

서울중앙지방법원 2020. 2. 6 선고 2018가합6452(본소), 2019가합528829(반소) 판결 [매매대금
청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2021. 9. 29 선고 2020나2011665(본소) 판결

서울중앙지방법원 2020. 2. 6 선고 2018가합6452 판결

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 참본

담당변호사 이한주, 김동규

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인(유한) 클라스

담당변호사 남영찬, 현태주, 손왕석

변론 종결 2019. 11. 7.

판결 선고 2020. 2. 6.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 중 C을 대위하여 5억 원 및 이에 대한 2011. 8. 18.부터의 지연손해금을
청구한 부분을 각하한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 576,700,574원 및 이에 대하여 2011. 8. 17.부터 2019.

5. 10.까지 연 5%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 원고(반소피고)가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 1,400,000,000원 및 이에 대하여 2011. 8. 18.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

원고는 피고에게 576,700,574원 및 이에 대하여 2008. 8. 25.부터 이 사건 반소장부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 C 사이의 매매계약 체결 등

1) 구리시 D 잡종지 196m² 및 E대 730m²(이하 통틀어 지칭할 때에는 '이 사건 토지'라 한다)는 토지거래허가구역 및 개발제한구역 내에 위치한 토지들인데, 원고는 2007. 8. 7. 이 사건 토지의

소유자인 C(개명전 : F, 이하 'C'이라 한다)으로부터 이 사건 토지를 매매대금 15억 원(다만, 원고와 C 사이에 작성된 매매계약에서는 매매대금이 9억 원으로 기재되어 있다)에 매수하는 계약(이하 '제1매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고는 C에게, 2007. 8. 7. 제1매매계약의 계약금 1억 5,000만 원을 지급하였고, 2007. 9. 14. G 주식회사(이하 'G'라 한다)로부터 10억 원을 차용하여 매매대금 중 11억 5,000만 원을 지급하였으며, 2007. 9. 17. 잔금 2억 원을 지급하여 제1매매계약의 매매대금을 모두 지급하였다.

3) C은 위 2)항에서 본 원고의 G에 대한 10억 원의 채무를 담보하기 위해 2007. 9. 14. G와 사이에 이 사건 토지에 관하여 근저당권설정계약을 체결하였고, 2007. 9. 17. 이 사건 토지에 관하여 G에게 채권최고액 12억 5,000만 원, 근저당권자 G인 근저당권설정등기를 경료하여 주었다(이하 설정된 근저당권을 '제1근저당권'이라 한다).

4) C은 2007. 8. 17. 이 사건 토지와 같은 개발제한구역 내 거주자인 H에게 토지사용승낙서를 작성하여 주었고, H는 2007. 9. 11. 구리시로부터 1순위 주유소 사업대상자로 지정되었으며, 2008. 7. 1. 주유소 사업을 위한 사업자등록을 마쳤다.

나. 원고와 피고 사이의 매매계약 체결 등

1) 피고는 이 사건 토지에 주유소를 설치·운영할 목적에서 2008. 4. 8. 원고와 사이에 이 사건 토지 및 석유판매업등록 등 주유소설치에 필요한 제반 인허가권(이하 '이 사건 주유소 인허가권'이라 한다)에 관한 매매계약(이하 '제2매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 제2매매계약의 내용 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

매도인 : 원고[원소유자 C, 지정 당시 거주자(허가명의자) H]

매수인 : B(또는 B이 지정하는 제3자, 복수, 법인가능)

이 계약서는 위 당사자(이하 매도인을 '갑', 매수인을 '을'이라 칭함)간에 체결된 것으로서 부동산의 매매와 관련하여 아래와 같이 합의하였음을 증명한다.

제2조(매매목적물의 표시)

(1) 이 사건 토지

(2) 위 지상 건물(부합물 및 중물을 포함) 및 지상 - 주유소신축시 멸실

(3) 석유판매업등록 및 건축허가 등 주유소설치에 필요한 제반 인허가권

제3조(매매금액)

이 계약에 따른 목적물의 매매대금은 25억 원으로 한다.

제4조(매매대금 지불방법)

(1) 을은 갑에게 매매대금을 다음과 같이 지급한다.

