

대구지방법원 경주지원 2024. 6. 21 선고 2023가합26(본소), 2023가합33(반소) 판결 [매매대금
등 · 손해배상 청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 황우하

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 엄종규

변 론 종 결 2024. 5. 10.

판 결 선 고 2024. 6. 21.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 경주시 C 임야 1424㎡, D 임야 1335㎡, E 임야 240㎡에 관하여 각 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고(반소피고)에게 800,000,000원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다. 3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 20%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 830,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○반소: 원고는 피고에게 536,245,154원 및 이에 대하여 이 사건 2024. 4. 29.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 분할 전 경주시 C 임야 2986㎡(이하 ‘이 사건 분할 전 토지’라 한다)의 소유자이고, 피고는 위 토지의 진입로인 경주시 F 임야 508㎡, G 도로 350㎡, H 임야 68㎡(이하 피고 소유 위 각 토지를 통틀어 ‘이 사건 진입로’라 한다)를 소유하던 사람이다.

나. 이 사건 진입로 사용약정

원고와 피고는 2015. 9. 18. ‘원고가 피고에게 이 사건 진입로에 관한 도로사용료를 지급하되, 만약 이 사건 분할 전 토지가 매각되면 위 사용료 지급의무를 면제하는 것’을 골자로 하는 진입로부지 사용약정(이하 ‘이 사건 진입로 사용약정’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 진입로 사용약정의 구체적인 내용은 아래와 같다.

진입로 부지 사용약정 확인서

○ 토지 소재지: 이 사건 분할 전 토지

○ 토지 면적: 약 903평

1. 원고는 피고가 토지를 900,000,000원에 매매해주면 피고1)에게 줄 도로사용료 없이 매도하기로 한다.

2. 상기 토지가 2016. 3. 31.까지 매도되지 않을 시는 원고는 피고에게 2016. 4.

1.까지 도로사용료(도로사용승낙 일체행위)조로 일금 130,000,000원을 지불하기로 한다.

- 도로표시: 이 사건 진입로

3. 피고는 위 도로표시 3필지에 대한 지목을 도로로 바꾸고 경주시에 기부채납하기로 한다. 만약 사용료 지급 시까지 기부채납이 되지 않을 시에는 상기 토지가 도로로 영구 사용할 수 있게 원고가 요구하는 모든 조치를 해준다(사용승낙서 및 도로지목 변경 후 경주시 도로대장 등재 후 원고가 무료로 사용할 수 있게 해준다).

4. 도로포장 및 상하수도시설 등 모두 무료 이용하기로 한다.

5. 향후 피고가 도로지분을 매각하는 등 이유로 원고가 무료 사용할 수 없게 될 때에는 피고는 위 사용료를 반환하고 모든 책임을 진다.

다. 이 사건 매매계약

원고는 2016. 4. 1. 피고와 사이에 이 사건 분할 전 토지에 관하여 매매대금을 900,000,000원으로 하는 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 위 매매계약에는 아래와 같은 특약사항이 포함되어 있고, 계약서의 '매수인'란에는 '매수대리인 B2)'라고 기재되어 있다. 피고는 위 매매계약 체결일에 자신 명의 계좌에서 원고의 남편 I 명의 계좌로 계약금 100,000,000원을 송금하였다.

특약사항1. 본 토지는 매도인의 명의로 건축허가를 득하여 매수인에게 건축주 명의변경하여 소유권이전한다. 단, 건축허가 관련비용 일체는 매수인이 부담한다. 만약 본토지에 건축불허가시는

쌍방 위약금 없이 본 계약은 무효로 한다. 2. 본토지 소유권이전금액은 쌍방 합의한 평당 사십만원(일금 삼억육천만 원)으로 한다. 3. 매도금액은 일금 구억 원 기준으로 하며 매도 시 구억 원에 대한 양도소득세와 삼억 육천만 원에 매도되는 양도소득세 차익은 쌍방 이분의 일씩 나누어 가지기로 하고 차익분에 대하여 잔금 지불하기로 한다(잔금은 건축허가 득한 후 지불함)

매도인	원고 (인)
매수인	매수대리인 피고 (인)

