

수원고등법원 2020. 7. 9 선고 2019나17177(본소), 2019나17184(반소) 판결

[매매대금 · 계약금반환청구의 소]

재판경과

수원고등법원 2020. 7. 9 선고 2019나17177(본소), 2019나17184(반소) 판결

수원지방법원 평택지원 2019. 8. 22 선고 2019가합8384 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 변호사 전석주

피고(반소원고), 항소인B 주식회사

소송대리인 변호사 송명호, 하유미

변론 종결2020. 6. 11.

판결 선고2020. 7. 9.

제1심판결수원지방법원 평택지원 2019. 8. 22. 선고 2019가합8384(본소),

2019가합9363(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고(반소원고)에 대하여 원고(반소피고)에게 610,123,896원을 초과하여 지급할 것을 명한 본소에 관한 피고(반소원고) 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.

2. 피고(반소원고)의 본소에 대한 나머지 항소와 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.
3. 소송총비용은 본소와 반소를 통틀어 그중 1/4은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 805,105,910원 및 이에 대한 2019. 2. 15.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 108,810,000원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 제1심판결 선고일까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 제1심판결 중 본소에 관한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소 청구를 기각한다.

나. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 반소에 관한 피고 패소 부분을 취소한다.
원고는 피고에게 108,810,000원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 제1심판결 선고일까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결 이유의 인용

이 법원이 적을 이유는, 아래와 같이 고치고 피고가 이 법원에서 새롭게 한 주장에 대하여 제2항에서 추가로 판단하는 것 외에는 제1심판결 이유와 같다(민사소송법 제420조 본문).

○ 3쪽 아래에서 6~7행의 "피고(변경 전 상호: G 주식회사)"와 4쪽 4행의 "피고"를 전부 "주식회사 L"로 고친다.

○ 3쪽 아래에서 5~6행의 "1,739m² 중 1,739분의 1,160 지분(이하 '분할 전 이 사건 토지'라 한다)"를 "1,739m²(이하 '분할 전 이 사건 토지'라 한다) 중 1,739분의 1,160 지분"으로 고친다.

○ 3쪽 아래에서 2행의 "피고로부터"를 "위 매매계약의"로 고친다.

○ 4쪽 5~6행의 "2006. 8. 10. 계약금 68,250,000원을 I에게 지급하였다."를 "I는 2006. 8. 10. 계약금 68,250,000원을 지급받았다."로 고친다.

○ 4쪽 아래에서 6행의 "토지를 수용하였고"를 "각 토지(이하 '이 사건 협의취득 토지'라 한다)에 관한 소유권이전등기를 마쳤고"로 고치고, 같은 행의 "평택시로부터 수용보상금"을 "2017. 5. 25. 평택시로부터 협의취득에 따른 매매대금"으로 고친다.

○ 5쪽 6행의 "2008. 8. 26. 토지거래계약허가구역으로 지정되었다가"를 "이 사건 매매계약 체결 당시 이미 토지거래계약 허가구역으로 지정되어 있었는데"로 고친다.

○ 5쪽 아래에서 9~10행의 '인정근거'에 "을 제22호증의 1, 2"를 추가한다.

○ 5쪽 아래에서 2~3행의 "수용토지(평택시 J 답 541m², K 답 49m²)의 수용보상금"을 "협의취득으로 지급받은 매매대금"으로 고친다.

○ 6쪽 3행부터 7쪽 5행까지 부분을 다음과 같이 고친다.

