

서울고등법원 2015. 11. 13 선고 2014나2047076 판결 [계약금반환 등 청구의소]

재판경과

서울고등법원 2015. 11. 13 선고 2014나2047076 판결

서울서부지방법원 2014. 11. 21 선고 2014가합34898 판결

전 문

원고, 항소인테크메이트코리아대부 주식회사

피고, 피항소인 1. A

2. B

변론 종결 2015. 9. 18.

판결 선고 2015. 11. 13.

제1심판결 서울서부지방법원 2014. 11. 21. 선고 2014가합34898 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 돈에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.

피고들은 공동하여 원고에게 2억 4,000만 원과 이에 대하여 피고 A은 2014. 7. 5.부터, 피고 B은 2014. 7. 8.부터 각 2015. 11. 13.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송 총비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항의 금전 지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 공동하여 원고에게 4억 8,000만 원과 이에 대하여 소장 부분 송달일의 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%로 계산한 돈을 지급하라(원고는 1심에서 계약 해제를 원인으로 한 원상회복청구, 손해배상청구만을 하였다가, 항소심에서 계약의 취소를 원인으로 한 부당이득청구를 예비적 청구원인으로 추가하였다).

이 유

1. 기초 사실

원고는 2013. 10. 8. 피고들과 "원고가 피고들에게서 경기 가평군 C 외 11필지(D, E, F, G, H, I, J, K, L, M 및 N, 이하 토지 표시에서는 '경기 가평군 O'를 생략하여 '지번'만으로 한다) 총합계 44,253m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 24억 원에 매수하기로 하되, 계약금 2억 4,000만 원을 계약 당일 지급하고, 잔금 21억 6,000만 원을 2013. 12. 27. 지급하기로 한다"는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결함과 동시에 아래와 같은 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 하고 이 사건 매매계약에 따라 피고들에게 계약금 2억 4,000만 원을 지급하였다.

부동산매매계약서

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약 해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

약정 사항

2. 매매계약 후 매매토지 중 K 토지에 대한 인허가 신청을 하며 허가를 득한 후 15일 이내에 잔금을 지급하고 소유권 이전한다. 잔금 불이행 시에는 인허가에 대한 권리를 포기하고 관련 제반 비용을 민형사상 청구하지 않는다.
3. 허가신청은 현 토지소유자의 명의로 하고 제반 비용은 매수인이 부담한다. 잔금 시 매도인의 귀책사유로 소유권 이전이 불가할 시 매도인 A, B이 계약금의 배액을 지급한다.
4. 산지법의 규제 등 예상하지 못한 문제발생으로 부득이 허가 불가 시 매도인은 즉시 계약금은 반환하고 매수인은 이 계약에 대하여 민형사상의 이의를 제기하지 않고 계약을 무효로 하고 해약 처리한다.

[인정 근거] 다툼 없음, 갑 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 원상회복청구

가. 당사자 주장

원고는, 이 사건 토지 중 K 토지에 관하여 인허가가 이루어지지 않아 원고가 이 사건 약정에 따라 이를 원인으로 하여 이 사건 매매계약을 적법하게 해제하였으므로, 피고들은 각자 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로서 계약금 2억 4,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

이에 피고들은, 원고가 피고들의 동의를 받아 인허가 신청 대상 토지를 K에서 M로 변경한 후 M 토지에 관한 개발행위허가가 있었음에도 그 허가일부터 15일 이내에 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하지 아니하여서 계약금이 손해배상으로 몰취 되었다고 주장한다.

나. 인정 사실

원고는 K 토지에 단독주택 건축허가를 받아 주택을 신축한 후 토지를 분할하여 다른 사람에게 매도하기 위하여 이 사건 토지를 매수하기로 하는 이 사건 매매계약을 체결한 다음, R건축설계사무소(이하 '설계사무소'라 한다)에 K 토지에 관한 개발행위허가 신청과 건축신고의 대행을 자신의 비용으로 위임하였다. 설계사무소는 피고들에게서 인감증명서, 토지사용승낙서 등 위와 같은 신청에 필요한 서류를 건네받은 다음 2013. 11. 6. 경기도 가평군수에게 "K 토지에

단독주택을 신축할 목적으로 K 토지를 임야에서 대지로 형질변경한다"는 개발행위허가신청과 건축신고를 하였다.