라. 건축허가 신청 경위

1) 피고는 원고 명의로 경주시를 상대로 ① 2017. 12. 19. 이 사건 분할 전 토지 중 1,330㎡ 지상에 건물 1동, 1,322㎡ 지상에 건물 1동, 합계 2동을 신축하는 내용의 건축허가를 신청하였다가 2018. 1. 10. 위 각 신청을 취하하였고, ② 2018. 12. 24. 위와 같은 내용의 건축허가를 다시 신청하였다가 2019. 4. 2. 경주시로부터 ‘국가지정문화재 주변 행위허가 불허통지’를 받고 2019. 4. 5. 그 신청을 취하하였으며, ③ 2019. 8. 28. 위와 같은 내용의 건축허가를 또다시 신청하였다가 2019. 10. 25. 경주시로부터 ‘국가지정문화재 주변 행위허가 불허통지’를 받고 2019. 10. 30. 그 신청을 취하하였다.

2) 이후 피고는 2021. 8. 25. 경주시로부터 원고 명의로 이 사건 분할 전 토지 중 1,322㎡(아래 ‘이 사건 제2토지’와 경계가 대체로 일치한다) 지상에 건물 1동을 신축하는 내용의 건축허가를 받았다.

3) 피고는 2021. 12. 13. 경주시를 상대로 원고 명의로 이 사건 분할 전 토지 중 위 건축허가가 난 부분 이외의 1,331㎡ 지상에도 건물 1동을 신축하는 건축허가를 신청하였으나, 2022. 1. 3. 경주시 건축허가과가 ‘협의불가’ 의견을 표명하자 2022. 1. 18. 위 신청을 취하하였다.

마. 토지 분할

1) 이 사건 분할 전 토지는 2021. 10. 19. 경주시 C 임야 1,424㎡(이하 ‘이 사건 제1토지’라 한다)와

J 임야 1562㎡로 분할되고, 위 J 임야는 2021. 10. 20. D 임야 1575㎡로 등록전환 된 뒤 2021. 10. 21. D 임야 1,335㎡(이하 ‘이 사건 제2토지’라 한다)와 E 임야 240㎡(이하 ‘이 사건 제3토지’라 한다)로 각 분할되었다.

2) 앞서 본 것과 같이 2021. 8. 25.자로 건축허가가 난 토지 1,322㎡는 이 사건 제2토지(1,335㎡)와 그 경계가 대체로 일치한다.

바. 원고의 송금

원고는 2018. 12. 19. 남편 I의 계좌를 이용하여 피고에게 건축허가 비용 명목으로 30,000,000원을 송금하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 1, 2, 8, 25 내지 29호증의 각 기재, 이 법원의 경주시에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 본소청구 요지

1) 매매대금 청구

피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 매매잔대금 800,000,000원을 지급할 의무가 있으므로, 이 사건 본소로써 위 돈의 지급을 청구한다.

2) 대여금 청구

원고는 2018. 12. 19. 피고가 건축허가를 받기 위해 필요하다고 하여 피고에게 30,000,000원을 대여하여 주었으므로, 이 사건 본소로써 위 대여금의 상환을 청구한다.

나. 본소청구에 대한 피고의 주장 및 피고의 반소청구 요지

1) 이 사건 매매계약의 효력

피고는 K, L(이하 ‘K 등’이라 한다)에게 이 사건 분할 전 토지의 매수를 권유한 뒤 K 등을 대리하여 이 사건 매매계약을 체결한 것이고, 피고 스스로 이 사건 분할 전 토지의 매수인으로서 위 매매계약을

체결한 것은 아니었다. K 등은 이 사건 분할 전 토지 위에 펜션건물 2동을 신축하는 건축허가를 받기 위하여 노력하였으나, 이 사건 제2토지에 해당하는 부분에 관하여만 건축허가가 났고, 나머지 이 사건 제1, 3토지에 해당하는 부분에 관하여는 건축허가가 나지 않았다. 그런데 이 사건 매매계약에서 ‘만약 본 토지에 건축불허가 시는 쌍방 위약금 없이 본 계약은 무효로 한다.’라고 정하고 있으므로, 이 사건 매매계약 중 건축허가가 나지 않은 이 사건 1, 3토지에 관한 부분은 무효가 되었고, 이 사건 제2토지에 관한 매매계약만이 유효하게 존속하고 있었다. 그러나 원고는 이 사건 분할 전 토지 전부에 관한 매매대금을 요구하며 이 사건 제2토지에 관한 소유권이전등기절차 이행을 거부하였으므로, 이 사건 매매계약 중 이 사건 제2토지에 관한 부분 역시 원고의 이행거절로 인하여 해제되어 효력이 소멸하였다.

