

대전지방법원 서산지원 2021. 6. 16 선고 2019가단56512 판결 [매매대금 일부반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 기회

담당변호사 류연재

피 고 B

소송대리인 변호사 이병선

변 론 종 결 2021. 3. 3.

판 결 선 고 2021. 6. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게 38,058,286원 및 그 중 8,097,286원에 대하여는 2019. 1. 22.부터, 29,961,000원에 대하여는 2020. 12. 24.부터 각 2021. 6. 16.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 2/3는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

○ 주위적으로, 피고는 원고에게 139,702,602원 및 이에 대하여 2019. 1. 22.부터 이 사건

소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 당진시 C 임야 251㎡ 중 지분 7분의 3 및 D 임야 5180㎡ 중 지분 5184분의 139.3에 관하여 각 2016. 12. 13. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

○ 예비적으로, 피고는 원고에게, 169,663,602원 및 그 중 139,702,602원에 대하여는 2019. 1. 22.부터, 29,961,000원에 대하여는 2020. 12. 24.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

갑 제1 내지 8호증, 을 제2호증의 각 기재 및 감정인 E의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 각 사실이 인정된다.

가. 1) 원고와 피고는 2016. 12. 13. 원고가 당진시 F공사를 공사대금 7억 원에 맡기로 하는 내용의 도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라고 한다)을 체결하는 한편, 원고가 피고 소유의 당진시 G, H 소재 토지를 매매대금 7억 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였는데, 이때 원고와 피고는, 피고가 원고에게 지급해야 하는 7억 원의 공사대금채권을 원고가 피고에게 지급해야 하는 7억 원의 매매대금채권으로 상계하기로 합의하였다.

2) 또한 원고와 피고는 같은 날 원고가 피고 소유의 당진시 I 소재 토지를 매매대금 2억 5,000만 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 이때 '위 당진시 G, H, I 소재 각 토지(이하 '이 사건 1 내지 3 토지'라고 한다)의 진입로로 이용하기 위하여 피고가 그 소유의 당진시 J 임야 740㎡ 및 2/14 지분을 소유하고 있는 위 D 임야 5,180㎡(이하 '이 사건 4, 5 토지'라고 한다) 중 도로로 사용되는 부분 면적의 3/7에 관하여 원고에게 소유권을 이전하기로' 약정하였다. 한편, 원고는 2016. 12. 15.경 피고에게 이 사건 3 토지의 매매대금 2억 5,000만 원을 모두 지급하였다.

3) 이 사건 1 내지 3 토지에 관하여 2016. 12. 22. 이 사건 각 매매를 원인으로 한 원고 명의의 소유권이전등기가 경료되었다.

나. 1) 한편, 이 사건 1 내지 3 토지 중 각 1/7 지분에 관하여 2016. 12. 16. K 명의의 처분금지가처분등기가 마쳐졌고, 위 각 1/7 지분에 관하여 2019. 1. 21. 증여를 원인으로 가처분에 의한 K 명의의 본등기가 경료되었으며, 같은 날 원고 명의의 소유권이전등기는 가처분에 의한 실효를 원인으로 이 사건 1 내지 3 토지 중 각 6/7 지분으로 경정되었다.

2) 또한, 이 사건 4 토지 중 991분의 743.80 지분에 관하여 L, M, N 앞으로 소유권이전등기가 경료되었고, 2019. 12. 5. 피고 지분 991분의 247.20 중 991분의 123.6 지분에 관하여 K 앞으로 소유권이전등기가 경료되었다. 한편, 2017. 5. 26. 이 사건 4 토지 중 도로부분에 해당하는 251㎡가 2017. 11. 2. 당진시 C 임야 251㎡(이하 '이 사건 4-1 토지'라고 한다)에 이기되었고, 2019. 12. 5. 이 사건 4 토지 및 4-1 토지 중 각 피고 지분 991분의 247.20 중 991분의 123.6에 관하여 K 앞으로 소유권이전등기가 경료되었으며, 2020. 12. 24. 나머지 피고 지분 991분의 123.6에 관하여 O 앞으로 소유권이전등기가 경료되었다.

3) 피고 소유의 이 사건 5 토지 중 2/14 지분에 관하여 2020. 4. 23. P 앞으로 2020. 4. 20.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다. 한편, 이 사건 5 토지 중 도로로 사용되는 부분의 면적은 325㎡이고 그 비율은 10,000분의 627에 해당한다.

다. 이 사건 4-1 토지의 2019. 12. 5. 당시 시가는 46,184,000원이고, 이 사건 5 토지 중 325㎡에 해당하는 부분의 2020. 4. 23. 당시 시가는 23,725,000원이다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 1 내지 3 토지에 대하여

1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 1 내지 3 부동산 중 각 1/7 지분에 관하여 K 명의의 소유권이전등기가 경료됨으로써 피고의 위 지분에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능이 되었다고 할 것이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 채무불이행에 따른 손해배상으로 이 사건 1 내지 3 부동산 중 1/7 지분에 대한 이행불능 당시의 시가 상당액 135,714,286원(= 매매대금 9억

