

서울고등법원 2016. 3. 18 선고 2015나2021637(본소), 2015나2021644(반소) 판결 [매매대금
지급 청구 · 매매대금반환]

재판경과

서울고등법원 2016. 3. 18 선고 2015나2021637(본소), 2015나2021644(반소) 판결
서울서부지방법원 2015. 4. 9 선고 2013가합35818 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

피고(반소원고), 항소인주식회사 엘림씨엔씨

변론 종결 2016. 2. 26.

판결 선고 2016. 3. 18.

제1심판결 서울서부지방법원 2015. 4. 9. 선고 2013가합35818(본소), 2014가합37941(반소)
판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 사이의 2013. 6. 20.자 부동산 매매계약의 해제에 따른 원고의 피고에 대한 계약금 50,000,000원 반환의무는 존재하지 않음을 확인한다.

나. 반소

원고는 피고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2013. 6. 20.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 반소에 관한 부분을 취소한다. 반소 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

제1심 법원은 본소청구를 각하하고, 반소청구를 기각하는 판결을 선고하였는데, 피고만이 반소에 관하여 항소를 제기하였으므로, 이 법원은 반소청구에 관하여만 심판한다.

2. 제1심 판결의 인용

판결 이유는 피고의 주장에 관하여 다음과 같이 추가로 판단하는 것 이외에는 제1심 판결 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

3. 추가 판단

가. 원고의 이행지체를 원인으로 한 해제 인정 여부

1) 피고의 주장 원고와 피고는 2013. 9.경 이 사건 토지의 매수인을 피고로 바꾸는 이 사건 매매계약에 관한 변경계약서(갑 제1호증)를 작성하면서, 원고가 2013. 9. 30.까지 이 사건 토지 위 지장물의 철거 및 토지의 인도 의무를 선이행하면, 피고가 비로소 원고에게 중도금 및 잔금의 지급 의무를 이행하기로 하는 내용의 이행에 관한 약정을 하였다. 그런데 원고는 2013. 9. 30.까지 위 선이행 의무를 이행하지 않았다. 그러므로 피고는 중도금·잔금 지급 의무에 관한 이행의 제공 없이도 원고의 이행지체를 원인으로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다.

2) 판단 갑 제1호증의 기재, 당심 증인 K의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 이 사건 매매계약에 관한 변경계약서를 작성하면서 피고에게 2013. 9. 30.까지 이 사건 토지 위 지장물의 철거 및 토지의 인도를 약속한 사실을 인정할 수 있으나, 더 나아가 원고가 위와 같은 의무를 피고의 중도금·잔금 지급에 선행하여 이행하기로 약정하였음을 인정할 증거는 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

또한, 설령 원고의 선이행 약정 사실이 인정된다 하더라도, 피고의 2013. 10. 1.자 해제통지가 적법하려면 원고의 이 사건 토지 위 지장물의 철거 및 토지 인도 의무의 이행지체뿐만 아니라, 피고의 원고에 대한 상당한 기간을 정한 이행의 최고가 있어야 하는데(원고는 피고가 이 사건 토지 위에 세계 공장을 설립할 목적으로 이 사건 매매계약을 체결한다는 사정을 알고 있었다고 보이기는 하나, 이 사건 매매계약이 계약의 성질 또는 당사자의 의사표시에 의해 일정한 시일 또는 일정한 기간 내에 이행하지 않으면 계약의 목적을 달성할 수 없는 정기행위에 해당한다고 보기는 어렵다), 후자의 요건이 충족되었음을 인정할 만한 증거가 없다. 피고의 2013. 10. 1.자 해제통지는 상당한 기간을 정한 이행의 최고 없이 이루어진 점에서도 이를 적법하다고 보기 어렵다.

나. 원고의 이행거절을 원인으로 한 해제 인정 여부

1) 피고의 주장 피고의 2013. 9. 25.자 및 2013. 9. 27.자 내용증명우편에 대한 원고의 2013. 9. 30.자 내용증명우편은 그 발송시기나 내용 등에 비추어 2013. 9. 30.까지 이 사건 토지 위 지장물의 철거 및 토지의 인도 의무를 이행할 수 없다는 묵시적 이행거절에 해당한다. 그러므로 피고는 이행의 제공 및 최고 없이 원고의 이행거절을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다.