계약금	4억 원	계약체결시
1차 중도금	5억 원	건축허가 후 10일내
2차 중도금	10억 원	잔금지급 전 G 채무 인수인계로 갈음함.
잔금	6억 원	주유소준공 및 소유권이전시

제5조(소유권이전 및 목적물 인도)

갑을 을로부터 상기 제4조에 규정된 1차 중도금을 수령함과 동시에 기존 건물(E에 있는 I 소유 건물 등)을 멸실하고 착공할 수 있도록 임차인, 무단점유자 등을 퇴거시키고 목적물을 인도한다.

매매목적물의 소유권 이전은 주유소 사업용으로 토지거래허가가 가능할 때 토지거래허가를 신청하여 허가를 득한 다음 잔금을 지급하고, 을 또는 을이 지정하는 제3자(복수, 법인가능)에게 이전하기로 하며, 을이 소유권이전에 필요한 서류를 요구할 때 갑은 을 또는 을이 지정하는 제3자에게 즉시 교부하여야 한다.

제7조(보장사항)

(1) 갑은 목적물을 적법하게 매도하는데 필요한 허가, 동의, 승인 등 모든 내외부(목적물의 원소유자 및 주유소 허가자 등) 절차를 이행하였음을 보장하고, 을이 목적물을 적법하게 취득하여 주유소를 설치·운영할 수 있도록 하여야 한다.

(2) 갑은 을이 목적물에 대하여 토지거래허가를 득하고 소유권을 완전하게 취득할 수 있도록 하여야 하며, 그 위에 주유소를 설치·운영하는데 방해가 되는 합의, 권리설정, 압류 등 여하한 장애가 현재도 없고 향후에도 없게 될 것을 보장하며, 기 설정된 제한물권 등을 계약금 지급시에 갑의 비용과 책임으로 말소하여야 한다.

(3) 본 계약은 건축허가조건부 계약으로 갑은 2008. 10. 31.까지 건축허가를 득하여야 한다. 동 시한 내에 건축허가를 득하지 못하거나 건축허가가 불가능한 것으로 판단될 경우 을은 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 갑은 계약금의 배액을 반환하여야 한다.

(4) 주유소의 신축은 1차 중도금 지급 후 을의 책임과 비용으로 진행하되 개발제한구역 내 주유소의 신축의 특성상 원소유자 명의의 토지상에 지정 당시 거주자 명의로 진행하는 상황으로 이로 인하여 발생하는 문제는 을로 소유권 및 허가명의이전 전까지 갑이 책임진다. 갑은 설계비용, 지정 당시 거주자 차명비용, 기납부세금, 부담금 등 건축허가까지 기 발생하였거나 갑이 제3자에게 지불하기로 한 비용을 을에게 청구하지 않는다. 건축허가 이후 발생할 설계변경, 부지확장, 개발부담금, 주유소건물소유권보전 및 소유권이전비용 등 주유소 신축 관련 비용은 을이 부담한다.

(5) 갑은 주유소의 준공과 동시에 을에게 토지거래계약허가(신고) 등 목적물의 취득 및 주유소로의 사용과 관련된 인허가 등을 받을 수 있도록 하여야 하고, 을의 요청에 따라 목적물의 원소유자 및 주유소 허가자의 토지사용승낙서, 동의서, 인감증명서 등 필요한 서류를 발급하여야 한다.

(6) 원소유자와 을간의 토지소유권이전과 관련하여 토지거래신고금액은 16억 원으로 한다.

(중략)

제8조(담보)

갑은 이 계약체결 이후에 을이 요구할 경우 계약이행을 담보하기 위하여 목적물에 을이 원하는 채권최고액의 근저당권을 설정하여야 한다.

제9조(손해배상)

(1) 양당사자가 본 계약서의 의무를 위반하였을 경우 귀책사유가 있는 당사자는 매매금액의 20%를 다른 당사자에게 위약금으로 지급기로 한다.

(2) 위약금과는 별도로 제7조를 위반하였을 경우 위약별로 상호 상대방에게 금오억원을 지불하여야 한다.

2) 원고와 피고는 제2매매계약 제8조에 따라 제2매매계약의 이행을 담보하기 위하여 2007. 12. 4.

이 사건 토지에 관하여 근저당권설정계약을 체결하였고, 원고는 2008. 4. 11. 이 사건 토지에 관하여 피고에게 채권최고액 6억 2,500만 원, 근저당권자 피고인 근저당권설정등기를 경료하여 주었다(이하

설정된 근저당권을 '제2근저당권'이라 한다).

