

대전지방법원 공주지원 2020. 8. 19 선고 2019가합20456(본소), 2019가합20463(반소) 판결
[매매계약해제 등 확인 청구의 소 · 매매대금반환]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 김대원

피고(반소원고)B 주식회사

소송대리인 변호사 이광희

변론 종결2020. 7. 8.

판결 선고2020. 8. 19.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 160,000,000원 및 이에 대하여 2019. 8. 28.부터 2020. 8. 19.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소로 인하여 생긴 부분의 65%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

1. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 사이에 2018. 8. 8. 공주시 C 답 1,391m², D 답 80m²(이하 '이 사건 토지'라 하고, 개별적으로 표시할 경우에는 지번으로 특정한다)에 관하여 체결된 매매계약은 해제되었음을 확인한다.

2. 원고의 제1항 기재 매매계약의 계약금 반환채무는 존재하지 아니함을 확인한다.

[반소]

원고는 피고에게 250,050,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 8. 8. 피고에게 이 사건 토지를 6억 원에 매도(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)하였다. 원고는 계약금 6,000만 원은 같은 날 현금으로 지급받고, 잔금 5억 4,000만 원은 2018. 10. 8. 지급받기로 하였다.

나. 원고는 C 토지를 2017년경 어머니인 E으로부터 증여받았는데, 그에 대해 부과된 세금을 납부하지 못하고 있던 상황이었다. 공주세무서는 2018. 9. 19. 원고의 세금체납을 이유로 C 토지를 압류하였다.

다. 이 사건 토지는 농지로, 피고가 이 사건 토지 소유권을 취득한 이후 그 지상에 피고가 사용할 사무소(제2종 근린생활시설)를 신축하기 위해서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 개발행위(토지형질변경) 변경 협의를 거쳐 농지를 다른 용도로 사용하는 것에 대한 전용허가가 필요한 상황이었다. 피고는 이를 위해 2018. 8. 14. 주식회사 F에 토지형질변경신청을 의뢰하면서 신청수수료 1,650만 원을 지급하였고, 같은 해 9. 7. 한국농어촌공사에 농지보전부담금 7,355만 원을 지급하였다.

라. 피고는 2018. 10. 8. 원고에게 이 사건 매매계약 잔금 중 1억 원을 지급하였다.1) 마. 피고는

뒤늦게 C 토지의 압류사실을 알게 된 후 원고가 압류를 해제할 때까지 잔금을 지급할 수 없다고 주장하면서 원고의 잔금지급요구를 거부해 왔다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 증인 G, H의 각 증언, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 3호증(가지번호 있는 증거는 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급할 의무가 있으나, 압류가 해제될 때까지 잔금을 지급하지 않겠다면서 매매계약을 이행할 의사가 없음을 명확히 하였다. 이 사건 매매계약은 피고의 이행거절로 인하여 해제되었으므로, 원고는 피고로부터 지급받은 계약금 6,000만 원을 물취할 수 있다. 따라서 원고는 이 사건 매매계약이 피고의 이행거절로 해제되었음의 확인과 원고의 계약금 반환채무의 부존재 확인을 구한다.

나. 피고의 주장

(1) 주위적 주장 원고는 C 토지에 대한 압류가 예상되는 상태에서 자신이 세금을 체납하고 있고 압류를 해제할 능력도 없는 사실을 숨기고 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이 사건 매매계약은 원고의 기망에 의하여 체결된 것이므로, 피고는 이 사건 매매계약을 취소한다.

(2) 예비적 주장 원고는 C 토지의 압류를 해제하고 이 사건 토지의 소유권을 이전해 줄 의무가 있으나, 오히려 피고의 이행거절로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되었다고 주장하면서 자신의 의무를 이행할 의사가 없음을 분명히 하였다. 따라서 피고는 원고의 이행거절을 원인으로 하여 이 사건 매매계약을 해제한다.

(3) 원고의 원상회복 및 손해배상 의무 이 사건 매매계약은 취소 내지 해제되었으므로, 원고는 지급받은 계약금과 잔금 합계 1억 6,000만 원을 원상회복할 의무가 있다. 또한 농지를 취득할 수 없는 법인인 피고는 지목이 답으로 되어 있는 이 사건 토지를 취득하기 위하여 토지형질변경신청 수수료로 1,650만 원, 농지전용부담금 7,355만 원을 지출하였으므로, 원고는 불법행위 또는 채무불이행에 따른 손해배상금으로 위 비용 상당액을 지급할 의무가 있다.