그런데 설계사무소는 2013년 12월경 K 토지에 대한 불허가의 가능성이 크게 나타나자 원고에게 M 토지로 변경하여 개발행위허가를 계속하여 추진하여 보자고 제안하였다. 그 무렵 피고들도 K 토지에 대한 불허가의 가능성이 커지자 원고에게 "U 토지를 저렴한 가격으로 추가로 매도하겠다"는 취지로 제안하였다. 원고는 이러한 제안 등을 받은 다음 2013년 12월경 V에게 그 제안까지 포함한 내용으로 이 사건 토지를 매도하겠다고 제안하여 V에게서 '원고 제안과 같이 저렴한 토지라면 매수를 검토하여 보겠다'는 취지의 답변을 들었다. 그 무렵 V은 태양광 발전사업 용지를 물색하던 중이었다.

원고는 설계사무소의 제안에 따라 M 토지에 대한 인허가를 추진하는 데 동의하였다. 이에 설계사무소는 2013년 12월경 K 토지에 대한 개발행위허가신청과 건축신고를 취하하고 다시 피고들에게서 관련 서류를 받아 M 토지에 대한 개발행위허가신청과 건축신고를 신청하였다.

V은 2014. 2. 5. 주식회사 S의 설립등기를 함과 아울러 주식회사 S의 대표이사로서 이 사건 토지 등의 매수의 사업적 타당성 등을 검토한 후에 최종적으로 결정하기로 하고 일단은 원고의 제안을 수용하여 2014. 2. 5. 원고와 아래와 같은 내용의 합의각서(이하 '이 사건 합의각서'라 한다)를 작성하였다.

합의각서

원고와 주식회사 S은 아래와 같이 합의하고 성실히 이행하기로 한다.

1. 2013. 10. 8. 경기 가평군 C 외 11필지 매매계약과 관련임
2. 주식회사 S은 원고에게 3억 4,000만 원을 위 매매잔금지급일에 지급하기로 함.
3. 원고는 위 대금을 받고 상기 매매계약에 관한 권리 일체를 주식회사 S에 양도하기로 함

그러나 피고들은 원고와 주식회사 S의 위와 같은 합의에 협조 또는 승낙하기를 거부하였다. 다른 한편

2014. 2. 17. 가평군수로부터 M 외 2필지 지상에 단독주택 등 신축을 위한 개발행위허가가 났다.

그러나 주식회사 S은 원고와의 위와 같은 합의각서 등을 토대로 사업 타당성을 검토하여 보았으나, 결국 이 사건 토지와 U 토지의 가격이 저렴하지 않아 사업 타당성이 없다고 판단하여 이 사건 토지(U 토지 포함)의 매수를 단념하고 원고와 합의하여 서로 간에 어떠한 법적 책임을 묻지 않으면서 위와

같은 합의각서를 없었던 일로 돌렸다.

피고들은 2014. 4. 21.경 원고에게 내용증명우편으로써 "이 사건 매매 잔금의 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다"고 통지하였다. 이에 반하여 원고는 2014. 5. 9. 피고들에게 내용증명우편으로써 "K 토지에 대한 인허가를 받지 못하였으므로 이 사건 매매계약을 해제한다"고 통지하였다.