3) 피고는 원고에게, 2008. 4. 8. 제2매매계약의 계약금 4억 원, 2008. 8. 25. 매매대금 중 2억 원, 2008. 9. 3. 매매대금 중 3억 원을 지급하였다. 한편 원고와 피고는 2008. 4. 8. 구리시 J 토지에 관하여 매매계약을 체결하고 피고가 계약금 3억 원을 원고에게 지급하였으나, 위 토지의 소유자인 K과 원고 사이의 문제로 위 토지의 소유권 이전이 어려워지자 원고와 피고는 위 계약금 3억 원을 제2매매계약의 매매대금에 충당하기로 합의하였다.

다. 임의경매의 실행 등

1) 피고가 대표이사로 재직중인 주식회사 L(이하 'L'라 한다)는 2009. 12. 10. H와 사이에 자금지원계약을 체결하여 H가 이 사건 토지에 주유소 건물 및 시설을 설치하는데 필요한 자금 약 6억 5,000여만 원과 유류물량 약 2억 3000여만 원 상당액을 지원하였다.

2) H는 이 사건 토지에 주유소 건물 및 시설 설치를 마친 후 2010. 8. 24. 구리시로부터 주유소 사업허가(석유판매업 등록)를 받아 주유소 영업을 개시하였다. 피고는 H로부터 2010. 9. 16. 위 허가권 및 이 사건 토지상의 주유소 시설 지분의 50%를, 2011. 9. 30. 위 주유소시설 나머지 지분을 양수하였고, 2011. 10. 7. 구리시로부터 위 주유소 사업 승계허가를 받았다.

3) L는 2010. 8. 26. H로부터 이 사건 토지상의 주유소 건물을 양수하였고, 2012. 11. 12. 피고로부터 위 2)항의 주유소 시설 지분 전부를 인수하였으며, 2012. 11. 20. 구리시로부터 위 주유소 사업 승계허가를 받았다.

4) G의 제1근저당권에 기한 임의경매신청에 따라 2010. 11. 10. 이 사건 토지에 대한 임의경매절차가 개시되었고(의정부지방법원 M, 이하 '이 사건 임의경매절차'라 한다), 이 사건 임의경매절차에서 L가 2011. 8. 17. 이 사건 토지를 매각받았으며, 제1근저당권자인 G가 12억 5,000만 원을 배당받았고, 제2근저당권자인 피고가 623,299,426원을 배당받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 10, 13호증, 을 제1 내지 4, 7 내지 17호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소 중 C을 대위하여 5억 원 및 이에 대한 지연손해금을 청구한 부분의 적법성 여부

가. 원고는, 제2매매계약은 토지거래허가구역 내의 토지에 관한 매매계약이므로 피고는 제2매매계약

제9조 (2)항의 위약벌을 청구할 수 없는데 제2근저당권은 위 위약벌을 담보하기 위하여 설정된 것이므로 결국 피담보채권이 존재하지 아니하여 무효이고 피고는 배당금 623,299,426원을 C에게 부당이득으로 반환하여야 하는바, 이 사건 임의경매절차에서의 매각에 따라 제1매매계약이 확정적 무효가 됨으로 인하여 발생한 원고의 C에 대한 매매대금 15억 원 상당의 부당이득반환채권을 피보전채권으로 하여 C의 피고에 대한 위 부당이득반환채권 중 5억 원 및 이에 대한 지연손해금을 대위하여 청구한다고 주장한다.

나. 그러나, 설령 원고의 주장과 같이 원고의 C에 대한 15억 원 상당의 피보전채권이 인정된다고 하더라도, 채권자가 채무자를 대위함에 있어 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 금전채권인 경우에는 그 보전의 필요성 즉, 채무자가 무자력인 때에만 채권자가 채무자를 대위하여 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 수 있는데(대법원 2009. 2. 26. 선고 2008다76556 판결 등 참조), 원고는 C이 무자력 상태라고 주장하면서도 이에 관한 아무런 입증을 하고 있지 아니하고, 달리 C이 무자력인 점을 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 본소 중 이 부분 청구 부분은 보전의 필요성이 없어 부적법하므로 이를 각하한다.