2) 이 사건 매매계약의 해제에 따른 반소청구

이 사건 매매계약의 일부는 무효, 일부는 해제되었으므로, 원고는 K 등에게 100,000,000원의 계약금을 반환할 의무가 있다. 또한 K 등은 이 사건 분할 전 토지에 관하여 건축허가를 받기 위하여 336,245,154원 상당의 비용을 지출하였는데, 원고의 이행거절로 이 사건 매매계약이 해제되었으므로, 원고는 위 채무불이행으로 인하여 K 등이 헛되이 지출한 위 건축허가비용 상당액을 배상할 의무가 있다.

한편 피고는 2022. 3. 30. K 등으로부터 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 인수하였고, 원고는 위 계약인수에 동의하고 있으므로, 위 계약금 반환청구권 및 손해배상청구권은 피고에게 귀속된다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따라 446,245,154원(= 100,000,000원 + 336,245,154원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 이 사건 진입로 사용약정에 따른 반소청구

원고는 이 사건 진입로 사용약정에 따라 130,000,000원을 지급하되, 다만 이 사건 분할 전 토지가 매각될 경우 위 진입로 사용료를 면하는 것으로 약정하였는데, 이 사건 매매계약이 건축불허가 처분 및 원고의 이행거절로 무효화 및 해제되었으므로, 원고는 위 진입로 사용료 지급의무를 면할 수 없다. 따라서 원고는 이 사건 진입로 사용약정에 따라 피고에게 130,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 본소 매매대금 청구 및 반소청구에 대한 판단

가. 이 사건 매매계약의 효력 소멸 여부

1) 이 사건 제1, 3토지 부분에 관한 해제조건 성취 여부

이 사건 매매계약이 ‘만약 본 토지에 건축불허가 시는 쌍방 위약금 없이 본 계약은 무효로 한다’고 정하고 있는 사실은 앞서 본 것과 같고, 이는 장래 건축허가가 나지 않을 경우에는 이 사건 매매계약의 효력이 소멸되게 하는 해제조건을 설정한 것이라고 봄이 타당하다.

그리고 원고가 2017. 12. 19.부터 경주시에 이 사건 분할 전 토지 중 대지면적 1,330㎡ 지상에 건물 1동, 1,322㎡ 지상에 건물 1동, 합계 2동을 신축하는 내용의 건축허가를 수차례 신청하였으나, 2021. 8. 25. 그 중 1,322㎡ 지상에 신축할 계획이던 1동에 관하여만 건축허가를 받고 나머지 1동에 관하여는 건축허가를 받지 못한 사실, 위 건축허가 이후 이 사건 분할 전 토지가 이 사건 제1, 2, 3토지로 분할되었는데 그 중 건축허가가 난 1,322㎡ 부분은 이 사건 제2토지와 그 경계가 대체로 일치하는 사실은 앞서 본 것과 같다.

그러나 앞서 본 기초사실, 갑 1호증, 을 1호증의 각 기재, 증인 K의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정을 종합하면, 위와 같은 사실만으로는 건축허가가 나지 않은 이 사건 제1, 3토지 부분에 관하여 ‘이 사건 분할 전 토지에 건축허가가 나지 않은’ 해제조건이 성취되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 매매계약 중 이 사건 제1, 3토지에 관한 부분이 해제조건 성취로 효력이 소멸하였다는 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

① 이 사건 매매계약서에는 ‘건축불허가 시 본 계약은 무효로 한다.’라고만 기재되어 있을 뿐 구체적으로 ‘어떠한 건축허가 신청’에 대한 불허가가 있어야 그 해제조건이 성취되는지는 명확히 기재되어 있지 않다. 그러므로 이 부분 쟁점은 이 사건 매매계약에서 정한 해제조건에 관한 의사표시의 해석 문제이다.

