

서울고등법원 2022. 9. 8 선고 2021나2050995(본소), 2022나2015357(반소) 판결

[매매계약무효확인 등 청구의 소 · 매매대금반환]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

1. A

2. B

변 론 종 결 2022. 7. 21.

판 결 선 고 2022. 9. 8.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2021. 11. 9. 선고 2020가합594785 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고(반소피고)들과 피고(반소원고) 사이에 체결된 별지 매매계약 체결 내역 기재 각 매매계약은 해제되어 효력이 없음을 확인한다.

나. 위 가.항 기재 각 매매계약의 해제에 따른 원고(반소피고)들의 피고(반소원고)에 대한 별지 매매계약 체결 내역 중 ‘인정 계약금’란 기재 각 돈의 반환채무는 존재하지 아니함을 확인한다.

다. 원고(반소피고)들의 각 나머지 본소 청구를 모두 기각한다.

2. 이 법원에서 제기한 반소청구에 따라, 원고(반소피고)들은 피고(반소원고)에게 각 500,000원 및 이에 대하여 2006. 4. 13.부터 2022. 5. 9.까지는 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송 총비용 중 본소로 인한 부분의 5%는 원고(반소피고)들이, 95%는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소로 인한 부분은 원고(반소피고)들이 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

주문 제1의 가.항 및 별지 매매계약 체결 내역 기재 각 매매계약의 해제에 따른 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)들의 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)에 대한 별지 매매계약 체결 내역 중 ‘계약금 명목으로 지급된 금액’란 기재 각 돈의 반환채무는 존재하지 아니함을 확인한다.

나. 반소

주문 제2항과 같다(피고는 이 법원에서 원고의 본소청구가 인용될 것을 대비하여 예비적으로 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고들의 본소 청구를 모두 기각한다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초 사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 아래와 같이 추가하는 것 이외에는 제1심판결의 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

- 제1심판결 3면 3행의 “체결하면서,” 뒤에 “같은 날”을 추가한다.
- 제1심판결 3면 6행의 “제3조” 앞에 아래 내용을 추가한다.

『제1조(목적)

본 계약은 “을”이 위 표시 “갑” 소유 부동산을 포함한 아래 표시 번지상의 토지 및 건축물 등(이하 “사업대상부지”라 한다) 전체를 매입하여 공동주택(아파트)건립사업(이하 “사업”이라 한다)을 추진함에 있어 “갑”과 “을”의 권리와 의무관계를 정하는 데 그 목적이 있다.』

2. 당사자의 주장

가. 원고들

- 1) 피고는 2004년경부터 이 사건 사업을 추진하기 위하여 원고들을 비롯한 이 사건 사업부지 내의 주민들을 상대로 토지를 매입하여 왔는데, 계약체결일로부터 3개월 내 사업계획승인을 받아 늦어도 6개월 내에 잔금을 지급하겠다고 하였으나, 이 사건 각 매매계약 체결 이후 오랜 시간이 지난 현재까지도 위 사업은 제대로 추진되지 아니하였다.
- 2) 이 사건 각 매매계약서 제12조 제1항은 ‘피고의 중대한 계약위반으로 이 계약의 목적을 달성할 수 없음이 명백히 인정되는 경우’를 약정해제 사유로 규정하고, 그 경우 ‘계약금은 원고들에게 귀속된다’라고 규정하고 있다. 원고들은 이 사건 각 내용증명우편을 통하여 피고에게 이 사건 각 매매계약을 해제하였으므로 ① 이 사건 각 매매계약은 해제되어 효력이 없고 ② 원고들의 피고에 대한 별지 매매계약 체결 내역 ‘계약금 명목으로 지급된 금액’란 기재 각 돈의 반환채무는 존재하지 아니한다는 확인을 구한다.

나. 피고

- 1) 주택법에 따른 주택건설사업계획 승인을 얻기 위해서는 사업부지 중 95% 이상 토지의 사용권원을 확보하여야 하는데, 이 사건 사업부지가 2006. 12. 경 도시 및 주거환경정비기본계획상 재개발예정구역으로 지정됨에 따라 절차가 지연되었고, 피고가 지구단위계획을 받은 2011. 9. 2.경 매매계약을 체결한 토지소유자들이 자취를 감추는 등 매매계약의 상당수가 효력이 상실되어 피고가 당장은 주택법에 따른 주택건설 사업계획승인을 신청할 수 없게 되었다. 그러나 사업부지 면적의 2/3의 토지소유권을 확보하면 도시개발법에 의한 시행자로 지정받아 사업부지를 수용하는 방법으로

주택건설 사업계획승인을 받을 수 있는데, 피고는 사업부지 절반 이상을 매수하고 토지소유주 및 지역주민들에게 사업추진을 위한 협조를 구하여 왔는바, 피고의 공동주택 건설사업은 불가능하게 된 것이 아니다.