따라서 피고는 원고에게 2억 5,005만 원(1억 6,000만 원 + 1,650만 원 + 7,355만 원)의 지급을

구한다.

3. 본소청구에 관한 판단

매매부동산에 대하여 매도인의 세금체납으로 인한 압류등기가 되어있는 이상 당사자 간에 다른 특별한 특약이 있다거나 그 체납된 세금이 극히 근소한 금액에 불과하므로 소유권취득에 지장이 없다고 보통 인정할 수 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로 매도인은 아무 부담 없는 완전한 소유권을 매수인에게 이전하여야 할 의무가 있다 할 것이므로, 매도인의 위와 같은 압류의 해제가 있기 전에는 잔대금 지급을 거절하였다 하더라도 매수인의 의무불이행에 해당된다 할 수 없다(대법원 1967. 7. 11. 선고 67다813 판결 참조).

위와 같은 법리를 이 사건에 적용하여 본다.

갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 제3조는 "매도인은 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나, 조세 공과 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다"라고 정한 사실이 인정된다. 그렇다면 원고는 이 사건 매매계약에 따라 C 토지의 압류를 해제하여 완전한 소유권을 이전할 의무가 있으므로, 피고가 압류가 해제되기 전까지 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급을 거절하였다 하더라도 원고에 대한 이행거절에 해당하지 않는다. 따라서 피고의 이행거절을 전제로 한 원고의 본소 청구는 나머지 점에 관하여 더 판단할 필요 없이 이유 없다.

4. 반소청구에 관한 판단

가. 이 사건 매매계약의 취소 여부

부동산 거래에 있어서 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이면 경험칙상 명백한 경우에는 일방 당사자는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다. 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있다(대법원 2006. 10. 12. 선고 2004다48515 판결 등 참조).

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 공주세무서에 의한

압류는 이 사건 매매계약 체결일로부터 약 40일 후 이루어진 것이고, 이 사건 매매계약 체결 당시 추후 C 토지가 압류될 것이라는 점이 확실하게 예견된다고 볼 수 없었던 점, ② 원고는 체납된 세금을 납부할 자금을 마련하기 위하여 이 사건 토지를 매도한 것이고, 정상적으로 매매계약이 이행되어 세금을 납부하였을 경우 압류가 이루어지지 않았을 것인 점 등을 고려하면, 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 피고에게 자신의 세금체납사실을 고지할 의무가 있었다거나 원고가 이를 고지하지 않은 것이 부작위에 의한 기망행위에 해당한다고 보기 어렵다.

따라서 피고의 매매계약 취소 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 매매계약의 해제 여부

앞서 판단한 바와 같이 원고에게는 C 토지의 압류를 해제하여 완전한 소유권을 이전해 줄 의무가 있으므로, 피고는 압류가 해제될 때까지 잔금의 지급을 거부할 수 있다. 그럼에도 원고는 압류를 해제할 의사 없이 오히려 피고가 이 사건 매매계약의 이행을 거절하고 있다고 주장하면서 이 사건 매매계약의 해제 확인 등을 구하는 본소를 2019. 3. 13. 제기한 사실은 기록상 명백하다. 이는 원고가 이 사건 매매계약에 따른 자신의 의무를 이행하지 않을 것이라는 이행거절의사를 명백하고도 종국적으로 표시한 것이어서, 피고는 상대방에의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 하지 아니하고 매매계약을 해제할 수 있다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결, 2006. 11. 9. 선고 2004다22971 판결, 1992. 9. 14. 선고 92다9463 판결 등 참조). 따라서 이 사건 매매계약은 원고의 이행거절을 이유로 한 피고의 해제 의사표시가 담긴 2019. 4. 11.자 준비서면의 송달로써 적법하게 해제되었다.

다. 매매계약해제와 원상회복의 범위

이 사건 매매계약은 해제되었으므로, 특별한 사정이 없는 이상 원고는 원상회복으로 피고에게 기지급 매매대금 1억 6,000만 원(계약금 6,000만 원 + 잔금 1억 원) 및 그에 대한 법정이자 상당액을 반환할 의무가 있다.

