

서울고등법원 2015. 8. 26 선고 2015나2021934 판결 [토지매매대금 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2015. 8. 26 선고 2015나2021934 판결

수원지방법원 2015. 4. 23 선고 2014가합68085 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인1. B

2. C

변론종결 2015. 7. 10.

판결 선고 2015. 8. 26.

제1심판결 수원지방법원 2015. 4. 23. 선고 2014가합68085 판결

주문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 금원에 해당하는 원고 패소부분을 취소한다.
2. 피고들은 공동하여 원고에게 26,500,000원 및 이에 대하여 2014. 8. 26.부터 2015. 8. 26.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
4. 소송총비용은 이를 5분하여 그 4는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 공동하여 원고에게 101,449,500원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소부분을 취소한다.

피고들은 공동하여 원고에게 101,149,500원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

원고가 D과 용인시 수지구 E대 230.6m², F 대 230.5m를 원고는 각 2306/4611, D은 각 2305/4611의 지분 비율로 공유하고 있다가, 2014. 3. 11. 피고들에게 위 각 토지 중 원고의 지분을 대금 440,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약을 작성하면서(피고들은 D과 공유물분할 협의를 하여 위 E 토지는 피고들이, 위 F 토지는 D이 각 소유하기로 하였는바, 이하 분할 전·후 피고들 소유의 토지를 통틀어 '이 사건 토지'라 한다), '피고들은 원고에게 건축공사 대행을 약속하며 세부사항은 상호 협의 하에 진행'하기로 약정(이하 '이 사건 특약'이라 한다)하였다는 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

2. 원고의 주장

가. 원고는 2014. 2. 20.경 피고들과 이 사건 토지의 매매에 관한 협의를 하면서 매매대금을 490,000,000원으로 정하되, 제세공과금을 절약하기 위하여 매매계약서에는 매매대금을

440,000,000원으로 기재하고, 나머지 50,000,000원은 이후 체결하기로 한 도급계약의 공사대금에 추가하기로 하여, 이 사건 특약을 하였다.

나. 이 사건 특약에 따라 원고와 피고들은 이 사건 매매 당일 이 사건 토지 지상 주택 건축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)에 관한 도급계약을 체결하였다. 그런데 피고들은 2014년 4월 말경 새로운 설계도면을 제시하면서 '건축면적이 29평 정도가 줄었으니 공사대금을 감액하여야 한다'고 주장하고, 나아가 2014년 5월경 일방적으로 다른 공사업자에게 공사를 맡기는 등 위 도급계약의 이행을 거절하였다.

다. 그러므로 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 특약을 통하여 지급하려 했던 미지급 매매대금 50,000,000원(적어도 30,000,000원)과 원고가 이 사건 공사를 했더라면 얻을 수 있었던 이윤 50,000,000원, 위 도급계약의 이행과정에서 평탄작업 공사비 등으로 지출한 비용 1,149,500원 등 위 도급계약의 이행거절로 인한 손해배상 합계 51,149,500원, 총 합계 101,149,500원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 원고의 주장에 관한 판단

1) 살피건대, 앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들 및 갑 제5 내지 11, 12, 14 내지 16호증, 을 제14호증의 각 기재, 제1심 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사실 내지 사정들을 종합하여 볼 때, 피고들이 원고에게 이 사건 특약을 통하여 추가로 지급할 금액이 30,000,000원(이하 '추가대금'이라 한다)으로 정해졌음은 인정할 수 있으나, 앞서 든 증거들을 포함하여 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 넘어서 피고들이 이 사건 특약을 통하여 추가로 지급할 금액이 50,000,000원에 이른다거나 피고들이 도급계약의 이행을 거절하였다거나 원고가 이 사건 공사를 했더라면 50,000,000원의 이윤을 얻을 수 있다거나 원고가 피고들이 부담해야 하는 평탄작업 공사비 등 1,149,500원을 대신 지출하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고는 2014. 3. 11. 이 사건 토지를 경매절차(수원지방법원 H, I)에서 420,000,000원에 매수한 다음, 매수 당일 피고들에게 이를 매각하였다(피고들도 위 경매절차의 입찰에 참여하였다).

② 원고는 이 사건 토지의 취득세 등으로 11,250,000원, 중개수수료로 4,000,000원, 분할 비용 등으로 3,000,000원 이상을 지출하여, 이 사건 매매계약서에 기재된 매매대금 440,000,000원은 원고가 이 사건 토지를 취득하는 데 지출한 매매대금과 비용의 합계 수준에 불과하므로, 이 사건 특약을 하지 않았다면 원고가 매수 당일 매매대금을 440,000,000원으로 정하여 이 사건 토지를 매각하지 않았을 것으로 보인다.

③ 원고와 피고들이 이 사건 공사 도급계약의 체결 내지 이행과 관련하여 갈등을 겪는 중이던 2014. 5. 12.경 피고들과 원고는 피고들이 원고에게 추가로 30,000,000원을 지급하는 대신 이 사건 토지 매매와 관련된 원고와 피고들 사이의 분쟁을 마무리 짓기로 하되, 그 중 3,500,000원은 피고들이 설계사무소에 설계비로 직접 지급하기로 약정한 다음, 원고는 이 사건 공사를 포기하고, 피고들은 설계사무소에 설계비 3,500,000원을 지급하였다.

2) 그렇다면, 특별한 사정이 없는 한, 피고들은 원고에게 추가대금 30,000,000원에서 피고들이 설계사무소에 직접 지급한 3,500,000원을 공제한 나머지 26,500,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 피고들은, 피고들이 원고에게 추가대금을 지급함으로써 이 사건 토지 매매와 관련된 원고와 피고들 사이의 분쟁을 마무리 짓기로 하되, 원고가 추가대금의 지급을 구하는 소를 제기하기 위해서는 피고들에게 추가대금의 2배에 상당한 배상금을 우선적으로 배상하기로 약정하였는데, 원고가 위 배상금을 지급하지 않은 채 이 사건 소를 제기하였으므로 피고들은 원고에게 추가대금을 지급할 의무가 없거나, 그렇지 않다고 하더라도 피고들의 추가대금 지급의무는 위 배상금채권 중 그 대등액의 범위에서 소멸하므로 피고들은 추가대금을 지급할 의무가 없다는 취지의 주장을 한다.

2) 그러나 원고가 피고들에게 피고들 주장의 배상금을 지급하기로 약정하였음을 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고들은 공동하여 원고에게 추가대금 중 설계사무소에 직접 지급한 3,500,000원을 공제한 나머지 26,500,000원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분이 피고들에게

송달된 다음 날인 2014. 8. 26.부터 피고들이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한
당심 판결 선고일인 2015. 8. 26.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진
등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유
없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 제1심 판결 중 위에서
지급을 명한 원고 패소부분을 취소하여 피고들에게 위 금원의 지급을 명하고, 원고의 나머지 항소는
이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김대웅

판사이현우

판사김동완