

수원고등법원 2020. 6. 4 선고 2019나17801 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

수원고등법원 2020. 6. 4 선고 2019나17801 판결

수원지방법원 2019. 9. 5 선고 2018가합14956 판결

전문

원고, 항소인 주식회사 A

피고, 피항소인 1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 에이원

담당변호사 이종윤

변론 종결 2020. 5. 14.

판결 선고 2020. 6. 4.

제1심판결 수원지방법원 2019. 9. 5. 선고 2018가합14956 판결

주문

1. 원고의 항소와 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고에게, 피고 B은 115,000,000원 및 이에 대한 2016. 12. 9.부터, 피고 C은 37,200,000원 및 이에 대한 2016. 12. 19.부터, 피고 D은 63,100,000원 및 이에 대한 2016. 12. 19.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 주위적 및 예비적으로, 원고에게, 피고 B은 115,000,000원 및 이에 대한 2016. 12. 9.부터, 피고 C은 37,200,000원 및 이에 대한 2016. 12. 19.부터, 피고 D은 63,100,000원 및 이에 대한 2016. 12. 19.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 정지조건 성취 방해에 따른 손해배상청구를 부당이득반환청구에 대한 예비적 청구로 추가하였다).
4. 주위적으로, 피고들은 공동하여 원고에게 63,130,890원 및 그 중 17,600,000원에 대하여 2017. 2. 2.부터, 5,000,000원에 대하여 2017. 3. 22.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을, 40,530,890원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
예비적으로, 피고들은 공동하여 원고에게 22,600,000원 및 그 중 17,600,000원에 대하여 2017. 2. 2.부터, 5,000,000원에 대하여 2017. 3. 22.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 약정금 청구를 예비적 청구로 추가하였다).

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 3쪽 아래에서 11행의 "이 사건 매매계약"을 "이 사건 매매계약의 각

계약서"로 고치고, 4쪽 3행의 "지불하기로 한다" 다음에 "(이하 '이 사건 제1 특약'이라 한다)"를, 4쪽 5~6행의 "해제하기로 한다" 다음에 "(이하 '이 사건 제2 특약'이라 한다)"를 각각 추가하는 외에는 제1심판결 이유 해당 부분과 같다(민사소송법 제420조 본문).

2. 원고의 주장

가. 제1 청구(이 사건 제2 특약에 따른 위약금 청구)

- 1) 피고들은 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 각 토지에 수도를 인입시켜주어야 할 의무가 있음에도 그 이행을 거부하였다. 이로써 피고들의 위 의무는 이행불능이 되었다.
- 2) 피고들은 원고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용의 내용증명우편을 발송함으로써 이 사건 매매계약에 따른 의무를 이행하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시하였다.
- 3) 원고와 피고들은 이 사건 제2 특약으로, 이 사건 매매계약에 따른 피고들의 의무가 이행불능이 되거나 피고들이 그 이행을 거절할 경우 피고들이 원고에게 각 계약금 상당액의 손해를 배상하도록 정하였으므로, 이 사건 제2 특약에 따른 위약금으로, 원고에게, 피고 B은 115,000,000원, 피고 C은 37,200,000원, 피고 D은 63,100,000원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 각각 지급할 의무가 있다.

나. 제2 청구

- 1) 주위적 청구(부당이득반환청구) 가) 원고는 이 사건 각 토지에 수도를 인입시켜주어야 할 피고들 의무의 이행불능 내지 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다. 또한 이 사건 각 토지에는 수도가 인입되지 못하는 하자가 있고 이로 인해 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없으므로, 원고는 매도인의 하자담보책임에 따라 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다. 이에 원고는 위와 같은 각 해제권을 행사하여 이 사건 매매계약을 해제한다.
- 나) 피고들은 이 사건 각 토지에 수도가 제대로 인입될 수 없다는 사정을 알면서도 이를 숨기고 수도를 인입하는데 아무런 문제가 없다고 원고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하였다. 또한 이 사건 각 토지에 수도가 인입되는 것은 이 사건 매매계약의 중요한 내용이고, 원고는 이 사건 각 토지에 수도가 제대로 인입될 것으로 착오하여 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이에 원고는 위와 같은 기망 내지 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다.
- 다) 이 사건 매매계약은 원고가 공장설립승인을 받을 것을 정지조건으로 한 계약이다. 원고는

화성시로부터 토지의 안전성 확보를 위한 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)의 실시를 조건으로 공장설립승인을 받았는데, 피고들이 이 사건 공사에 관한 협의를 거부하였다. 이로써 이 사건 매매계약은 그 정지조건이 성취되지 못하여 효력이 발생하지 않았다.

