

수원지방법원 여주지원 2021. 5. 12 선고 2020가합10564 판결 [계약 해제 확인 및 구상금 청구]

재판경과

수원고등법원 2021. 12. 10 선고 2021나16504 판결

수원지방법원 여주지원 2021. 5. 12 선고 2020가합10564 판결

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 해안 담당변호사 공대호

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 이동희

변론 종결2021. 4. 14.

판결 선고2021. 5. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 192,913,071원 및 이에 대하여 2020. 1. 3.부터 2020. 4. 24.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 원고와 피고 사이에 경기 양평군 C 임야 81,652m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)¹⁾에 관한 2012. 8. 23.자 부동산 개발약정서에 따른 계약은 해제되었음을 확인한다. 피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 2014. 7. 23.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 이 사건 토지의 소유자이고²⁾, 피고는 부동산서비스업(부동산개발, 임대, 매매, 관리) 등을 목적으로 설립된 회사이다.

나. 원고는 2012. 8. 23. 피고와 이 사건 토지 개발에 관하여 아래와 같은 내용의 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

○ 부동산의 표시 : 이 사건 토지

○ 면적 : 81,652 m²

제1조 상기 부동산을 피고가 개발함에 있어 원고는 부동산을 제공하고 피고는 부동산 개발에 필요한 원가(약 8억 원)를 투자 및 개발완료하여 원고에게 상기 부동산 매매가액에 해당하는 금액을 지급완료한다.

제2조 상기 부동산 중 매매면적은 71,730m²(약 21,698평)로 하며, 부동산의 매매금액은 11억 원으로 한다(전체 면적에서 3,000평을 제외함).

제3조 피고는 본 약정서 체결과 동시에 원고에게 1억 원을 약정금으로 지급한다.

제4조 상기 부동산의 소유권이전 시기는 2013. 1.중으로 하며, 피고의 명의로 소유권이전과 동시에 피고가 상기 부동산을 담보로 금융권대출을 하여 원고에게 4억 5,000만원을 지급한다(약정금으로 지급된 금액은 계약금으로 대체한다). 대출금 출금시 피고는 금융기관에 요청하여 대출금 중 4억

5,000만 원을 원고에게 중도금으로 직접 지급하도록 한다.

제5조 원고와 피고는 2013. 1. 중 피고에게 소유권이전시 매매계약을 작성한다.

제6조 부동산의 매매대금 중 나머지 5억 5,000만 원에 대하여는 피고의 명의로 소유권이전하여 금융기관 대출 후 즉시 원고의 명의로 근저당을 설정하기로 하며(매매면적 21,698평 전체), 피고가 분할 필지별로 분양을 완료하여 원고에게 분양 대금의 일부를 매매대금으로 변제할 경우 원고는 근저당을 필지별로 부분말소함과 동시에 금액을 수령하기로 한다.

제7조 매매대금의 잔금 5억 5,000만 원의 지급은 2013. 8. 25. 3억 원, 2013. 10. 25. 나머지 2억 5,000만 원을 지급하기로 한다.

다. 원고는 2013. 5. 31. 피고와 이 사건 토지 개발에 관하여 아래와 같은 내용의 변경계약(이하 '제2차 계약'이라 한다)을 체결하였다.

○ 부동산의 표시

이 사건 토지 중 보전산지 56,349㎡, 준보전산지 10,466㎡ 합계 66,815㎡

○ 매매금액 및 지불방법

매매금액 : 814,200,000원

계약금 : 100,000,000원

중도금 : 500,000,000원(2013. 6. 15.까지 지급)

잔금 214,200,000원(2013. 10. 25.까지 지급)

○ 계약내용

2) 원고는 피고의 부동산매매대금 지불 전에 대상 토지의 분할을 완료하여 소유권이전 준비를 하여야 한다(분할에 따른 서류 협조).