『가) 제1 주장

토지거래허가구역 내의 토지에 대한 거래계약의 당사자 중 일방이 토지거래허가신청 협력의무의 이행거절의사를 표시한 경우 그 계약은 확정적으로 무효가 되는데, 피고는 2013년 2월경 원고에게 이 사건 매매계약의 해제와 그 이행을 거절하는 의사를 표시함으로써 토지거래허가신청 협력의무의 이행거절의사를 표시하였으므로, 이 사건 매매계약은 확정적으로 무효가 되었다. 토지거래허가구역 내의 토지에 대한 거래계약의 당사자 중 쌍방이 모두 토지거래허가신청 협력의무의 이행거절의사를 표시한 경우에만 그 계약이 확정적으로 무효가 된다고 하더라도, 원고 역시 이 사건 매매계약의

잔금지급기일을 이 사건 사업의 실시계획인가 이후로 변경하는 내용의 동의서를 피고에게 작성하여 주지 않음으로써 사실상 위 협력의무의 이행거절의사를 표시하였으므로, 이 사건 매매계약은 확정적으로 무효가 되었다.

또한 원고와 피고가 토지거래허가신청을 하지 않고 이 사건 매매계약을 장기간 방치함으로써 이 사건 매매계약이 확정적으로 무효가 되었다.

한편 피고가 위와 같이 토지거래허가신청 협력의무의 이행거절의사를 명백히 표시한 때부터는 이 사건 매매계약은 "토지거래허가를 배제하려는 내용의 계약"으로서의 성격을 가지게 되어 확정적으로 무효가 된다.

나) 제2 주장

공유 토지의 경우 공유자 전원이 집단환지 신청을 하여야만 공동주택용지로 환지를 받을 수 있게 되는데, 분할 전 이 사건 토지의 공유자인 1가 집단환지 신청을 하지 않아 이 사건 토지를 공동주택용지로 환지받을 수 없게 되었다. 이 사건 매매계약은 공동주택 건립을 목적으로 한 것인데, 그 목적을 달성할 수 없게 되었으므로, 원고는 피고를 상대로 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 청구할 수 없다.

다) 제3 주장

이 사건 매매계약의 목적물 중 일부인 이 사건 협의취득 토지에 대한 원고의 지분소유권이전등기의무가 원고의 귀책사유로 이행불능이 되었고, 이로써 피고는 공동주택 건립이라는 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없게 되었으므로, 피고는 이 사건 매매계약 전부를 해제한다.

라) 제4 주장

원고는 이 사건 매매계약에 따라 "피고가 금융기관으로부터 대출을 받을 수 있도록 잔금지급기일을 변경하여 계약을 갱신하여야 할 의무"와 "단독으로 집단환지 신청을 할 수 있도록 이 사건 토지에 관한 공유물분할을 해야 할 의무"가 있는데, 원고는 위와 같은 의무를 이행하지 않았으므로, 피고는 이 사건 매매계약을 해제한다.』

○ 7쪽 7행의 "이유에서 무효이다"를 "이유로 전부 무효이거나 해제되었다"로 고친다.

○ 7쪽 아래에서 10행부터 8쪽 2행까지 부분을 다음과 같이 고친다.

『가) 기초사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급할 의무가 있다.

나) 피고는 원고의 이 사건 협의취득 토지에 관한 지분소유권이전등기의무가 이행불능이 되었음을 이유로 이 사건 매매계약을 전부 해제한다고 주장하므로, 이에 관하여 본다.

계약의 일부의 이행이 불능인 경우에는 이행이 가능한 나머지 부분만의 이행으로 계약의 목적을 달성 수 없을 경우에만 계약 전부의 해제가 가능하다고 할 것인데(대법원 1996. 2. 9. 선고 94다57817 판결 참조), 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고는 분할 전 이 사건 토지를 공동주택용지로 환지받기 위하여 이 사건 매매계약을 체결한 점, ② 피고는 분할 전 이 사건 토지뿐만 아니라 이 사건 사업 구역 내에 있는 다른 토지들에 관하여도 같은 목적으로 그 소유자들과 매매계약을 체결한 점, ③ 위와 같은 이 사건 매매계약의 체결 경위와 목적에 비추어 볼 때, 분할 전 이 사건 토지 자체의 형상이 이 사건 매매계약 체결의 중요한 요소였던 것으로 보기는 어려운 점, ④ 피고로서는 공동주택 건립을 위하여 그 용지를 최대한 확보해야 하므로 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지에 대하여서만이라도 매매계약을 체결하였을 것으로 보이는 점, ⑤ 원고가 이 사건 협의취득 토지의 지분을 상실하였다고 하더라도 이로 인해 남아 있는 이 사건 토지를 공동주택용지로 환지받는 것이 불가능하게 되는 것은 아닌 점 등을 종합하여 볼 때, 피고가 분할 전 이 사건 토지 중 그 지분소유권이전등기의무의 이행이 가능한 이 사건 토지의 원고 지분만을 취득할 수 있게 됨으로써 이 사건 계약의 목적 달성이 불가능하게 되었다고 볼 수는 없다. 따라서 피고는 이 사건 매매계약 중 원고의 지분소유권이전등기의무가 이행불능이 된 이 사건 협의취득 토지 부분에 관하여만 계약을 해제할 수 있다고 봄이 타당하다.