[인정 근거] 갑 제1, 2, 3, 4, 8호증, 을 제1, 2, 3호증, 을 제5, 6호증의 각 2의 기재, 제1심 증인 P, 항소심 증인 V의 증언, 변론 전체의 취지

다. 판단

위 인정 근거에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정을 앞의 인정 사실에 더하여 살펴보면, 이 사건에서 제출된 증거들을 모두 모아 살펴보아도 이 증거들만으로는 이 사건 약정상의 인허가 대상 토지가 K 토지에서 M 토지로 변경되었다고 인정하기 부족하고, 이 사건 매매계약은 K 토지에 대한 인허가가 이루어지지 못하였음을 이유로 원고가 이 사건 약정에 근거하여 이 사건 매매계약 해제의 의사표시를 함으로써 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다.

① 원고와 피고들이 이 사건 약정상의 인허가 대상 토지를 K 토지에서 M 토지로 변경하는 합의를 하였는지를 살핀다. 먼저 이를 직접적으로 증명하는 서증은 없고, 원고와 피고들이 직접 만나 이와 같은 내용의 합의를 하였다거나 시도하였다고 인정할 충분한 증거도 없다. 다만 제1심 증인 P이 이 사건 매매계약 체결 당시의 원고 측 중개인이었던 Q로부터 'M 토지에 관한 인허가가 나면 원고가 이 사건 매매 잔금을 지급하겠다고 한다'는 말을 전달받았다고 증언하였지만, 원고가 Q에게 그와 같은 취지의 말을 실제로 하였다거나 그러한 말을 피고 측에 전달할 권한을 Q에게 부여하였다고 인정할 증거가 없는 점 등에 비추어 볼 때, 제1심 증인 P의 증언만으로는 이를 인정하기 부족하다.

② 원고는 이 사건 매매계약 당시 'K 토지'를 특정하여 이에 대한 인허가가 나오는 것을 이 사건 매매계약의 존속 요건으로 할 것을 피고들에게 강하게 요청하였고, 피고들도 이에 응하여서 이 사건 매매계약이 체결되었다. 원고가 'K 토지' 대신 'M 토지'에 대한 인허가로 이 사건 매매계약의 당초 목적을 달성하기에 충분하다고 인정할 만한 증거가 보이지 않는다. 다만 원고는 이미 피고들에게서 U 토지의 저렴한 매도를 제안받은 상태에서 만약 M 토지에 대한 인허가가 나온다면 V에게 태양광

발전사업 용지로 다시 매도하여 매도 차액을 남길 수 있는 여지가 있었던 상황이어서 일단은 이와 같은 전매의 필수 전제 조건인 M 토지에 대한 인허가를 자신의 비용으로 추진하였고, 피고들도 이에 협조하였던 것으로 보인다.

③ 위 ②항과 같은 배경에서 작성된 것으로 보이는 이 사건 합의각서는 원고와 주식회사 S 사이에서 작성된 문서로 피고들이 그 합의의 당사자가 아닐 뿐 아니라 그 문언상으로는 그 합의각서의 성립이나 효력 발생에 피고들의 승낙이 필요하다고는 보이는 않는다. 이와 달리 이 사건 합의각서가 원고가 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 주식회사 S에 양도하기로 하는 것이어서 피고들의 동의나 승낙이 필요한 것이라면 피고들이 이에 동의하거나 승낙하기를 거부한 이상 피고들에게 효력이 있을 수 없고, 나아가 원고와 주식회사 S 사이에서도 계속하여 효력이 있는지도 의문이다. 원고와 주식회사 S은 이 사건 합의각서를 작성할 당시 계약금 등 아무런 금전거래가 없었던 것으로 보인다. 결국, 이 사건 합의각서는 원고와 주식회사 S 사이에서도 M 토지에 대한 인허가가 나고 U 토지 등의 저가매수가 이루어져 주식회사 S이 사업상 타당성이 있다고 최종적인 결론을 내리는 것을 전제로 한다고 보인다. 그런데 주식회사 S이 이와 관련하여 원고에게 돈을 지급한 사실이 없고 이 사건 토지 등의 매수를 포기하였으며, 원고와 주식회사 S은 법적 정산 문제를 남기지 않은 채 이 사건 합의각서의 효력을 상실시켰다. 이러한 사정 등에 비추어 보면, 이 사건 합의각서만으로는 원고가 이 사건 약정상의 인허가 대상 토지를 K 토지 대신 M 토지로 변경하려는 확정적 의사가 있었다거나 인허가 대상 토지가 M 토지로 변경되었다고 인정하기 부족하다.