3) 원고는 피고로부터 중도금을 수령함과 동시에 피고에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 이전등기에 협조하며 상기 부동산을 인도하되 잔금에 대하여는 상기 매매부동산 중 보전산지에 해당하는 필지를 별도로 분할하여 근저당을 설정한다.

4) 원고는 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권 등 소유권의 행사를 제한하는 권리 또는 제세공과금과 기타 부담금의 미납금 등 잔금수령일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 모두 제거하여 완전한

소유권을 이전하기로 한다.

라. 원고는 2013. 8. 23. 피고와 이 사건 토지 개발에 관하여 아래와 같은 내용의 재변경계약(이하 '제3차 계약'이라 한다)을 체결하였다.

이 사건 토지 67,058㎡)의 부동산 매매계약에 대하여 원고와 피고는 아래와 같이 제반사항을 합의약정하기로 한다.

[분할 후 지번 : 이 사건 토지(57,118㎡), D(9,697㎡), G(243㎡)]

제1조 제2차 계약은 각각 분할된 필지별로 소유권을 순차적으로 이전하는 계약으로 1차 D 토지(9,697㎡)를 이전하면서 3억 원을 지급함과 동시에 이 사건 토지에 대하여 담보제공하기로 하며, 이 사건 토지(57,118㎡) 및 G(243㎡) 토지를 이전하면서 2억 원(1차 소유권 이전일로부터 60일 이내)을 지급하고, 잔금 217,200,000원(K 300만 원 포함)에 대해서는 상기 부동산 중 보전산지(이 사건 토지)에 소유권이전과 동시에 원고 명의로 근저당을 설정하기로 한다.

제4조 토지대금 잔금 217,200,000원은 피고의 여건에 따라 분할하여 지급할 수 있도록 하되, 이 사건 계약서 및 제2차 계약서상 잔금일 2013. 10. 25.을 기준으로 지연금액이 발생할 경우 지연금액에 대하여 연 24%의 지연이자를 원고에게 지급하기로 하며, 지연기간은 1년을 초과할 수 없다.

마. 원고는 제3차 계약 제1조에 따라 2013. 8. 23. 경기 양평군 D 임야 9697㎡(이하 'D 토지'라 한다)에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었고, 같은 날 이 사건 토지에 관하여 근저당권자를 L, 채무자를 피고, 채권최고액을 6억 원으로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳤다. 피고도 그 무렵 원고에게 3억 원을 지급하였다.

바. 원고는 2018. 8. 31. L을 상대로 이 사건 근저당권설정등기의 말소를 구하는 소를 제기하였고(서울중앙지방법원 2018가합561089호), 위 법원은 2019. 10. 17. 이 사건 근저당권의 잔존 피담보채무를 176,146,157원으로 인정하여 'L은 원고로부터 176,146,157원 및 피담보채무 원금 83,859,448원에 대한 지연손해금을 지급받은 다음 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라'는 판결을 선고하였으며, 이는 2019. 11. 2. 그대로 확정되었다.

사. 원고는 2020. 1. 2. 서울중앙지방법원 2019년 금제29513호로 피공탁자를 L으로 하여 그때까지

발생한 지연손해금을 포함한 피담보채무 192,913,071원을 공탁하였다.

아. 이 사건 토지는 2019. 11. 21. 1 임야 19002m²(이하 'I 토지'라 한다)로 분할되었는데, 원고는 2019. 12. 10. 1 토지에 관하여 주식회사 M(이하 '소외 회사'라 한다) 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 7호증, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 해제 청구에 관하여

1) 당사자들의 주장 요지 가) 원고

원고는 제3차 계약 제1조에 따라 D 토지에 관하여 피고 앞으로 이전등기를 마쳐주었고, 이 사건 토지에 관한 담보제공으로 이 사건 근저당권설정등기도 마쳐주었다. 그런데 피고는 원고에게 이 사건 계약, 제2차 계약, 제3차 계약에 따른 중도금 지급의무를 현재까지도 이행하지 않았고, 위 의무는 제3차 계약 제1조에 따른 원고의 피고에 대한 이 사건 토지 및 G 토지에 관한 소유권이전등기의무보다 선이행의무인바, 원고는 피고의 중도금지급의무 불이행 내지 이행거절을 이유로 이 사건 계약을 해제하였으므로, 그 확인을 구한다.