다) 이 사건 매매계약 중 이 사건 협의취득 토지 부분에 관하여는 피고의 해제의사표시가 기재된 2020. 1. 8.자 준비서면이 2020. 1. 9. 원고에게 송달됨으로써 적법하게 해제되었다고 할 것이고, 그 지분소유권이전등기의무의 이행이 가능한 이 사건 토지 부분에 관한 이 사건 매매계약은 유효하게 존속하고 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 중 이 사건 토지의 원고 지분에 대한 잔금을 지급할 의무가 있다.

이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지와 이 사건 협의취득 토지 부분의 가치를 달리 평가하여 이 사건 매매계약의 대금을 정한 것으로 보이지는 않고, 그 가치를 서로 달리 볼 만한 별다른 자료도 없으므로, 분할 전 이 사건 토지 중 원고 지분에 관하여 1㎡당 625,704원(= 1,088,100,000원 ÷ 1,739㎡, 원 미만은 버림)의 비율로 그 매매대금을 산정한 것이라고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 토지의 원고 지분에 대한 대금은 718,933,896원(= 625,704원 × 1,149㎡)이고, 원고가 그중 108,810,000원을 이미 지급받았음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지 중 원고 지분에 대한 매매 잔대금 610,123,896원(= 718,933,896원 - 108,810,000원)을 지급할 의무가 있다.

라) 한편 원고는 위 매매 잔대금에 대한 지연손해금의 지급도 함께 구하고 있다.

동시이행 관계에 있는 쌍방이 그 이행기에 채무를 이행하지 아니하였다면 그 이후 쌍방의 채무는 기한의 정함이 없는 동시에행 관계에 있게 되고, 채무이행의 기한이 없는 경우 채무자는 이행최고를 받은 때로부터 지체책임이 있는데, 그 이행의 최고는 채무의 본지에 따른 청구이어야 하고, 채권자의 이행최고가 본래 이행하여야 할 채무액을 초과하는 경우 그 과다한 정도가 현저하고 채권자가 청구한 금액을 제공하지 않으면 그것을 수령하지 않을 것이라는 의사가 분명한 경우에는 그 최고는 부적법하여 채무자에게 이행지체의 책임을 물을 수 없다고 할 것이다[대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다96922(본소), 2009다96939(반소) 판결].

원고의 이 사건 토지 중 원고 지분에 대한 소유권이전등기의무와 피고의 그 잔대금 지급의무는 동시에행 관계에 있으므로, 이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급기일(도시개발구역 지정 후 1개월 후인 2012. 4. 12.) 이후에는 위 각 의무는 기한의 정함이 없는 동시에행 관계에 있다고 할 것이고, 피고는 그 잔대금 지급의 적법한 이행최고를 받은 때부터 지체책임이 부담하게 된다.