라) 이 사건 공사대금이 확정되어야 그 중 일부를 공제한 이 사건 매매계약의 대금이 확정될 수 있으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 공사대금의 확정을 정지조건으로 하는 계약이다. 피고들이 이 사건 공사에 관한 협의를 거부함으로써 이 사건 공사대금이 확정되지 않아 위 정지조건이 성취되지 못하였으므로, 이 사건 매매계약은 효력이 발생하지 않았다.

마) 위와 같이 이 사건 매매계약은 무효이거나 해제 또는 취소되었으므로, 피고들은 원고로부터 이 사건 매매계약에 따라 지급받은 각 계약금 상당액을 부당이득으로 반환해야 한다. 따라서 원고에게, 피고 B은 115,000,000원, 피고 C은 37,200,000원, 피고 D은 63,100,000원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 각각 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 청구(정지조건 성취 방해에 따른 손해배상청구) 이 사건 매매계약은 이 사건 공사대금의 확정을 정지조건으로 하는 계약인데, 피고들이 이 사건 공사에 관한 협의를 거부하여 위 정지조건의 성취를 방해하였고, 이로 인해 이 사건 매매계약의 효력이 발생하지 않아 원고는 피고들에게 지급한 각 계약금 상당의 손해를 입게 되었다. 따라서 위와 같은 정지조건 성취 방해에 따른 손해배상으로, 원고에게, 피고 B은 115,000,000원, 피고 C은 37,200,000원, 피고 D은 63,100,000원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 각각 지급할 의무가 있다.

다. 제3 청구

1) 주위적 청구(피고들의 채무불이행에 따른 위약금 외의 손해배상청구) 피고들의 귀책사유로 이 사건 각 토지에 수도를 인입시켜주어야 할 피고들의 의무가 이행불능이 되었고, 이로 인해 원고는 설계비용 합계 22,600,000원(= 17,600,000원 + 5,000,000원) 상당의 손해를 입게 되었다. 또한 피고들의 귀책사유로 이 사건 매매계약에 따른 피고들 의무의 이행이 지체되었고, 이로 인하여 원고는 개발부담금 및 대체산림조성비 25,330,890원, 2018. 1.경부터 2018. 4.경까지 사이의 원고 사업장 관련 차임 상당액 15,200,000원 합계 40,530,890원(= 25,330,890원 + 15,200,000원) 상당의 손해를 입게 되었다. 따라서 피고들은 공동하여 원고에게 위와 같은 이행불능 내지 이행지체에 따른

위약금과 별도의 손해배상으로 합계 63,130,890원(= 22,600,000원 + 40,530,890원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 청구(약정금 청구) 원고가 피고들에게 이 사건 매매계약에서 정한 잔금을 지급하지 않아 이 사건 매매계약이 해제되었다고 하더라도, 이 사건 제1 특약에 따라 피고들은 공동하여 원고에게 인허가 비용에 해당하는 설계비용 22,600,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 고치는 외에는 제1심판결 이유 해당 부분과 같다(민사소송법 제420조 본문).

○ 6쪽 11행부터 8쪽 아래에서 3행까지 사이의 "(1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (11)"은 "1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 11)"로 각각 고친다.

○ 8쪽 아래에서 4~6행 부분을 다음과 같이 고친다.

『10) 원고는 공장설립승인서를 수령하기 위한 면허세와 이행보증금 등을 납부하지 않고, 공장건물착공신고나 급수공사신청 등 절차를 밟지 않았으며, 위 공장설립승인은 2019년경 취소되었다.』

나. 제1 청구에 관한 판단

1) 이행불능 주장에 관하여 이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 고치는 외에는 제1심판결 중 9쪽 3행부터 10쪽 1행까지 부분과 같다(민사소송법 제420조 본문).