나) 피고

이 사건 계약의 해제 확인을 구하는 것은 확인의 이익이 없을 뿐만 아니라, 제3차 계약 제1조에 따르면 피고의 중도금 2억 원 지급의무는 원고의 이 사건 토지(57,118m²) 및 G(243m²) 토지에 관한 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있는데, 원고는 위 소유권이전등기의무를 이행하지 않았으므로 피고는 이행지체에 빠지지 않은바, 이 사건 계약은 해제되지 않았으므로 원고의 청구에 응할 수 없다.

2) 판단 가) 확인의 이익 부존재 여부

원고가 이 사건 계약이 해제되었다고 주장하는 것에 대하여 피고는 이 사건 계약이 해제되지 않았다고 다툰다. 이러한 경우 원고가 계약해제의 효과로서, 이미 이행한 것의 원상회복을 구하는 이행의 소를 제기할 수 있을지라도, 그 기본이 되는 계약의 존부에 대하여 다툼이 있어 즉시 확정적 이익이 있는 때에는 계약이 해제되었음의 확인을 구할 수 있으므로(대법원 1982. 10. 26. 선고 81다108 판결

참조), 원고의 이 사건 소와 같은 확인 판결을 구하는 것이 현재의 법률관계에 대한 원고의 불안, 위험을 즉시 제거하는 데 필요할 뿐만 아니라, 그 불안, 위험을 제거함에 가장 유효적절한 수단이 된다고 보인다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2009다93299 판결 등 참조). 따라서 확인의 이익이 존재하지 않는다는 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

나) 이 사건 계약이 해제되었는지 여부

매매계약에서 대가적 의미가 있는 매도인의 소유권이전의무와 매수인의 대금지급의무는 다른 약정이 없는 한 동시이행의 관계에 있으며, 계약금 지급의무 등이 선이행의무라고 하더라도 매수인이 이를 이행하지 않고 있는 사이에 매도인의 소유권이전등기의무 이행기가 도과된 경우에는 계약금 지급채무를 여전히 선이행하기로 약정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 의무를 포함하여 매도인과 매수인 쌍방의 의무는 동시이행관계에 놓이게 된다(대법원 2013. 6. 13. 선고 2011다73472 판결 등 참조).

채무불이행에 의한 계약해제에서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 '이행거절'로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체 시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있는바, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위하여는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 등 참조).

갑 제1, 2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 계약, 제2차 계약, 제3차 계약에서 모두 피고의 중도금 지급의무와 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기의무를 동시이행관계로 규정하고 있는 사실을 인정할 수 있다. 그렇다면 피고가 중도금의 지급의무를 이행하지 않고 있었다고 하더라도 원고가 피고에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 이행제공하였다는 사실에 대한 주장·증명이 없는 이상 피고는 중도금 지급의무의 이행지체 책임을 지지 않고, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 계약상 의무의 이행을 거절하였다고 보기도 어려우므로, 피고의 이행지체 내지 이행거절이 존재함을 전제로 하는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다(원고는 피고의 동시이행항변권 행사는 공평과 신의성실의 원칙에 반하여 권리남용에 해당한다고도 주장하나,

원고가 제출한 증거만으로는 피고의 동시이행항변권 행사가 권리남용에 해당한다고 인정하기 어렵다).