그런데 이 사건 토지 중 원고 지분에 대한 잔대금이 610,123,896원임은 앞서 본 바와 같고, 갑 제19 내지 22호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 피고에게 2019. 1. 16. "잔대금 610,123,896원의 지급과 동시에 소유권이전등기에 필요한 서류를 수령하여 갈 것을 최고한다."는 내용의 통지서를 발송한 후 2019. 1. 17. 그 잔대금을 805,105,910원으로 정정하는 내용의 통지서를 발송하였으며, 위 각 통지서가 2019. 1. 18. 동시에

피고에게 도달한 사실, 원고가 2019. 1. 30. 피고에게 "2019. 2. 14.까지 잔대금을 지급하고 이와 동시에 소유권이전등기에 필요한 서류를 수령하여 갈 것을 최고한다."는 내용의 통지서를 발송하여 그 통지서가 2019. 1. 31. 피고에게 도달한 사실이 인정된다. 이에 의하면, 원고는 피고를 상대로 이 사건 토지 중 원고 지분에 대한 잔대금으로 610,123,896원의 지급을 청구하였어야 함에도 불구하고 805,105,910원의 지급을 청구하였으니 결국 위와 같은 원고의 최고는 본래의 채무보다 과다한 청구를 한 것이다. 그 과다 최고한 금액이 본래 채무액을 1억 9,000만 원 이상 초과하는 금액으로 그 정도가 현저한 점, 원고는 위와 같은 최고 당시 잔대금 805,105,910원의 지급과 동시에 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하겠다는 의사를 표시하였고 이 사건 소를 제기하여 피고를 상대로 805,105,910원과 그 지연손해금의 지급을 구하면서 잔대금이 610,123,896원이라는 피고의 주장을 인정하지 않고 있는 사정 등에 비추어 볼 때, 원고는 위와 같은 최고 당시에 자신이 청구한 금액을 피고가 제공하지 않으면 그것을 수령하지 않을 것이라는 의사를 가지고 있었음이 분명하다고 볼 수 있으므로, 결국 원고의 위와 같은 최고는 과다최고로서 부적법하다.

따라서 원고는 피고에게 그 잔대금 지급의무의 이행지체 책임을 물을 수는 없으므로, 원고의 지연손해금 청구에 관한 주장은 이유 없다.』

○ 8쪽 3행의 "다툼에 대한 판단"을 "나머지 주장(제1, 2, 4 주장)에 대한 판단"으로 고친다.

○ 8쪽 5행부터 9쪽 3행까지 부분을 다음과 같이 고친다.

『(1) 토지거래허가구역 내의 토지에 대한 거래계약의 당사자 중 쌍방이 모두 토지거래허가신청 협력의무의 이행거절의사를 명백히 한 경우에 한하여 그 계약이 확정적으로 무효가 되고, 그 계약의 일방 당사자만이 위 협력의무의 이행거절의사를 분명히 하였다고 하더라도 이로써 그 계약이 확정적으로 무효가 된다고 볼 수는 없으므로(대법원 1995. 12. 12. 선고 95다28236 판결 등 참조), 이 사건 매매계약의 당사자 중 일방인 피고가 위 협력의무의 이행거절의사를 표시한 것만으로도 이 사건 매매계약이 확정적으로 무효가 된다는 피고의 주장은 그 자체로 이유 없다(피고가 위와 같은 주장의 근거로 내세운 대법원 1993. 6. 22. 선고 91다21435 판결은 당사자 쌍방이 허가신청을 하지 않기로 하는 의사표시를 명백히 한 사안에 관한 것이므로 이 사건에 원용하기에 적절하지 않다). (2) 설사 피고의 주장과 같이 원고가 피고에게 잔금지급기일을 변경하는 내용의 동의서를 작성하여

주지 않았다고 하더라도 그것만으로 원고가 위 협력의무의 이행을 거절하는 의사를 명백히 표시한 것으로 볼 수는 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고와 피고가 모두 위 협력의무의 이행을 거절하는 의사표시를 하여 이 사건 매매계약이 확정적으로 무효가 되었다는 피고의 주장도 이유 없다.