2) 이 사건 각 매매계약서 제12조 제1항 가.목은 “피고의 중대한 계약위반으로 인한 계약목적의 달성불능”을 요건으로 규정하는데, 공동주택 건립사업은 피고가 매매계약을 체결하는 동기에 불과할 뿐 이 사건 각 매매계약의 목적이 될 수 없고, 공동주택의 건립사업의 불가능과 피고의 매매계약 위반과는 무관할 뿐만 아니라, 피고가 매매계약을 위반하여 위 사업이 불가능하게 되는 경우도 상정하기 어려운바, 위 규정은 약정해제권의 발생규정으로 해석할 수 없다.

3) 따라서 원고들의 본소 청구는 기각되어야 한다.

4) 설령 이와 달리 이 사건 각 매매계약이 해제된다고 보더라도, 이 사건 각 매매계약서 제3조는 “계약금이 10%를 넘어갈 경우 그 차액은 중도금의 일부로 귀속된다”라고 규정하고 있고, 피고에게, 원고 A는 매매대금 205,000,000원 중 계약금 21,000,000원을, 원고 B는 매매대금 125,000,000원 중 계약금 13,000,000원을 지급하였으므로, 원고들이 피고에게 각 지급한 계약금 중 각 매매대금의 10%를 초과하는 금액은 중도금에 충당되었다. 따라서 원고들은 피고에게 중도금에 충당된 각 500,000원 및 이에 대한 법정이자 내지 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 앞서 든 사실관계, 앞서 든 각 증거, 갑 제11 내지 15호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 각 매매계약서 제1조는 이 사건 각 매매계약의 목적에 관하여 ‘피고가 원고들 소유의 부동산을 포함한 사업대상부지 전체를 매입하여 공동주택(아파트)건립사업을 추진함에 있어 원고들과 피고의 권리와 의무관계를 정하는 것’이라고 규정하고 있는 점, ② 피고가 사업계획승인 지체 원인으로 들고 있는 외부변수들은 이 사건 각 매매계약 체결 당시 피고가 적절히 관리, 해결하기로 예정한 피고 책임영역 내의 문제로 보이는 점, ③ 원고들은 계약체결 후 장기간이 지난 현재까지 매매대금 대부분을 지급받지 못하고 있으면서 재산권 행사에 제약을 받고 있는 점, ④ 피고가 원고들을 비롯한 매도인들로부터 토지매입단가 감액 동의를 얻기 위한 절차를 진행하는 외에 실질적으로 이 사건

사업을 신속하게 추진하기 위한 행위를 하고 있다고 볼 만한 사정은 드러나지 않는 점, ⑤ 피고가 사업계획승인을 위한 대지사용권원을 확보하는 것이 앞으로도 쉽지 않을 것으로 보이는 점, ⑥ 사업추진 초기에 비하여 매매계약이 해제되는 등으로 피고의 사업부지 사용권원 확보비율이 감소되었고 장기간 사업이 진척되지 않아, 피고가 주장하는 절차를 거치더라도 사업계획승인이 이루어져 이 사건 사업이 완료될 가능성이 낮은 것으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 각 매매계약은 피고의 중대한 계약위반으로 인하여 목적 달성이 불가능한 상태에 이르렀다고 보아야 하고, 피고가 제출한 증거들만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다.

나. 이 사건 각 매매계약 제12조 제1항 가.목은 피고의 중대한 계약위반으로 이 사건 각 매매계약의 목적을 달성할 수 없는 경우 원고들의 약정해제권을 정한 것임이 문언상 분명하다. 따라서 원고들은 이 사건 각 매매계약 제12조 제1항에 따라 각 그 목적 달성 불능을 이유로 위 각 매매계약을 해제할 수 있고, 위와 같은 해제의 의사표시가 담긴 이 사건 각 내용증명이 피고에게 도달하였음은 기초 사실에서 본 바와 같으므로, 이 사건 각 매매계약은 이 사건 각 내용증명우편이 도달된 무렵 적법하게 해제되었다.

