는 당연히 원고들이 하였어야 할 것인데, 원고들이 위와 같은 준비행위를 하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없다. 이와 같은 상황에서 단지 자신들 명의로 건축허가를 받을 수 있도록 협조할 의무가 있을 뿐인 피고들에게 위 건축허가를 받지 못한 책임을 전가시킬 수 없다.

② 이에 대하여 원고들은 피고들이 당초 건축허가의 전제가 되는 진입도로를 확보하여 주기로 하였는데, 피고들이 진입도로를 전혀 확보하지 아니하여 건축허가 절차가 진행되지 아니하였다는 취지로 주장한다. 그러나 맹지인 이 사건 각 토지에 진입도로를 확보하는 것은 계약 목적 실현에 매우 중요한 사항임에도 이 사건 각 계약 어디에도 진입도로와 관련된 내용이 기재되어 있지 아니하다. 원고들은 위 특약사항 제3항이 결국 피고들이 진입도로를 확보할 의무를 나타낸 것이라고 주장하나 위 특약사항을 그와 같이 해석할 아무런 근거가 없다.

특히 원고들과 피고들 사이에 진입도로의 위치, 형상, 비용부담, 확보방법 및 기한 등에 관하여 아무런 협의가 없었던 것으로 보일 뿐만 아니라, 원고들이 주장하는 당초 피고들이 개설을 약속하였다는 진입도로 개설방안은 이 사건 각 토지로부터 인근 도로까지 사이에 위치한 다른 사람 소유 토지 위에

상당한 거리와 폭의 진입도로를 개설하는 것을 내용으로 하고, 그 토지 이용권 확보 과정에서 발생할 비용도 상당할 것으로 보이는데, 위와 같이 중요한 내용을 계약서에 명시하지 않은 점 등에 비추어 이 사건 각 계약상 피고들에게 진입도로 확보의무가 포함되어 있다고 도저히 보기 어렵다.

따라서 이 사건 각 계약 체결 당시 피고들이 이 사건 각 토지의 진입도로를 확보하여 주기로 약정하였다고 보기 어렵다(이와 관련하여 피고들이 진입도로를 개설하여 주기로 약정하였다는 제1심 증인 L, M의 각 증언은 매수인 측을 중개한 공인중개사 혹은 공인중개사 사무실의 직원으로서 만약 진입로 확보에 관한 약정이 있었다면 이를 계약서에 명시하지 아니할 이유가 없다는 점에서 위 부분 증언은 그대로 믿기 어렵다).

③ 뿐만 아니라 원고들은 잔금지급기일인 2017. 3. 6.이 지난 이후에도 피고들에게 진입로 확보 의무를 이행하지 아니하였다는 이유로 계약을 해제하겠다는 의사를 표시한 적이 없고, 오히려 피고들이 2017. 6. 12.경 잔금 미지급을 이유로 계약을 해제하겠다는 의사를 표시하자 그제서야 피고들이 건축허가 및 건축주 명의변경절차를 완료하면 잔금을 지급하겠다는 의사를 밝혔다. 이러한 사정에 비추어 보아도 이 사건 각 계약에 따른 상호간의 의무가 제대로 이행되지 아니한 것이 피고들이 진입로 확보의무를 포함한 건축허가 및 건축주명의변경 의무를 이행하지 아니하였기 때문이라고 보기 어렵다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고들의 항소를 받아들여 제1심 판결을 취소하고 원고들의 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이재권

판사남현

판사이승훈