(3) 2008. 8. 25. F와 피고 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었고, F가 사망하여 그 상속인인 원고가 2010. 10. 11. 분할 전 이 사건 토지 중 1,160/1,739 지분에 관하여 소유권이전등기를 마친 사실, 원고가 2013. 2. 12. 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔대금의 지급을 구하는 내용증명우편을 발송한 사실, 그로부터 약 1년 후인 2014. 2. 6. 분할 전 이 사건 토지에 관하여 토지거래허가구역 지정이 해제된 사실은 앞서 본 바와 같다. 이와 같은 사실 관계에 비추어 볼 때, 원고가 이 사건 매매계약을 장기간 방치하여 왔던 것으로 단정하기는 어려우므로, 원고와 피고가 토지거래허가를 신청하지 않고 이 사건 매매계약을 장기간 방치하여 이 사건 매매계약이 확정적으로 무효가 되었다는 피고의 주장도 이유 없다.

(4) 한편 토지거래허가를 배제하거나 잠탈하려는 내용의 계약은 그 체결 당시부터 확정적으로 무효인 것이나, 피고의 주장과 같이 피고가 위 협력의무의 이행을 거절하는 의사를 표시하였다고 하여 이 사건 매매계약이 위와 같이 확정적으로 무효인 "처음부터 토지거래허가를 배제하려는 내용의 계약"이라고 볼 수 없음은 자명하므로 이 사건 매매계약은 토지거래허가를 배제하려는 내용의 계약으로서 확정적으로 무효라는 피고의 주장도 이유 없다(피고가 위와 같은 주장의 근거로 내세운 대법원 1993. 11. 23. 선고 92다44671 판결 역시 처음부터 토지거래허가를 배제하려는 내용의 매매계약에 관한 것으로 이 사건에 원용하기에 적절하지 않다).』

○ 9쪽 5행부터 10쪽 4행까지 부분을 다음과 같이 고친다.

『설사 피고의 주장과 같이 피고가 분할 전 이 사건 토지를 공동주택용지로 환지받아 그 지상에 공동주택을 건립하기 위해 이 사건 매매계약을 체결하였고, 이 사건 토지의 공유자인 I가 집단환지 신청을 하지 않아 이 사건 토지를 공동주택용지로 환지받을 수 없게 되었다고 하더라도, 그와 같은 사정만으로 곧바로 이 사건 매매계약이 효력을 상실한다거나 피고가 이 사건 매매계약을 해제할 수 있게 되는 것도 아니므로, 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.』

○ 10쪽 5행부터 11쪽 11행까지 부분을 삭제한다.

○ 11쪽 아래에서 5~10행 부분을 다음과 같이 고친다.

『다) 제4 주장에 관한 판단

피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 "피고가 금융기관으로부터 대출을 받을 수 있도록 잔금지급기일을 변경하여 계약을 갱신하여야 할 의무"와 "단독으로 집단환지 신청을 할 수 있도록 이 사건 토지에 관한 공유물분할을 해야 할 의무"가 있음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위와 같은 원고의 의무를 전제로 한 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.』

○ 11쪽 아래에서 4행부터 12쪽 아래에서 8행까지 부분을 삭제한다.

○ 12쪽 아래에서 4~6행 부분을 다음과 같이 고친다.

『피고는 이 사건 매매계약이 전부 무효이거나 해제되었으므로 원고는 피고에게 이미 지급받은 계약금 108,810,000원을 부당이득으로 반환하여야 할 의무가 있다고 주장하나, 이 사건 매매계약은 그중 이 사건 협의취득 토지에 관한 부분만이 해제되고 이 사건 토지에 관한 부분은 여전히 유효하게 존속하고 있으며 해제되지 않은 부분의 매매대금이 718,933,896원으로 위 계약금을 초과함은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.』