○ 9쪽 4~5행의 "이행하지 않는 것은 이 사건 매매계약 특약사항에서 정한 피고들의 이행불능이라고 주장한다."를 "이행하지 않고 그 이행을 거부함으로써 이 사건 매매계약에 따른 피고들의 위 의무가 이행불능이 되었다고 주장한다."로 고친다.

○ 9쪽 아래에서 1행부터 10쪽 1행까지의 "계약상 이행불능에 이르렀다는 원고의 주위적 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다."를 "한 원고의 위 이행불능 주장은 이유 없다."로 고친다.

2) 이행거절 주장에 관하여 채무자가 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우에 채권자는

신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로 손해배상을 청구할 수 있지만, 이러한 이행거절이라는 채무불이행이 인정되기 위해서는 채무를 이행하지 아니할 채무자의 명백한 의사표시가 위법한 것으로 평가되어야 한다(대법원 2015. 2. 12. 선고 2014다227225 판결).

을 제7호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고들이 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금의 지급을 최고하는 내용의 내용증명우편이 2018. 5. 21. 발송되어 2018. 5. 23. 원고에게 도달한 사실, 피고들의 이 사건 매매계약을 해제하는 의사표시가 기재된 내용증명우편이 2018. 6. 7. 발송되어 2018. 6. 8. 원고에게 도달한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 이 사건 토지에 수도를 인입시켜주어야 할 피고들의 의무가 이행불능이고, 이 사건 각 토지에 수도가 인입되지 못하는 하자가 있다거나 이 사건 매매계약이 피고들의 기망 또는 원고의 착오로 체결되었음을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하거나 취소하는 원고의 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2018. 5. 1. 피고 C에게, 2018. 5. 2. 피고 B, D에게 각각 송달된 사실은 기록상 명백한데, 피고들이 이 사건 토지에 수도를 인입시켜주어야 할 의무를 부담하는 것으로 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 매매계약의 목적물인 이 사건 각 토지에 원고가 위와 같이 주장하는 하자가 있다거나 이 사건 매매계약에 원고가 주장하는 취소 사유가 있다고 볼 수 없음은 아래 3. 다.

1) 가) (2)항 및 3. 다. 1) 나)항에서 보는 바와 같으므로, 결국 원고의 위와 같은 해제 내지 취소의 의사표시는 이 사건 매매계약에 따른 원고의 채무를 이행하지 않겠다는 의사표시로서 위법한 것이고, 이는 채무불이행으로서의 이행거절에 해당한다. 피고들은 위와 같은 원고의 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 적법하게 해제할 수 있으므로, 피고들이 위와 같이 이 사건 매매계약을 해제하는 의사표시를 하였다고 하더라도 이를 채무불이행인 이행거절에 해당한다고 볼 수는 없다. 원고의 위 이행거절 주장은 이유 없다.

3) 소결론 따라서 이 사건 매매계약에 따른 피고들 의무의 이행불능 내지 이행거절을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 제2 청구에 관한 판단

1) 주위적 청구(부당이득반환청구)에 관한 판단 가) 해제 주장에 관하여

(1) 피고들의 이행불능 내지 이행거절에 따른 해제

피고들이 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 토지에 수도를 인입시켜주어야 할 의무를 부담한다고 볼 수 없고, 피고들이 이 사건 매매계약상 의무의 이행을 거절하였다고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 있는 원고의 이 부분 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

(2) 하자담보책임에 따른 해제

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 중 12쪽 11행의 "제2항은"을 "제2호는"으로 고치는 외에는 제1심판결 중 10쪽 4행부터 12쪽 아래에서 2행까지 부분과 같다(민사소송법 제420조 본문).

나) 기망 내지 착오로 인한 취소 주장에 관하여

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 중 13쪽 아래에서 2행부터 15쪽 1행까지 부분 및 15쪽 3~9행 부분과 같다(민사소송법 제420조 본문).