3. 나머지 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

제2매매계약은 이 사건 토지 및 이 사건 주유소 인허가권이 일체로서 이루어졌으나, 원고와 피고는 이 사건 토지에 관한 매매계약이 무효가 되더라도 이 사건 주유소 인허가권에 관한 매매계약은 유지할 의사로 제2매매계약을 체결하였으므로, 이 사건 임의경매절차에서의 매각에 따라 확정적 무효가 된 것은 제2매매계약 중 이 사건 토지에 관한 매매계약 부분에 한정된다. 나아가, 피고는 제2매매계약에 따라 이 사건 주유소 인허가권을 모두 이전받았으므로, 이 부분 매매대금 9억 원 및 이에 대한 지연손해금을 원고에게 지급하여야 한다. 설령 이 사건 주유소 인허가권 매매계약 부분도 무효가 되었다고 하더라도, 피고는 이 사건 주유소 인허가권을 이전받아 매매대금 9억 원 상당의 이익을 얻었고 이로 인하여 원고는 H로부터 양수받은 이 사건 주유소 인허가권을 상실하게 됨으로써 매매대금 9억 원 상당의 손해를 입었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 부당이득반환으로 위 9억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 복수의 당사자 사이에 어떠한 합의를 한 경우 그 합의는 전체로서 일체성을 가지는 것이므로, 그 중 한 당사자의 의사표시가 무효인 것으로 판명된 경우 나머지 당사자 사이의 합의가 유효한지의 여부는 민법 제137조에 정한 바에 따라 당사자가 그 무효 부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정되는지의 여부에 의하여 판정되어야 하고, 그 당사자의 의사는 실재하는 의사가 아니라 법률행위의 일부분이 무효임을 법률행위 당시에 알았다면 당사자 쌍방이 이에 대비하여 의욕하였을 가정적 의사를 말하는 것이다(대법원 1996. 2. 27. 선고 95다38875 판결 참조). 한편 토지거래허가구역 내의 토지에 관하여 그 거래허가가 나지 아니한 상태에서 당해 토지에 관한 경매절차가 개시되어 제3자에게 소유권이 이전되었다면, 위 토지거래계약에 기한 소유권이전의무는 특별한 사정이 없는 한 이행불능 상태에 이르렀다고 보아야 하고, 이로써 유동적 무효 상태에 있던 위 토지거래계약은 확정적으로 무효가 된다고 할 것이다(대법원 2011. 6. 24. 선고 2011다11009 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 제2매매계약은 토지거래허가구역 내에 위치한 이 사건 토지 및 이 사건 주유소 인허가권이 일체로서 이루어졌으며, 이 사건 임의경매절차에서 이 사건 토지가 L에게 매각된 사실은 앞서 기초사실에서 본 것과 같은바, 위 매각으로서 원고의 제2매매계약에 기한 소유권이전의무가 이행불능 상태에 이르렀다고 할 것이므로, 민법 제137조 본문2)에 따라 위 매각 당시인 2011. 8. 17. 제2매매계약 전체가 확정적으로 무효가 되었다고 할 것이다. 따라서 제2매매계약의 이행으로서 이 사건 주유소 인허가권에 관한 매매대금을 구하는 원고의 청구는 이유 없다.

원고는, 이 사건 토지에 관한 매매계약이 무효가 되더라도 이 사건 주유소 인허가권에 관한 매매계약을 유지하겠다는 당사자의 가정적 의사가 존재한다고 주장한다. 그러나, 앞서 본 기초사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 제2매매계약의 체결한 목적은 이 사건 토지에서 석유판매업 등을 영위하기 위한 것으로 보이고, 석유판매업을 허가받아 운영하기 위해서는 주유소 건물 및 시설 등의 물적 요소가 전제되어야 하며, 이를 위해서는 이 사건 토지에 관한 사용권 내지 소유권의 확보가 필수적인바, 당사자의 의사는 이 사건 토지 및 이 사건 주유소 인허가권을 일체로서 거래하고자 한 것으로 보이고, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 토지에 관한 매매계약이 무효가 되더라도 이

사건 주유소 인허가권에 관한 매매계약을 유지하겠다는 가정적 의사를 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

더욱이 원고는 이 사건 주유소 인허가권의 매매대금이 9억 원이라고 주장하나, 원고와 피고가 제2매매계약 체결 당시 이 사건 주유소 인허가권의 매매대금을 9억 원으로 산정하였다고 인정할 증거가 없고[앞서 본 기초사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 제2매매계약 제7조 (6)항이 C과 피고 사이의 토지소유권 이전과 관련하여 토지거래신고금액을 16억 원으로 한다고 정한 사실을 인정할 수 있으나, 이는 C과 피고 사이의 토지거래신고금액을 정한 것일뿐 위와 같은 사정만으로 원고와 피고 사이에 이 사건 토지의 매매가액을 16억 원으로 정한 것으로 인정할 수 없다]. 피고가 H와의 주유소 허가권 및 주유소 시설 지분 양수계약을 거쳐 주유소 사업승계 허가를 받은 사실은 앞서 기초사실에서 본 것과 같은데, 위 주유소 사업승계 허가가 원고의 제2매매계약 이행으로서 이루어졌다는 사실을 인정할 증거가 없는바, 제2매매계약의 이행으로서 이 사건 주유소 인허가권에 관한 매매대금을 구하는 원고의 청구는 어느모로 보나 이유 없다.