④ 이 사건 약정상으로는 K 토지에 대한 허가를 득하지 못할 경우에는 피고들은 즉시 계약금을 반환하고 계약을 무효로 하여 해약 처리하기로 약정한 점 등에 비추어 볼 때, K 토지에 관한 인허가가 이루어지지 못하였음에도 원고가 이 사건 약정에 따른 약정해제권을 곧바로 행사하지 않은 채 M 토지에 관한 인허가를 자신의 비용 부담으로 다시 추진하였고 피고들이 이에 협조하였다는 사정만으로는 원고가 K 토지에 대한 인허가의 불발을 조건으로 하여 유보한 약정해제권 또는 이 사건 매매계약 효력 상실에 따른 이익을 포기하였다고 볼 것은 아니다. 따라서 원고가 주식회사 S의 매수 포기 이후인 2014. 5. 9. 무렵에도 여전히 피고들에게 이 사건 약정에 따른 이 사건 매매계약의 해제 의사표시를 적법하게 할 수 있었다고 봄이 타당하다.

라. 소결

따라서 이 사건 매매계약이 이 사건 약정에 따른 원고의 해제 의사표시으로써 해제되었으므로, 피고들은 이 사건 약정에서 정하는 대로 원고에게 계약금 2억 4,000만 원과 그 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 손해배상청구

원고는, 피고들이 이 사건 약정에 따라 잔금지급일까지 K 토지에 대한 인허가를 받아줄 선이행의무가 있는데도 피고들의 귀책사유로 이를 제대로 이행하지 않아 이행지체에 빠졌고 원고가 이 사건 매매계약을 적법하게 해제하였으므로, 피고들은 공동으로 원고에게 손해배상으로 계약금 상당액인 2억 4,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

그러므로 과연 피고들이 이 사건 매매계약이나 약정에 따라 K 토지에 대한 인허가를 받아 줄 의무가 있었는지를 살피건대, 이 사건 약정 제3조에서 허가신청에 관한 제반 비용을 매수인인 원고가 부담한다고 정하고 있고, 이 사건 약정에서는 K 토지에 대한 인허가가 나지 않을 경우에 원고와 피고들의 귀책사유 사유를 묻지 않고 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다고 하였음은 앞서 본 바와 같다. 그리고 제1심과 항소심에서 제출된 증거들만으로는 피고들의 귀책사유로 K 토지에 대한 허가가 무산되었다고 인정하기 부족하다. 따라서 이 부분 원고 주장은 이유 없다.

4. 결론

피고들은 공동하여 원고에게 원상회복으로서 계약금 2억 4,000만 원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 피고 A은 소장 부분 송달일의 다음 날인 2014. 7. 5.부터, 피고 B은 소장 부분 송달일의 다음 날인 2014. 7. 8.부터 피고들이 그 이행의무의 존재 여부와 범위를 다툼이 타당하다고 보이는 이 판결 선고일인 2015. 11. 13.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20%로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고의 주위적 청구원인을 위 인정 범위 내에서 인용하는 이상 예비적 청구원인은 더 나아가 판단하지 아니한다).

원고의 청구는 위 인정 범위에 한하여 이유 있어 이를 인용하고 나머지를 기각해야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 정당하지 않다. 원고의 항소는 일부 이유 있어 이를 받아들여 제1심판결 중 위에서 지급을 명하는 돈에 해당하는 원고 패소 부분을 취소하여 피고들에게 그 돈의 지급을

명하고, 원고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장판사이진만

판사정재오

판사장철익