나. 구상금 청구에 관하여

1) 청구원인에 관한 판단
물상보증인인 원고가 이 사건 근저당권자 L에게 이 사건 근저당권의 피담보채무를 모두 변제하여 이 사건 근저당권이 말소되었으므로, 이 사건 근저당권의 채무자 피고는 원고에게 구상금으로 원고가 피담보채무 변제로 공탁한 192,913,071원 및 이에 대하여 원고의 공탁일 다음 날인 2020. 1. 3.부터 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2020. 4. 24.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장에 관한 판단 가) 이자소득세 공제 주장

(1) 피고의 주장 요지

피고는 L에게 L이 납부해야 할 이자소득세 56,302,978원을 공제한 나머지 금원만 변제하고 이 사건 근저당권설정등기를 말소할 수 있었음에도 원고가 이 사건 근저당권설정등기의 말소를 구하는 소를 제기하고 이자소득세를 공제하지 않은 채 채무 전체를 변제한바, 애초에 피고가 L에게 변제하였다면 지급하지 않았을 위 56,302,978원은 피고의 원고에 대한 구상금채무에서 공제되어야 한다.

(2) 판단

피고는 L에게 이 사건 근저당권의 피담보채무 전부를 변제할 의무를 부담하고, L이 취득한 이자가 이자소득세의 과세대상이라면 그 이자소득세를 납부할 의무를 지는 사람은 이자소득자인 L이다. 피고의 주장에 의하더라도 L이 이자소득세를 납부하지 않을 경우를 대비하여 이 사건 근저당권의 피담보채무 중 이자소득세를 공제한 나머지 금원을 L에게 변제하고, 이자소득세는 피고가 대납한다는 취지로 보이는바, 원고의 대위변제로 피고에게 어떠한 금전적 손해가 발생하였다고 볼 수 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

[피고의 주장이 L이 납부해야 할 이자소득세를 피고가 대납하지 않고 보유할 수 있었음에도 원고가 이를 지급하여 금전적 손해를 입었다는 것이라면, L이 이자소득세를 납부하지 않아도 되는 근거를 밝혀야 하는데, 피고는 이에 대한 근거를 밝히지 않고 있다.]

나) 피고의 원고에 대한 손해배상채권을 자동채권으로 한 상계 주장

(1) 피고의 주장 요지

원고는 제3차 계약에 따라 피고에게 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐줄 의무를 부담함에도 이 사건 토지에서 분할된 I 토지를 소외 회사에 매도하여 원고의 피고에 대한 I 토지에 관한 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었다. 피고는 원고로부터 이 사건 토지를 평당 약 70,000원에 매수하기로 하였고, I 토지의 현재 시가는 평당 약 120,000원인바, 피고는 원고의 채무불이행으로 2억 8,740만 원(= 5,748평4) × 평당 차액 50,000원) 상당의 손해를 입었으므로, 위 손해배상채권을 자동채권으로 원고의 구상금채권과 상계하면 피고가 원고에게 지급할 금원은 남아 있지 않으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

(2) 판단

갑 제1, 2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 계약은 이 사건 토지를 개발하여 분양하기 위한 매매계약인바, 이 사건 토지의 매매대금은 이 사건 토지를 개발하기 위한 인·허가와 같은 행정적인 업무 등 피고가 제공해야 할 유·무형의 노력이 포함되어 정해진 것으로 봄이 타당하므로, 피고가 I 토지를 취득하지 못하였다면 그 토지의 개발에 관한 업무도 할 필요가 없게 되므로 피고가 단순히 그 시세 차익 상당의 손해를 입었다고 보기 어려운 점, ② 피고의 주장과 같이 피고가 원고로부터 이 사건 토지를 평당 70,000원에 매수하기로 하였더라도 이 사건 토지는 보전산지와 준보전산지가 혼재되어 있어 I 토지의 평당 매매단가도 70,000원이라고 단정할 수 없고, I 토지의 시가가 평당 약 120,000원이라고 인정할 증거도 부족한 점 등을 종합해 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 원고에 대하여 위 금액 상당의 손해배상채권을 가진다고 볼 수 없으므로 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