2. 피고의 주장에 대한 판단

가. 무효 주장

1) 피고는, "이 사건 매매계약의 당사자는 F인데, F가 사망하였으므로 피고는 F에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급의무를 이행할 수 없게 되었고, 원고와 피고 사이에 잔금지급기일을 연기하는 내용의 새로운 매매계약이 체결되지 않아 피고가 금융기관으로부터 대출을 받지 못하게 됨으로써 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하는 것이 불가능하게 되었으므로, 이 사건 계약은 무효가 되었다."라는 취지로 주장하나, 피고의 위 주장과 같은 사정들만으로 곧바로 이 사건 매매계약의 효력이 상실된다고 볼 수는 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

2) 피고는, 잔금지급기일을 지구지정 후 1개월 이내로 정한 것은 이 사건 매매계약의 정지조건에 해당하는데, 이는 이 사건 매매계약 체결 당시에 이미 성취할 수 없는 것이어서 민법 제151조 제3항에 따라 이 사건 매매계약은 무효라고 주장한다. 그러나 이 사건 매매계약에서 잔금지급기일을

정한 것을 두고 이를 이 사건 매매계약의 정지조건에 해당한다고 볼 수는 없으므로, 피고의 위 주장도 받아들이지 않는다.

나. 해제 주장

1) 원고의 이 사건 매매계약상 지장물 축조 금지의무 및 통지의무의 위반을 이유로 한 해제 주장에 관하여 피고는, 2008년경 및 2009년경 이 사건 부동산 지상에 가설 건축물이 축조되었고 F가 사망하였음에도 원고가 피고에게 이를 통지하지 않았는데, 이는 이 사건 매매계약에 따른 원고의 지장물 축조 금지의무 및 통지의무 위반에 해당하므로 피고는 이와 같은 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다고 주장한다.

살피건대, 갑 제11호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약서의 제8조에는 "원고는 매매계약 후 당해 매매목적물에 대하여 지장물의 구축/축조 등 매수인의 의사에 반한 일체의 재산권 행사를 피고의 허락 없이 할 수 없다."라는 내용이, 제10조 제3항에는 "원고와 피고는 주소지 변경이나 기타 상대방이 알아야 할 사항이 변경된 경우 즉시 유선으로 통보하고 추후에 서면으로 통지하여야 하며 본 계약의 성실한 이행을 위해 상호 협조 의무를 진다."라는 내용이 각각 기재되어 있는 사실이 인정된다.

채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다.

그런데 앞서 본 바와 같이 피고는 분할 전 이 사건 토지를 공동주택용지로 환지받기 위해 이 사건 매매계약을 체결한 것이지 이를 실제로 사용할 목적으로 이 사건 매매계약을 체결한 것이 아닌 점에다 갑 제11, 32호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 사정 즉, 이 사건 부동산 지상에 축조된 가설 건축물은 평택시가 이 사건 협의취득 토지를 취득할 당시에 철거된 것으로 보이고, 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 피고에게 분할 전 이 사건 토지 지상의 지장물을 잔금의 지급 전까지 이전하여 주기로 한 점까지 덧붙여 볼 때, 피고가 주장하는 이 사건 매매계약서 제8조에 따른 원고의 지장물 축조 금지 의무는 이 사건 매매계약상 원고의 부수적 의무에 불과한 것으로 보인다.

또한 피고가 주장하는 이 사건 매매계약서 제10조 제3항에 따른 원고의 통지의무는 계약의 이행을 위하여 상대방이 알아야 할 사항을 통지하고 서로 협조하여야 하는 계약 당사자가 부담하는 일반적인 협력의무일 뿐이므로, 이 또한 이 사건 매매계약상 원고의 부수적 의무에 불과하다.