② 이 사건 매매계약 체결 당시를 기준으로 할 때 원고가 피고가 신축하려 하는 건물의 동수, 층수, 면적 등 신축규모를 알고 있었다거나 그 신축계획을 피고로부터 고지 받았다고 볼만한 증거가 없는 점, 이 사건 분할 전 토지에 관한 최초 건축허가 신청은 이 사건 매매계약일로부터 1년 8개월이 지난 2017. 12.경에서야 접수된 점, 피고 또는 K 등은 이 사건 매매계약 체결 이후에서야 건축사무소에

건물설계를 의뢰한 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고와 피고가 어떠한 구체적이고 특정된 건축계획을 염두에 둔 다음 해당 계획의 실현 여부에 따라 이 사건 매매계약의 효력을 연동시키기로 약정하였다고 볼 수는 없다.

따라서 피고가 이 사건 매매계약 체결 후 임의로 구상한 신축계획이 건축불허가로 무산되는 것만으로 이 사건 매매계약의 해제조건이 성취되었다고 볼 경우, 사실상 피고에게 이 사건 매매계약에 관한 임의해제권을 부여하는 것과 유사한 결과가 되어서 부당하다. 그러므로 ‘건축불허가’라는 해제조건은 피고의 주관적인 사업계획에 따른 건축허가가 거부되는 것만으로 성취된다고 보기는 어렵고, 건축불허가로 인하여 이 사건 매매계약의 목적을 달성하게 될 수 없게 된 사정이 ‘객관적’으로 인정되어야만 성취된다고 봄이 타당하다.

③ 부동산 매매계약의 효력은 매수인의 매매목적물에 대한 개발계획 실현 여부에 영향을 받지 않는 것이 원칙적인 모습인 점, 이 사건 매매계약상 건축허가는 매수인의 비용으로 취득하기로 정해져 있는 점, 원고가 피고에게 이 사건 분할 전 토지의 개발가능성에 관하여 어떠한 보장을 하였다는 정황을 찾을 수 없는 점 등에 비추어 보면, 피고는 자신의 책임 하에 이 사건 분할 전 토지에 관하여 건축허가를 받을 수 있는 내용으로 신축계획을 수립하고 그 허가를 받을 계획이었다고 보인다.

④ 피고의 주장에 의하더라도 이 사건 분할 전 토지에 관한 건물신축 사업은 K 등이 주체가 되어 추진할 예정이었다는 것인데, 원고가 K 등과 직접적으로 계약조건을 협상한 것도 아니었고, 이 사건 매매계약 체결 전에 K 등으로부터 건물 신축계획에 대해서 설명을 들은 것도 아니었다. 오히려 증인 K의 증언에 의하면, K은 건축허가 관련 사무를 피고에게 대부분 위임하였고, 피고가 원고와 전화통화를 할 때 피고 옆에서 원고와 통화를 한 것 외에는 원고와 직접적인 접촉이 없었다.

⑤ 피고가 이 사건 분할 전 토지에 건물 2동에 관한 건축허가를 얻고자 한 것은 해당 건물에서 숙박업(펜션)을 직접 영위하거나 이를 영위할 수 있는 상태로 위 건물들을 K 등에게 매각하기 위한 것이었다고 보인다. 그런데 이 사건 분할 전 토지 2986㎡ 중 건축허가가 난 1,322㎡가 차지하는 면적이 상당함을 고려하면, 피고가 2017. 12.경부터 신청한 2동 중 1동에 관한 건축허가가 나지 않아 당초 구상한 피고의 펜션 신축계획에 차질이 발생하였을 수는 있으나 그렇다고 하여 건물 1동에 대한 건축불허가로 인하여 이 사건 분할 전 토지에서 펜션 사업을 운영하는 것이 불가능하여

졌다고까지 볼 수는 없다.