라. 매매계약해제와 손해배상의무

채무불이행을 이유로 계약해제와 아울러 손해배상을 청구하는 경우에 그 계약이행으로 인하여 채권자가 얻을 이익 즉 이행이익의 배상을 구하는 것이 원칙이지만, 그에 갈음하여 그 계약이

이행되리라고 믿고 채권자가 지출한 비용 즉 신뢰이익의 배상을 구할 수도 있다고 할 것이고, 그 신뢰이익 중 계약의 체결과 이행을 위하여 통상적으로 지출되는 비용은 통상의 손해로서 상대방이 알았거나 알 수 있었는지의 여부와는 관계없이 그 배상을 구할 수 있고, 이를 초과하여 지출되는 비용은 특별한 사정으로 인한 손해로서 상대방이 이를 알았거나 알 수 있었던 경우에 한하여 그 배상을 구할 수 있다고 할 것이고, 다만 그 신뢰이익은 과잉배상금지의 원칙에 비추어 이행이익의 범위를 초과할 수 없다(대법원 2002. 6. 11. 선고 2002다2539 판결). 즉 채권자는 이행이익 대신에 계약이 이행되리라고 믿고 지출한 비용의 배상을 채무불이행으로 인한 손해라고 볼 수 있는 한도에서 청구할 수도 있다. 이러한 지출비용의 배상은 이행이익의 증명이 곤란한 경우에 증명을 용이하게 하기 위하여 인정되는데, 이 경우에도 채권자가 입은 손해, 즉 이행이익의 범위를 초과할 수는 없는 것이다(대법원 2017. 2. 15. 선고 2015다235766 판결 참조).

피고가 잔금지급기일 이전에 소유권취득 이후 건물 신축을 위하여 토지형질변경신청 수수료와 농지전용부담금을 미리 지출하였음은 앞서 살펴본 바와 같은데, 이는 원고의 의무 이행을 신뢰하고 지출한 비용에 해당한다.

더 나아가 위와 같은 지출비용이 원고의 채무불이행으로 인한 피고의 손해로 귀결되는지 살펴본다. 갑 제9, 10호증(가지번호 포함)의 각 기재에 의하면, 피고가 원고 소유 토지들에 대하여 개시된 임의경매절차(대전지방법원 공주지원)에서 최고가매수인으로 입찰하여 2020. 2. 24. 최고가 매각허가결정을 받았고, 이어 같은 해 3. 19. 551,190,000원의 대금납부를 마치고 이 사건 토지의 소유권을 취득한 사실을 인정할 수 있다. 결국 위 비용들은 법인인 피고가 이 사건 토지를 취득하여 활용하기 위해서는 반드시 지출되었어야 할 돈으로, 앞서 인정한 사실들만으로는 그 비용들이 무익하게 되어 피고에게 손해가 발생했다고 인정하기는 부족하다(설령 위 비용들을 신뢰이익의 손해로 귀속시키더라도 그 배상범위는 이행이익을 초과할 수 없을 것인데, 피고가 원래 상정하였던 매매계약보다 더 적은 금액으로 이 사건 토지의 소유권을 취득하게 된 이상 원고의 채무불이행으로 피고에게 이행이익의 손해가 발생하였다고 상정하기도 어려워 보인다).

마. 소결론

원고는 피고에게 1억 6,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날인 2019. 8.

28.부터 원고가 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 8. 19.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김지향

판사고대석

판사유혜주

1) 원고는 위 1억 원은 이 사건 매매계약의 잔금(또는 중도금)이 아니고 이 사건 매매목적물(토지)의 진입로(토지)를 확보하는 데 들어간 별도의 비용이어서 이 사건 매매계약의 이행과는 무관한 돈이라는 취지로 주장한다. 증인 H, G의 각 증언에 의하면, 원고 대리인 H, 피고 대리인 G 사이에 이 사건 매매계약 체결 전후로 진입로를 확보할지 추가 검토해보기로 논의하였던 정황은 인정되나, 그와 같은 사정만으로 피고가 이 사건 토지 이외 추가로 토지도 함께 구매하기로 합의하였는지를 인정하기는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 1억 원이 추가 진입로를 확보하는 비용으로 지급된 것이라는 원고의 주장은 받아들이지 않는다.