

서울고등법원 2015. 3. 27 선고 2014나36193(본소), 2014나36209(반소) 판결 [계약금 등
반환 · 매매대금 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2015. 3. 27 선고 2014나36193(본소), 2014나36209(반소) 판결
의정부지방법원 2014. 6. 11 선고 2012가합13061 판결

전문

원고(반소피고), 항소인A

피고(반소원고), 피항소인B

변론 종결 2015. 2. 27.

판결 선고 2015. 3. 27.

제1심판결의정부지방법원 2014. 6. 11. 선고 2012가합13061(본소), 2013가합4149(반소) 판결

주문

1. 제1심 판결의 본소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금원에 해당하는 원고(반소피고) 패소 부분을 취소한다.
피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 184,000,000원 및 그 중 100,000,000원에 대하여는 2012. 1. 5.부터, 84,000,000원에 대하여는 2012. 11. 16.부터 각 2015. 3. 27.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 제1심 판결의 반소에 관한 부분을 취소하고, 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.

3. 원고(반소피고)의 나머지 항소를 기각한다.
4. 소송총비용은 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제1항의 금원지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 184,000,000원 및 그 중 100,000,000원에 대하여는 2012. 1. 5.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율에 의한, 84,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

반소 : 원고는 피고로부터 별지 목록 기재 각 토지 지분에 관하여 2011. 11. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행받음과 동시에 피고에게 285,000,000원 및 이에 대하여 2012. 6. 1.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 본소 청구취지와 같은 판결을 구한다. 피고의 반소 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1~3호증, 을 제5~7호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 의하여 인정된다.

가. 원고는 2011. 11. 23. 피고로부터 별지 목록 기재 각 토지 지분(이하 '별지 목록 기재 각 토지'를 '이 사건 각 토지', '별지 목록 기재 각 토지 지분'을 '이 사건 각 토지 지분'이라 한다)을 대금 427,000,000원에 매수하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약에는 다음과 같은 내용이 포함되어 있다.

매매대금 지급일

계약금 42,000,000원은 계약 시에, 중도금 100,000,000원은 2012. 1. 4.에, 잔금 285,000,000원은 2012. 5. 31.에 각 지급한다.

제7조(채무불이행과 손해배상)

① 매도인 또는 매수인에게 본 계약상의 채무불이행이 있었을 경우에는 그 상대방은 불이행을 한 자에 대하여 서면으로 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있다.

② 제1항에 의해 계약이 해제된 경우, 별도의 약정이 없는 한 매수인이 위약한 경우에는 계약금을 몰수당하고, 매도인이 위약한 경우에는 계약금의 배액을 배상하기로 약정한다.

특약사항

1. 매매하는 부동산에 설치 및 재배 중인 지장물 일체를 매도인의 책임으로 철거, 인도하며 쌍방이 확인 후 잔금은 10일 이내에 지급한다(단, 잔금 지급기일 이전 철거 시 잔금일 앞당긴다).

나. 원고는 피고에게 2011. 11. 23. 계약금 42,000,000원을, 2012. 1. 4. 중도금 100,000,000원을 각 지급하였다.

다. 그 후 원고는 피고에게, ① 2012. 5. 29.경 '원고가 잔금을 준비하였으니, 피고는 이 사건 매매계약의 특약사항 제1항(이하 '이 사건 특약사항'이라 한다)에 따라 잔금 지급일인 2012. 5. 31.까지 이 사건 각 토지 위에 설치된 지장물을 철거한 후 잔금을 수령하라'는 취지로 통지하고, ② 2012. 7. 2.경 다시 '피고가 2012. 7. 15.까지 이 사건 각 토지 위에 설치된 지장물을 철거하거나 이 사건 각 토지 지분에 해당하는 부분에 관한 분할등기를 하지 않으면, 원고는 이 사건 매매계약을 해제하겠다'는 취지로 통지하였다.

라. 한편 F는 이 사건 매매계약 이전부터 이 사건 각 토지를 임차하여 별지 목록 제1항 토지 위에는 비닐하우스와 버섯재배사 3개동을, 위 목록 제2, 4항 토지 위에는 비닐하우스 13개동을, 위 목록 제3항 토지 위에는 비닐하우스 1개동과 농막을 설치해 채소를 재배하고 있었는데, 피고는 2012. 7. 15.까지 F에게 요청하여 위 목록 제2, 4항 토지 위에 설치된 비닐하우스 중 2개동만을 철거하였다.

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 이 사건 특약사항은 피고가 잔금 지급일 이전에 이 사건 각 토지 위에 설치된 지장물을 모두 철거하고 이 사건 각 토지를 인도해야 한다는 뜻이다. 원고의 최고에도 불구하고 피고가 이 사건 특약사항을 이행하지 않아 이 사건 매매계약은 2012. 7. 16. 해제되었으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 중도금 100,000,000원 및 그 이자와 지연손해금을 반환하고, 채무불이행에 의한 손해배상으로 계약금의 배액인 84,000,000원과 그 지연손해금을 지급해야 한다.

2) 피고 피고는 이 사건 각 토지의 공유자 중 1인에 불과한바, 이 사건 특약사항은 피고가 이 사건 각 토지 중 피고 지분에 해당하는 면적의 지장물을 철거하고 그 부분 토지를 인도해야 한다는 뜻이다. 피고는 별지 목록 제2, 4항 토지 위에 설치된 비닐하우스 2개동을 철거하여 이 사건 특약사항을 이행하였으므로, 원고의 본소 청구에 응할 수 없다.

