

인천지방법원 부천지원 2024. 5. 31 선고 2023가단615(본소), 2023가단125194(반소) 판결
[계약금반환 · 손해배상청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 황찬욱

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 이윤상

소송복대리인 변호사 윤상우

변 론 종 결 2024. 4. 26.

판 결 선 고 2024. 5. 31.

주 문

- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 2,424,000원 및 이에 대하여 2023. 8. 25.부터 2024. 5. 31.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)의 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다. 3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그중 60%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 17,142,857원 및 이에 대하여 이 사건 2024. 3. 15. 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

원고는 피고에게 15,280,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. C과 피고는 2022. 2. 24. C이 공사현장에서 반출한 토사를 2023. 2. 20.까지 피고 소유의 김포시 D 외 8필지 농지(이하 ‘이 사건 농지’라 한다)에 매립하고 이에 대한 대가로 45,656,000원을 지급하는 것을 주된 내용으로 하는 토지매립계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하면서 별지 토지매립 계약서와 같은 문서를 작성하였다.

나. C은 이 사건 계약 체결일 및 그 다음날까지 이틀에 걸쳐 피고에게 이 사건 계약에 따라 피고에게 지급하기로 한 45,656,000원 중 40,000,000원을 지급하였다.

다. 그런데 C은 이 사건 계약 체결 이후 상당한 시일이 지날 때까지도 이 사건 농지에 대한 개발행위허가를 받아내지 못하여 이 사건 농지에 토사를 매립하지 아니하고 있던 중 2022. 12. 22. 사망하였다.

라. 원고는 C의 배우자이고, 원고와 C 슬하에는 두 명의 자녀가 있다.

마. 한편 이 사건 농지에 대한 개발행위허가는 C 사후 2023. 3. 6.경까지도 이루어지지 아니하였다.
[인정근거] 갑 제1, 3, 4, 5호증, 갑 제6호증의 1 내지 7, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 본안 전 항변에 대한 판단

을 제1호증의 기재에 의하면, C과 피고는 이 사건 계약 말미에 ‘매립인(C)은 위 사항에 이의가 없음을 확인하고 토지주(피고)에게 이와 관련하여 민·형사상 소를 제기하지 않는다’는 내용의 부제소합의 조항을 삽입한 사실은 인정된다.

그러나 위 증거에 의하면 위 부제소합의는 이 사건 계약의 이행과 관련된 내용에 한정되는 것으로 해석함이 타당한바, 원고의 본소 청구는 이 사건 계약의 해제를 전제로 한 원상회복청구로서 위 부제소합의의 대상이 되는 제소로 보기 어렵다.

피고의 본안 전 항변은 받아들이지 않는다.

나. 본안에 대한 판단

1) 원고의 주장

원고를 비롯한 C의 상속인들은 이 사건 계약을 이행할 수 없으므로 C의 사망은 이 사건 계약 체결 이후 발생한 중대한 사정변경에 해당하는데, C의 상속인인 원고는 다른 상속인들의 위임을 받아 이 사건 계약을 해제한다. 설령, 원고의 해제권 행사가 인정되지 않는다 하더라도 이 사건 계약은 2023. 2. 20.이 도래할 때까지 C 및 그의 상속인들이 이 사건 농지 매립을 마무리 하지 못함에 따라 자동으로 해제되었다.

따라서 피고는 이 사건 계약 해제에 따른 원상회복으로 C의 상속인인 원고에게 C이 이 사건 계약에 따라 피고에게 지급한 40,000,000원 중 원고의 상속지분인 7분의 3에 해당하는 17,142,857원을 반환할 의무가 있다.

2) 판단

위에서 본 이 사건 계약의 내용에 의하면, C은 이 사건 계약으로 자신이 공사현장에서 반출해 온

토사를 처리할 용도로 이 사건 농지를 이용할 권리를 취득하고, 이 사건 농지 사용료 겸 피고가 그 기간 동안 이 사건 농지에서 농사를 짓지 못함에 따라 피고가 이 사건 농지에서 농사를 지어 얻을 수 있는 수익을 얻지 못하는 데에 대한 보상조로 돈을 지급할 의무를 부담하게 되는 것을 주된 내용으로 하는 것으로, 이와 같은 C의 권리와 의무는 일신전속적인 것으로 볼 수 없으므로, C의 사망이 이 사건 계약의 존속을 불가능하게 할 정도의 중대한 사정변경으로 볼 수 없다.

또한 위에서 본 이 사건 계약의 내용으로 보건대, 피고는 C이 이 사건 농지에 토사를 매립할 수 있도록 이 사건 농지에서 농사를 짓지 아니하고 그 점유를 C에게 넘겨줌으로써 이 사건 계약에 따른 의무를 다 했다고 보아야 할 것이고, C이 자신의 사정으로 이 사건 농지에 토사를 매립하지 아니하고 있다 하더라도 피고가 이 사건 농지에서 농사를 짓는 등으로 C의 의사에 반하여 이 사건 농지를 자유롭게 이용할 수 있는 것은 아니므로 C은 피고에 대한 대금지급의무를 면하지 못하게 된다.