다. 대여금 청구에 관하여

1) 당사자들의 주장 요지 가) 원고

원고는 2013. 11. 22.경 피고의 요구로 동생인 N을 통하여 피고에게 1억 5,000만 원을 월 2%의 이율로 대여하였으므로, 피고는 원고에게 위 대여금 1억 5,000만 원 및 이에 대한 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 피고

피고는 N에 대한 대여금채권이 있었고, 2013. 11. 22. N으로부터 기존 채무의 변제 명목으로 1억 5,000만 원을 지급받았을 뿐 원고로부터 1억 5,000만 원을 차용한 사실이 없다.

2) 판단 소비대차는 당사자 일방이 금전 기타 대체물의 소유권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고, 상대방은 그와 같은 종류, 품질 및 수량으로 반환할 것을 약정함으로써 성립하는 계약이므로(민법 제598조), 위와 같은 점에 관하여 당사자 사이에 의사의 합치가 있어야 함은 당연하고(대법원 2010. 11. 11. 선고 2010다41263, 41270 판결 등 참조), 다른 사람의 예금계좌에 금전을 이체하는 등으로 송금하는 경우 그 송금은 소비대차, 증여, 변제 등 다양한 법적 원인에 기하여 행하여질 수 있는 것이므로, 그러한 송금이 있었다는 사실만으로 소비대차에 관한 당사자의 의사합치가 있었다고 쉽사리 단정할 수 없으며(대법원 2012. 7. 26. 선고 2012다30861 판결 등 참조), 그러한 의사합치가 있었다는 점에 관한 증명책임은 그 송금이 소비대차를 원인으로 행하여진 것임을 주장하는 원고에게 있다(대법원 1972. 12. 12. 선고 72다221 판결 등 참조).

살피건대, 원고가 피고에게 대여하였다고 주장하는 1억 5,000만 원은 거액이고, 위 금원 상당을 대여할 경우 합리적인 계약당사자라면 이자, 변제기 등에 관한 약정을 명확히 하여 차용증 등의 객관적인 문서를 작성하였을 것이 경험칙상 당연히 예상된다 할 것인데, 위 1억 5,000만 원에 대한 차용증이나 금전소비대차계약서 등 처분문서가 작성되지 않은 점, 원고는 위 1억 5,000만 원을 담보하기 위한 조치를 전혀 취하지 않은 점, 원고의 주장에 의하더라도 피고는 N에게 2014.

7.경까지만 이자를 지급한바, 그로부터 이 사건에서 2021. 2. 8.자로 청구취지를 변경하기 전까지 6년이 넘는 기간 동안 원고 또는 N이 피고에게 차용금채무의 변제를 독촉하였다는 점을 인정할 자료도 없는 점 등을 종합해 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 N을 통하여 피고에게 1억 5,000만 원을 대여하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박준석

판사이강호

판사김승현

1) 이 사건 토지는 2013. 8. 22.부터 2019. 11. 21.까지 사이에 C, D, E, F, G, H, I 각 토지로 분할되었다.

2) 원고는 1989. 8. 29. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 후 1999. 6. 23. 이 사건 토지 중 82644분의 992 지분에 관하여 J에게 소유권이전등기를 마쳐주었다가, 2012. 12. 24. 다시 공유자전원지분전부이전등기를 마쳤다.

3) 이 사건 토지 면적은 2013. 8. 22. 분할로 인하여 9,697m²를 D에, 13934m²를 E에, 660m²를 F에, 243m²를 G에 이기하여 57,118m²가 되었는데, 제3차 계약은 이 사건 토지(57,118m²), D(9,697m²), G(243m²) 각 토지의 면적합계 67,058m²에 관하여 체결되었다.

4) I 토지의 면적은 19,002m²로 이는 약 5,758평이나, 피고는 5,748평에 대한 손해를 구하고 있다.