5,000만 원 × 1/7) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 원고는, 2016. 12. 22. 이 사건 1 내지 3 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤으나, 위 토지 중 1/7 지분에 관하여 2016. 12. 16. K 명의의 가처분등기가, 2019. 1. 21. K 명의의 소유권이전등기가 각 경료됨으로써 원고가 이 사건 1 내지 3 토지를 사용, 수익하지 못하였으므로, 피고는 원고에게 그로 인한 손해배상으로 2017. 1. 1.부터 2019. 1. 21.까지 위 토지의 차임 상당액 3,988,316원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 원고의 주장 및 원고가 제출한 증거만으로는 K 명의의 가처분 및 소유권이전등기로 인하여 원고가 이 사건 1 내지 3 토지를 사용, 수익하지 못하였고, 이로 인하여 차임 상당의 손해가 발생하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 이 사건 4-1 토지 및 이 사건 5 토지에 대하여

1) 원고는 주위적으로 이 사건 4-1 토지 중 3/7 지분과 이 사건 5 토지 중 5,184분의 139.3 지분(= 도로부분 면적 비율 0.0627 × 3/7 지분)에 관하여 각 2016. 12. 13.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하나, 위 각 지분에 관하여 K 등에게 소유권이전등기가 마쳐짐으로써 이행불능이 되었다고 할 것이므로 원고의 주위적 청구는 받아들이지 아니한다.

2) 예비적 청구에 관하여 보건대, 위에서 본 바와 같이 피고의 이 사건 4-1 토지 중 3/7 지분과 이 사건 5 토지 중 5,184분의 139.3 지분에 관한 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었고, 이 사건 4-1 토지의 이행불능 당시의 시가는 46,184,000원이고, 이 사건 5 토지 중 도로부분에 해당하는 325㎡에 해당하는 부분의 이행불능 당시 시가는 23,725,000원이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 4-1 토지의 시가의 3/7에 해당하는 19,793,143원(= 46,184,000원 × 3/7)과 이 사건 5 토지 중 325㎡의 시가의 3/7에 해당하는 10,167,857원(= 23,725,000원 × 3/7)의 합계 29,961,000원(= 19,793,143원 + 10,167,857원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

원고와 피고는 이 사건 도급계약을 체결할 당시 원고가 운반 및 포설할 모래의 양을 100,000㎥로 정하였는데, 원고는 81,769㎥의 모래를 운반, 포설하였으므로, 원고가 불이행한 부분에 해당하는 공사대금 상당의 금액 127,617,000원[= 7억 원 - 572,383,000원(= 7억 원 × 81,769/100,000)]을 공제해야 한다고 주장한다.

나. 판단

살피건대, 앞서 거시한 증거 및 이 법원의 대산지방해양수상청장 및 당진시장에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고와 피고는 이 사건 도급계약을 체결할 당시 원고가 100,000㎥의 모래를 운반, 포설할 것을 기준으로 그에 상응한 공사대금을 7억 원으로 정하여 이 사건 1 내지 3 토지에 대한 매매대금 7억 원과 상계하기로 합의한 사실, 그런데 원고가 실제로 운반, 포설한 모래의 양은 81,769㎥에 불과한 사실, 대산지방해양수상청장은 원고에게 81,769㎥ 상당의 모래에 한하여 반출을 승인하였고, 이에 원고가 더 이상의 모래를 운반, 포설할 수 없었던 사실을 인정할 수 있고, 민법 제537조에 따라 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못한다고 할 것인바, 원고는 피고에게 쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 된 18,231㎥(= 100,000㎥ - 81,769㎥) 모래 운반, 포설비용에 해당하는 127,617,000원(= 7억 원 × 18,231/100,000) 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

이에 대하여 원고는, 이 사건 도급계약을 체결할 당시 '이 공사 건에 대하여 법적인 문제가 발생할 시에는 토지주(피고)가 공사비에 대해서 모든 책임을 감수하고 손해배상은 공사비, 양도세 포함 3배로 보상한다'고 약정하였으므로, 행정청의 반출 불허가에 따른 미이행 부분에 대하여 원고에게 책임을 물을 수 없다고 주장한다. 살피건대, 대산지방해양수상청장은 원고에게 81,769㎥ 모래에 한하여 반출을 승인하였고, 이에 따라 원고가 81,769㎥를 초과하는 모래에 대해서는 운반, 포설을 할 수 없었던 사실은

앞서 본 바와 같으나, 원고가 반출이 허용된 모래에 한하여 이 사건 도급계약에 따른 채무를 이행하고, 피고로부터 그에 대한 반대급부를 지급받은 이상, 위와 같은 사정만으로 이 사건 도급계약에 법적인

문제가 발생하였고, 이로 인하여 원고에게 손해가 발생하였다고 보기는 어렵다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 1 내지 3 토지 중 1/7 지분에 대한 이행불능으로 인한 시가상당의 손해 135,714,286원에서 공사 미이행으로 인한 부당이득에 해당하는 127,617,000원을 공제한 나머지 8,097,286원(= 135,714,286원 - 127,617,000원) 및 이 사건 4-1 토지 중 3/7 지분 및 이 사건 5 토지 중 도로로 사용되는 면적의 3/7 지분에 대한 이행불능으로 인한 시가상당의 손해 29,961,000원의 합계 38,058,286원(= 8,097,286원 + 29,961,000원) 및 그 중 8,097,286원에 대하여는 이행불능 당시인 2019. 1. 22.부터, 29,961,000원에 대하여는 이행불능 당시인 2020. 12. 24.부터 각 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 6. 16.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 하선화