3) 나아가, 원고는 제2매매계약 전체가 무효라고 하더라도 피고는 원고에게 부당이득반환으로서 이 사건 주유소 인허가권의 매매대금 9억 원 상당액을 지급하여야 한다고 주장한다. 살피건대, 앞서 본 기초사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 제2매매계약 체결 당시 원고와 피고가 이 사건 토지 및 주유소 사업대상자로 지정된 H 명의의 이 사건 주유소 인허가권을 매매대상으로 하였던 사실은 인정할 수 있으나, 앞서 본 것과 같이 피고는 H와의 주유소 허가권 및 주유소 시설 지분 양수계약을 거쳐 주유소 사업승계 허가를 받은 것이고, 위 주유소 사업승계 허가가 원고의 제2매매계약의 이행으로서 이루어졌다는 사실을 인정할 증거가 없는바, 원고가 제출한 증거들만으로는 위와 같은 피고의 주유소 인허가권 취득이 법률상 원인이 없다거나, 원고의 손실로 인한 것이라는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(더욱이 이 사건 주유소 인허가권에 관한 매매대금을 9억 원으로 인정할 수 없는 것은 앞서 본 것과 같은바, 원고의 손실액 내지 피고의 이익액을 9억 원으로 볼 수도 없다), 따라서 원고의 이 부분 부당이득반환청구도 이유 없다.

4. 반소청구에 관한 판단

L가 이 사건 임의경매절차에서 이 사건 토지를 매각받은 2011. 8. 17. 제2매매계약 전체가

확정적으로 무효가 된 사실은 앞서 본 것과 같다. 따라서 원고는 피고에게 부당이득반환으로서, 제2매매계약에 기하여 지급받은 매매대금 12억 원 중 피고가 원고로부터 반환받았음을 자인하여 공제하고 있는 피고의 이 사건 임의경매절차에서의 배당금 623,299,426원을 공제한 576,700,574원(= 1,200,000,000원 - 623,299,426원) 및 이에 대하여 L의 이 사건 토지 매각일인 2011. 8. 17.부터3) 이 사건 반소장 부분 송달일인 2019. 5. 10.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지 소송촉진 등에 관한 특례법(위 법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소 중 C을 대위하여 5억 원 및 이에 대한 지연손해금을 청구한 부분은 부적법하여 각하하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하며, 원고의 나머지 본소청구 및 피고의 나머지 반소청구는 이유 없어 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사반정모

판사박상수

판사서지혜

1) 본소와 반소를 함께 본다.

2)민법 제137조(법률행위의 일부무효)

법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 한다. 그러나 그 무효부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 아니한다.

3) 피고는 2008. 8. 25.부터의 지연손해금을 구하면서, 위와 같이 기산점을 구하는 근거를 명확히 밝히고 있지 아니하다. 민법 제748조 제2항에 따르면 부당이득의 수익자가 악의인 경우에는 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환하여야 하는바, 피고의 지연손해금 청구를 악의의 수익자의 이자를 구하는 취지로 선행하더라도, 2008. 8. 25. 당시 원고가 피고로부터 지급받은 매매대금의 보유가 법률상

원인이 없는 것임을 인식하였다고 인정할 증거가 없고, 원고가 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서 2010. 11.경 이 사건 토지에 관한 임의경매개시결정이 이루어진 사실을 알게 되었다고 주장하고 있는 점에 비추어 보면, 이 사건 임의경매절차에서 L가 이 사건 토지를 매각받은 2011. 8. 17. 당시 원고는 위 매각으로써 제2매매계약에 기한 소유권이전의무가 이행불능이 되어 제2매매계약이 확정적으로 무효가 된다는 사정을 알았다고 할 것인바, 위 매각일인 2011. 8. 17.부터의 지연손해금을 인정한다.