다. 한편, 위의 반소 청구에 관한 판단에서 보는 바와 같이 이 사건 각 매매계약이 해제될 경우 원고들이 피고로부터 지급받은 계약금 중 중도금으로 충당된 것으로서 원고들이 피고에게 반환할 의무가 있는 각 500,000원을 제외하고, 각 전체 매매대금의 10%에 해당하는 계약금은 원고들에게 확정적으로 귀속된다. 따라서 피고에 대하여 원고 A는 별지 매매계약 체결 내역 중 ‘인정 계약금’란 기재 20,500,000원(= 총 매매대금 205,000,000원 × 0.1), 원고 B는 같은 란 기재 12,500,000원(= 총 매매대금 125,000,000원 × 0.1)을 각 반환할 채무가 존재하지 아니한다. 라. 피고가 이 사건 각 매매계약 해제의 효력 및 위 각 매매계약에 기한 계약금 반환채무의 존부나 범위를 다투는 이상, 원고들은 이 사건 각 매매계약의 해제에 따른 효력 상실 및 이 사건 각 매매계약에 기한 계약금 반환채무의 부존재에 관하여 확인을 구할 이익이 있다.

4. 반소 청구에 관한 판단

가. 이 사건 각 매매계약서 제3조는 “계약금이 10%를 넘어갈 경우 그 차액은 중도금의 일부로 귀속된다”고 규정하고, 제12조 제1항 가.목은 “피고의 중대한 계약위반으로 계약의 목적을 달성할 수

없음이 명백히 인정되는 경우에 원고들은 계약을 해제할 수 있고, 그 경우 원고들은 피고로부터 지급받은 계약금을 제외한 금액을 7일 이내에 반환하여야 한다.”라고 규정하고 있는 사실, 원고들은 2006. 4. 13. 피고와 이 사건 각 매매계약을 체결하면서 피고에게, 원고 A는 총 매매대금 205,000,000원 중 계약금으로 21,000,000원을, 원고 B는 총 매매대금 125,000,000원 중 계약금으로 13,000,000원을 각 지급한 사실 및 원고 A는 2020. 10. 21. 피고에게 이 사건 제1 매매계약을 해제한다는 내용증명우편을 발송하여 이는 그 무렵 피고에게 도달하였고, 원고 B는 2020. 11. 2. 피고에게 이 사건 제2 매매계약을 해제한다는 내용증명우편을 발송하여 이는 그 무렵 피고에게 도달한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이에 따라 이 사건 각 매매계약이 그 무렵 해제된 점 또한 앞서 본 바와 같다.

나. 따라서 원고들이 피고에게 각 계약금 명목으로 지급한 금원 중 각 매매대금의 10%를 초과하는 각 500,000원(원고 A: 계약금 21,000,000원 - 매매대금 205,000,000원 $\times$ 0.1, 원고 B: 계약금 13,000,000원 - 매매대금 125,000,000원 $\times$ 0.1)은 중도금에 충당되었다고 봄이 타당하다.

그렇다면, 원고들은 피고에게 이 사건 각 매매계약 제12조 제1항 가.목에 따라 각 이 사건 각 매매계약 해제일로부터 7일 이내, 즉 원고 A는 2020. 10. 28.까지, 원고 B는 2020. 11. 9.까지 피고에게 각 500,000원을 반환할 의무가 있다.

다. 결국, 원고들은 피고에게 각 500,000원 및 이에 대하여 수령일인 2006. 4. 13.부터 이 사건 반소장 부분 송달일인 2022. 5. 9.까지는 상법이 정한 연 6%의 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금을, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결 론

그렇다면, 원고들의 본소 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 각 나머지 본소 청구는 이유 없어 모두 기각하며, 피고가 이 법원에서 제기한 반소 청구는 각 이유 있어 모두 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 제1심판결을 주문과 같이 변경하고, 피고가 이 법원에서 제기한 반소 청구를 모두 인용하기로 한다.

재판장 판사 김봉원, 판사 강성훈, 판사 권순민

별지

매매계약 체결 내역

순번	원고	매매계약 목적물(부동산)	매매계약 체결일	매매대금(원)	계약금 영목으로 지급된 금액 (원)	인정 계약금(원)	비 고
1	A	고양시 덕양구 E건물 제지하층 F호 및 그 대지지분(122분의 30.5). 고양시 덕양구 G 도로 12㎡	2006. 4. 13.	205,000,000	21,000,000	20,500,000	E건 물 F호
2	B	고양시 덕양구 E건물 제3층 H호 및 그 대지지분(122분의 30.5)	2006. 4. 13.	125,000,000	13,000,000	12,500,000	E건 물 H호

끝.