⑥ 이 사건 매매계약은 이 사건 분할 전 토지 전부에 관하여 일체로 이루어졌고, 위 토지가 3개 토지로 분할된 것은 이 사건 매매계약이 체결된 때로부터 5년 6개월이 지난 2021. 10.경에서야 일어난 일이다. 그리고 이 사건 분할 전 토지 중 일부에 관하여 건축허가가 날 경우, 원고가 피고에게 건축허가를 통해 가치가 높아진 부분만을 매도하고, 이를 제외한 나머지 부분은 원고가 계속 소유하기로 하는 것에 관하여 원고가 동의하였다고 보는 것은 상식적이지 않다. 따라서 이 사건 매매계약에서 정한 ‘건축불허가’라는 해제조건은 이 사건 분할 전 토지 전부를 기준으로 판단하여야 하는 것이고 분할 후 토지별로 판단하여서는 안 된다.

2) 이 사건 제2토지에 관한 매매계약 해제 여부

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 중 이 사건 제1, 3토지에 관한 부분이 해제조건 성취로 무효화되지 않은 이상, 원고가 이 사건 분할 전 토지 전부에 관하여 매매대금 지급을 요구하며 이 사건 제2토지에 대한 소유권이전등기절차 이행을 거부하였다고 해서 이를 위법한 이행거절 행위라고 볼 수는 없다. 따라서 원고가 이 사건 제2토지에 관하여 이 사건 매매계약의 이행을 위법하게 거절하였음을 전제로 한 피고의 해제 의사표시는 효력이 없으므로, 위 부분에 관한 이 사건 매매계약의 효력은 유지된다.

3) 소결

따라서 이 사건 매매계약은 해제조건이 성취되거나 해제되지 않았으므로, 이 사건 제1, 2, 3토지 전부에 관하여 위 매매계약의 효력이 유지된다.

나. 본소 매매대금 청구에 대한 판단

1) 앞서 본 것과 같이 이 사건 매매계약은 전부 유효하나, 피고의 매매잔대금 지급의무는 이 사건 제1, 2, 3토지에 관한 원고의 소유권이전등기절차 이행의무와 동시이행 관계에 있으므로, 피고는 원고로부터 위 소유권이전등기절차의 이행을 받음과 동시에 원고에게 매매잔대금 800,000,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 한편 원고는 위 매매대금에 대한 지연손해금을 구하고 있으나, 원고가 피고에게 이 사건 제1, 2,

3토지에 관하여 소유권이전등기절차 이행을 제공하였다는 점에 관한 아무런 주장증명이 없으므로, 원고의 지연손해금 청구는 받아들일 수 없다.

3) 따라서 원고의 본소 매매대금 청구는 위 1)항의 인정범위 내에서 이유 있다.

다. 반소청구에 대한 판단

피고의 반소 계약금 반환청구, 채무불이행을 이유로 한 손해배상청구, 진입로 사용료 청구는 모두 이 사건 매매계약이 해제조건 성취 또는 원고의 이행거절로 해제되어 그 효력이 소멸되었음을 전제로 한다. 그런데 앞서 본 것과 같이 이 사건 매매계약에 관한 해제조건의 성취 및 원고의 위법한 이행거절 행위가 인정되지 않으므로, 피고의 반소청구는 모두 받아들일 수 없다.

4. 본소 대여금 청구에 대한 판단

당사자 사이에 금전을 주고받았다는 사실에 관하여 다툼이 없더라도 이를 대여하였다는 원고의 주장에 대하여 피고가 다투는 때에는 그 대여사실에 대하여 이를 주장하는 원고에게 증명책임이 있다(대법원 2014. 7. 10. 선고 2014다26187 판결 등 참조).

원고가 남편 1 명의 계좌를 이용하여 2018. 12. 19. 피고에게 건축허가 비용 명목으로 30,000,000원을 송금한 사실, 이 사건 매매계약에 의하면 건축허가 비용은 매수인이 부담하는 것으로 정해져 있는 사실은 앞서 본 것과 같다. 그러나 위와 같은 사실만으로는 원고가 피고에게 위 돈을 ‘대여’하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 본소 대여금 청구는 받아들이지 않는다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소청구는 이유 없어 기각하며, 피고의 반소청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김경훈, 판사 김재승, 판사 이은경

1) 을 1호증(진입로 부지 사용약정 확인서)에는 “갑”(‘원고’를 뜻한다)으로 기재되어 있으나, 이는 “을”(‘피고’를 뜻한다)의 오기임이 분명하다.

2) 피고의 이름이다.