2) 판단 앞서 본 바와 같이 피고가 2013. 9. 25.자 및 2013. 9. 27.자 내용증명우편으로 '원고가

잔금 지급기일인 2013. 9. 30.까지 이 사건 토지 위 지장물의 철거 및 토지의 인도의무를 이행하지 않으면 피고는 중도금 및 잔금을 지급할 수 없다'고 통보한 데 대해, 원고는 2013. 9. 30.에야 피고에게 'G 등을 상대로 소를 제기해 이 사건 토지를 인도받은 후 피고에게 토지 인도의무를 이행하겠다'는 이행기가 특정되지 않은 이행의 약속을 하였다.

그러나 원고의 2013. 9. 30.자 내용증명우편은 여전히 피고에게 원고 자신의 채무 이행기를 유예해 줄 것을 요청하는 내용으로 해석된다. 그리고 앞서 본 바와 같이 원고는 위 내용증명우편에 기재한 대로 G 등을 상대방으로 하여 명도단행가처분을 신청한 후, 이 사건 창고 등의 철거와 농작물의 수거, 점유하고 있는 토지의 인도 등을 구하는 본안소송을 제기한 다음, 바로 G 등과 지장물의 처리 및 토지 인도에 관한 이 사건 이행합의를 하였다. 이러한 사정에 비추어, 앞서 인정한 사실관계만으로는 원고가 피고에게 이 사건 매매계약을 이행하지 않을 의사를 명백히 표시하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 피고의 위 주장도 이유 없다.

다. 원고의 이행불능을 원인으로 한 해제 인정 여부

1) 피고의 주장 이 사건 토지 일부에 G 등의 건축물, 농작물 등이 존재하고 있다는 사실이 명확했다면 이천시장은 공장신설을 승인하지 않았을 것인바, 2013. 9. 30.을 기준으로 이 사건 토지에 관한 공장신설승인은 무효 또는 취소되어야 할 것으로, 결국 원고의 개발행위허가신청에 관한 특약의 이행은 불능인 상태였다. 또한, 2013. 9. 30. 당시 원고의 지장물 철거의무는 거래실정에 비추어 이행이 극히 곤란하거나, 이행지체 이후의 이행이 피고에게 전혀 의미를 갖지 못하는 사회통념상 이행불능인 상태에 있었다. 그러므로 피고는 원고의 위 각 의무에 관한 이행불능을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다.

2) 판단 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 관한 공장신설승인은 2013. 8. 14. 이미 이루어졌고, 이후 2013. 12. 24. 그 승인이 취소되었는데, 그 이유는 이 사건 토지 위에 지장물이 존재하고 있었기 때문이 아니라, 이천시장의 납부 독촉에도 불구하고 농지전용부담금이 납부되지 않았고, 급기야 원고가 공장신설승인신청에 관한 취소원을 접수하였기 때문이다. 그러므로 피고가 가정하는 사정을 전제로 하여 2013. 9. 30. 현재 이 사건 토지에 관한 공장신설승인이 불가능하였다고 단정하기 어렵고, 따라서 원고의 개발행위허가신청에 관한 특약의 이행이 불능이었다고 볼 수도 없다. 또한, 이

사건 매매계약이 계약의 성질 또는 당사자의 의사표시에 의해 정기행위에 해당한다고 보기 어려운 이상, 2013. 9. 30. 당시 이 사건 토지 위의 지장물이 철거 또는 수거되지 않은 채 존재하고 있었다는 사정을 들어 원고가 이 사건 토지 위 지장물을 철거한 후 위 토지를 피고에게 온전한 상태로 인도할 의무의 이행이 거래실정이나 사회통념상 불능인 상태에 있었다고 보기도 어렵다. 피고의 위 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

제1심 판결은 정당하므로, 피고의 항소를 기각한다.

재판장판사오석준

판사권순민

판사최항석