나. 이 사건 특약사항의 해석

1) 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자 의사의 해석이 문제되는 경우에 그 해석은 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 1997. 12. 12. 선고 97다5060 판결 등 참조).

2) 앞서 든 증거, 갑 제6~9호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 제1심 증인 C의 증언, 제1심 증인 D의 일부 증언에 의하면 다음과 같은 사실관계가 인정되거나 추인된다.

가) 이 사건 특약사항은 피고가 잔금 지급일 이전에 철거해야 할 대상을 '매매하는 부동산에 설치 및 재배 중인 지장물 일체'로 정하고 있다.

나) 이 사건 각 토지는 피고 등 11명이 공유하는데, 그들 사이에 이 사건 각 토지를 위치와 면적을

특정하여 구분소유하기로 하는 약정이 있음을 알 수 있는 자료가 없다. 이 사건 매매계약의 목적물도 이 사건 각 토지 중 피고 소유의 어느 특정 부분이 아니라 이 사건 각 토지 지분으로 정하여졌다.

다) 원고는 향후 피고 이외의 다른 공유자들로부터 이 사건 각 토지의 나머지 지분을 차례로 매수한 다음 이 사건 각 토지 위에서 농작물을 재배할 계획으로 피고로부터 이 사건 각 토지 지분을 매수하였다.

라) 원고는 이 사건 매매계약을 통해 이 사건 각 토지 지분만을 매수하였지만, 그 상태에서도 이 사건 각 토지의 다른 공유자들과 협의하여 이 사건 각 토지 전체의 이용관계를 설정할 수 있다.

마) 이 사건 매매계약에서 잔금 지급일은 중도금 지급일로부터 약 5개월의 시간적 간격을 두고 정하여졌는데, 이 사건 특약사항에 따르면 원고는 피고가 지장물을 철거하고 토지를 인도하면 그로부터 10일 이내에 잔금을 지급하되, 피고가 잔금 지급일 이전에 지장물을 철거하고 토지를 인도할 경우에는 잔금을 앞당겨 지급하게 되어 있다.

바) 이 사건 특약사항은 피고가 지장물을 철거하여 인도해야 할 토지의 위치와 면적을 이 사건 각 토지의 어느 특정 부분으로 정하지 않았고, 원고와 피고 사이에 이를 정하는 방법에 관한 별도의 합의가 있음을 알 수 있는 자료도 없다.

3) 위 사실관계에 나타난 이 사건 특약사항의 문언 내용, 이 사건 매매계약의 목적물, 원고가 이 사건 각 토지 지분을 매수한 목적 및 토지이용 계획, 이 사건 특약사항이 정한 피고의 지장물 철거 및 토지 인도 의무와 원고의 잔금 지급 의무 사이의 관계 등에, 이 사건 각 토지의 지목과 위치, 이용현황 등이 서로 달라, 이 사건 특약사항이 피고의 주장과 같이 피고가 이 사건 각 토지 중 피고 지분에 해당하는 면적 부분을 임의로 정하여 지장물을 철거하고 그 부분 토지를 인도한다는 내용으로 정하여졌다고 보기는 어려운 점 등의 사정을 더하여 보면, 이 사건 특약사항은 피고가 잔금 지급일 이전에 이 사건 각 토지 위에 설치된 지장물을 모두 철거하고 이 사건 각 토지를 인도해야 한다는 뜻으로 해석함이 타당하다.

다. 판단

앞서 본 바와 같이 원고가 2012. 7. 2.경 피고에게 이행기간을 2012. 7. 15.까지로 정하여 이 사건 특약사항의 이행을 최고하면서 그 기간 내에 이행이 없을 때에는 이 사건 매매계약을 해제하겠다는

의사를 표시하였음에도, 피고는 2012. 7. 15.까지 별지 목록 제2, 4항 토지 위에 설치된 비닐하우스 중 2개동만을 철거하였을 뿐 이 사건 각 토지 위에 설치된 지장물을 모두 철거하고 이 사건 각 토지를 인도해야 하는 이 사건 특약사항을 이행하지 않았으므로, 이 사건 매매계약은 2012. 7. 15.을 경과함으로써, 또는 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달됨으로써 해제되었다. 피고는 원고가 구하는 바에 따라 ① 원상회복으로 중도금 100,000,000원 및 이에 대하여 피고가 위 중도금을 지급받은 날 이후인 2012. 1. 5.부터, ② 채무불이행에 의한 손해배상으로 계약금의 배액인 84,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2012. 11. 16.부터 각 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 당심 판결 선고일인 2015. 3. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 각 비율에 의한 이자와 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

피고는 자신이 이 사건 특약사항을 모두 이행한 후 이 사건 각 토지 지분의 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하여 원고에게 그 수령을 최고하였으므로, 원고는 피고로부터 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행받음과 동시에 피고에게 이 사건 매매계약의 잔금 285,000,000원 및 그 지연손해금을 지급하여야 한다고 주장한다.

그러나 이 사건 매매계약은 피고의 이 사건 특약사항 불이행을 이유로 앞서 본 바와 같이 해제되었으므로, 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 한 피고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결의 본소에 관한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 위에서 지급을 명하는 금원에 해당하는 원고 패소 부분을 취소하여 피고에게 위 금원의 지급을 명하고, 제1심 판결의 반소에 관한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고 피고의 반소 청구를 기각하며, 원고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사오경미

판사최항석

별지