설사 피고의 주장과 같이 원고가 이 사건 매매계약에 따른 위 각 의무를 위반하였다고 하더라도, 피고는 위와 같은 부수적 의무의 위반을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수는 없다. 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

2) 묵시적 합의 해제 주장에 관하여 피고는, "이 사건 매매계약이 체결된 이후 토지거래허가신청 절차가 진행되지 않고 이 사건 매매계약의 이행이 장기간 방치되어 있었던 점, 토지거래허가구역 지정이 해제된 2014. 2. 6.부터 이 사건 소제기 전까지 약 5년 동안 원고와 피고는 모두 상대방에 대하여 이 사건 매매계약에 따른 의무의 이행을 구하지 않은 점, 원고는 2016년경까지 이 사건 토지 지상의 지장물을 그대로 방치한 점, 피고가 다른 토지소유자들과 사이에 잔금지급기일을 변경하는 새로운 매매계약을 체결할 때에도 원고는 피고와 사이에 그와 같은 새로운 계약을 체결하지 않았던 점, 평택시도 이 사건 사업이 무산된 것으로 보고 분할 전 이 사건 토지 중 일부를 원고로부터 협의취득한 점" 등을 들어, 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약을 해제하기로 하는 묵시적인 합의가 있었다고 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 사업의 시행대행사이자 그 사업 구역 안에 조성되는 공동주택용지에 아파트를 건설하는 사업을 함께 추진하면서 원고 외에도 이 사건 사업 구역 내의 상당수의 토지소유자들과 토지매매계약을 각각 체결하였는데 그 매매대금을 마련하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받기 위해 위 토지소유자들과 개별적으로 협의하여 잔금지급기일을 변경하는 계약서를 작성하는 등으로 상당한 시간이 소요되었을 것으로 보이고, 그 결과 위 토지소유자들에 대하여도 2018년 11월경에야 그 매매대금이 지급되었으며, 이에 원고가 2019년 1월경 피고에게 이 사건 매매계약의 잔금 지급을 최고한 사정 등에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거들과 피고가 주장하는 위와 같은 사정들만으로는 이 사건 매매계약을 실현하지 아니하고자 하는 원고와 피고 쌍방의 의사가 일치되어 이 사건 매매계약을 해제하기로 하는 묵시적인 합의가 있었음을 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

3) 이 사건 매매계약이 원고의 해제 의사표시로 실효되었다는 주장에 관하여 피고는, 이 사건 토지의 원고 지분에 관하여 공동주택용지가 아닌 단독주택용지로 환지받을 것이 예정되었음에도 원고는 이에 대하여 이의를 제기하지 않았는데, 이는 실질적으로 원고가 이 사건 매매계약을 해제하는 의사를 표시한 것으로 볼 수 있으므로, 이 사건 매매계약은 원고의 위와 같은 의사표시에 따라 해제되어 그 효력을 상실하였다고 주장한다.

그러나 원고는 이 사건 토지의 원고 지분에 관하여 단독주택용지로 환지받을 것이 예정되었다고 하더라도 여전히 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 피고를 상대로 그 매매 잔대금의 지급을 구하고 있는 바, 피고가 주장하는 위와 같은 사정만으로 원고가 이 사건 매매계약을 해제하는 의사를 표시하였다고 볼 수는 없다. 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

다. 신의칙 위반 주장

피고는, 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 피고의 공동주택 건립 사업에 협조하여야 할 의무가 있음을 전제로 피고가 금융기관으로부터 대출을 받기 위해 원고에게 이 사건 매매계약의 잔금지급기일을 변경하여 줄 것을 요청하였음에도 원고가 이를 거절하는 등 위와 같은 협조의무를 이행하지 않은 채 피고를 상대로 이 사건 매매계약에 따른 잔대금의 지급을 구하는 것은 신의칙에 반한다는 취지로 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약의 체결만으로 원고에게 피고가 금융기관으로부터 대출을 받는 데에 협조해야 할 의무가 발생한다고 볼 수는 없으므로, 이와 다른 전제에 있는 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

3. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소 청구는 이유 없어 기각하여야 하며, 피고의 반소 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고의 본소에 관한 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 피고에 대하여 원고에게 610,123,896원을 초과하여 지급할 것을 명한 본소에 관한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소 청구를 기각하며, 피고의 본소에 대한 나머지 항소와 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.

재판장판사최규홍

판사장윤식

판사전용수