즉 이 사건 계약은 이 사건 계약에 따른 쌍방의 권리, 의무의 내용에 비추어 계속적 계약의 성질을 갖고 있다고 보이므로, 설령 이 사건 계약이 종료하게 되더라도 이 사건 계약에 따라 그때까지 정당하게 이루어진 급부의 반환 문제는 발생하지 않는바, 변론 전체의 취지에 의하면 피고는 이 사건 계약에서 정한 종료일인 2023. 2. 20.까지 C 및 그의 상속인에게 토사를 매립할 수 있는 상태로 제공하면서 이 사건 농지에서 농사를 짓지 아니한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 이 사건 계약 전 기간에 해당하는 반대급부를 지급받을 권리가 있고 이 사건 계약 종료에 따른 피고의 급부반환의무는 성립하지 않는다.

따라서 이 사건 계약 종료에 따른 급부반환의무를 전제로 한 원고의 본소 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

3. 반소 청구에 대한 판단

가. 5,656,000원 중 7분의 3 청구에 대한 판단

이 사건 계약에 따라 피고가 C에게 이 사건 농지를 토사 매립 용도로 제공하고 계약기간 동안 이 사건 농지에서 농사를 짓지 못하게 된 데에 대한 대가로 C으로부터 45,656,000원을 지급받을 권리가 있고, 그중 40,000,000원을 지급받은 사실은 앞서 본 바와 같다.

그런데 을 제1호증의 기재에 의하면 C와 피고는 나머지 5,656,000원을 이 사건 농지에 대한 개발행위허가시에 지급하기로 약정한 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 계약에서 정한 종료일인 2023.

2. 20. 이후까지도 이 사건 농지에 대한 개발행위허가가 나지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 이 사건 계약의 내용에 비추어 보건대, 위 나머지 5,656,000원의 지급 조건 내지는 기한인 ‘개발행위허가’는 이 사건 계약 기간 내에 이루어지는 것을 전제로 한 것으로 해석함이 타당하고, 따라서 이 사건 농지에 대한 개발행위허가 여부와 무관하게 위에서 본 바와 같이 피고가 이 사건 계약에서 정한 종료일인 2023. 2. 20.까지 C 및 그의 상속인들에게 토사를 매립할 수 있는 상태로 제공하면서 이 사건 농지에서 농사를 짓지 아니한 이상 피고는 이 사건 계약에서 정한 전 기간에 해당하는 반대급부를 지급받을 권리가 있다.

따라서 C의 상속인인 원고는 피고에게 이 사건 계약에 따른 C의 나머지 반대급부 5,656,000원 중 자신의 상속지분인 7분의 3에 해당하는 2,424,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 30,000,000원의 7분의 3 청구에 대한 판단

을 제1호증의 기재에 의하면, C와 피고는 이 사건 계약에서 계약 종료일까지 C이 토사 매립을 마무리하여 피고가 다시 이 사건 농지에서 농사를 지을 수 있는 상태로 만들어 두지 못하면 C이 피고에게 손해배상으로 이 사건 계약에서 C이 지급하기로 한 45,656,000원을 지급하기로 약정하고(손해배상액의 예정), 이를 담보하기 위해 이 사건 농지에 대한 개발행위허가시 C이 피고에게 30,000,000원을 보증금으로 지급하며, C이 피고에게 손해배상을 하여야 할 사유가 발생할 경우 이를 반환하지 않기로 약정한 사실이 인정된다.

그런데 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 이 사건 계약에서 정한 기간 종료일인 2023. 2. 20.

이후에는 이 사건 농지에서 농사를 짓고 있는 것으로 보이는바, 비록 C이나 그의 상속인들이 이 사건 계약에서 정한 기간 동안 이 사건 농지에 토사를 매립하지 아니하기는 하였으나, C이나 그의 상속인들이 이 사건 농지에 토사를 매립하는 것은 그들의 권리이지 의무가 아닌 점, 이에 C이나 그의 상속인들이 이 사건 계약에 따라 피고에게 위 손해배상예정액을 지급할 의무는 피고가 2023. 2. 20. 이후 이 사건 농지에서 농사를 짓지 못하게 된 때에 비로소 발생하는 것으로 보아야 하는 점, 그런데

위에서 본 바와 같이 C이나 그의 상속인들은 2023. 2. 20.이 될 때까지 이 사건 농지에 전혀 토사 매립을 하지 아니하였고 피고는 2023. 2. 20. 이후에는 이 사건 농지에서 농사를 짓고 있는 점, 위 보증금 30,000,000원은 C이나 그의 상속인들의 피고에 대한 위 손해배상책임을 담보하기 위한 것으로 선지급하기로 한 것으로 C이나 그의 상속인들의 피고에 대한 손해배상책임이 성립하지 아니하면 반환되어야 할 성질의 돈인 점 등에 비추어 보면, 현 시점에서 C의 상속인들이 피고에게 위 보증금 30,000,000원을 지급하여야 할 의무가 있다고 볼 수 없다.

따라서 이를 전제로 한 피고의 이 부분 반소 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

다. 소결

따라서 원고는 피고에게 2,424,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날인 2023. 8. 25.부터 원고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 5. 31.까지는 민법에 정해진 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정해진 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 본소 청구 및 피고의 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각한다.

판사 정희철

별지