다) 정지조건(공장설립승인 또는 이 사건 공사대금 확정) 미성취로 인한 무효 주장에 관하여

원고가 제출한 증거들과 제1심 증인 P의 증언만으로는 이 사건 매매계약이 공장설립승인을 정지조건으로 한 계약임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 한편 이 사건 매매계약 체결 당시 그 대금이 특정되어 있었음은 앞서 본 바와 같은데, 설사 이 사건 공사대금 중 일부가 위와 같이 이미 정해진 이 사건 매매계약의 대금에서 공제되어야 한다고 하더라도 그와 같은 사정만으로 이 사건 매매계약을 이 사건 공사대금의 확정을 정지조건으로 한 계약이라고 볼 수는 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 모두 이유 없다.

2) 예비적 청구(정지조건 성취 방해에 따른 손해배상청구)에 관한 판단 원고는 이 사건 공사대금의 확정이 이 사건 매매계약의 정지조건임을 전제로 피고들이 위 정지조건의 성취를 방해하였다고 주장하나, 이 사건 공사대금 확정을 이 사건 매매계약의 정지조건으로 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 이 부분 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 제3 청구에 관한 판단

1) 주위적 청구(채무불이행에 따른 위약금 외의 손해배상청구)에 관한 판단 피고들이 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 각 토지에 수도를 인입시켜주어야 할 의무를 부담한다고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같고, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 이 사건 매매계약에 따라 부담하는 의무의

이행을 지체하고 있음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 귀책사유로 인한 이행불능 내지 이행지체를 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 예비적 청구(약정금 청구)에 관한 판단 원고는 이 사건 제1 특약을 근거로 피고들을 상대로 인허가 비용인 설계비용 상당액의 지급을 구하고 있고, 이에 대하여 피고들은 이 사건 제1 특약의 의미는 "원고가 피고들에게 인허가와 관련한 권리를 전부 양도하면 피고들이 원고에게 그 인허가 비용 등을 보전해주기로 한 것"이라고 주장한다.

살피건대, 원고가 공장설립승인을 받은 이후 이 사건 매매계약이 해제될 경우, 원고로서는 더 이상 이 사건 각 토지 지상의 공장설립승인과 관련된 권리를 보유하고 있을 필요가 없는 반면 이 사건 각 토지의 소유자인 피고들은 원고로부터 그 권리를 양도받을 필요가 있었을 것으로 보이는 점, 원고가 공장설립승인을 받은 이후 원고의 귀책사유로 잔금이 지급되지 못하여 이 사건 매매계약이 해제됨에도 원고가 공장설립승인과 관련된 권리를 그대로 보유하면서 피고들이 원고로부터 위와 같은 권리를 양도받지 않고도 원고가 지출한 인허가 비용 등을 전부 보전하여 준다는 것은 그 대가관계에서 균형을 이루지 못하고 피고들에게만 현저히 불리한 내용인데, 그럼에도 피고들이 원고와 사이에 위와 같이 현저히 불리한 내용으로 약정을 하였어야 할 만한 별다른 사정을 찾아볼 수 없는 점, 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사 P도 이 사건 제1 특약은 피고들의 위 주장과 같은 의미로 이 사건 매매계약서에 기재한 것이라고 진술하고 있는 점 등을 종합하여 볼 때, 원고와 피고들은 이 사건 제1 특약을 체결하여, 원고가 피고들에게 인허가와 관련한 권리를 전부 양도하여 피고들이 그 권리를 취득하게 되면 피고들이 원고에게 원고가 지출하였던 인허가 비용 등을 지급하기로 한 것으로 보인다. 그런데 원고가 피고들에게 공장설립승인 등 인허가와 관련된 권리를 양도하지 않은 채 공장설립승인이 취소된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 이 사건 제1 특약을 근거로 피고들을 상대로 그 인허가 비용 등의 지급을 구할 수는 없다.

원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

제1심판결은 정당하다. 원고의 항소와 이 법원에서 추가한 예비적 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

재판장판사최규홍

판사장윤식

판사전용수