

수원지방법원 여주지원 2016. 3. 31 선고 2014가합11122(본소), 2015가합11341(반소) 판결
[계약해제에 따른 원상회복 청구의 소 · 매매대금이행청구의 소]

전 문

원고(반소피고)1. A

2. B

피고C

피고(반소원고)D

변론 종결2016. 2. 25.

판결 선고2016. 3. 31.

주 문

1. 원고(반소피고)들에게,

가. 피고 C은 225,144,000원 및 그 중,

1) 42,480,000원에 대하여는 2014. 5. 14.부터 2014. 10. 1.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다
값는 날까지는 연 15%의,

2) 169,920,000원에 대하여는 2014. 6. 13.부터 2014. 10. 1.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다
값는 날까지는 연 15%의,

3) 12,744,000원에 대하여는 2014. 10. 2.부터 2016. 3. 31.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다
값는 날까지는 연 15%의

각 비율로 계산한 금원을 지급하고,

나. 피고(반소원고) D는 21,600,000원 및 그 중 8,100,000원에 대하여는 2014. 5. 14. 부터,

13,500,000원에 대하여는 2014. 6. 13.부터 각 2014. 9. 30.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다

값는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 원고(반소피고)들의 피고 C에 대한 나머지 본소청구 및 피고(반소원고) D의 원고(반소피고)들에 대한 반소청구를 각 기각한다.

3. 본소로 인한 소송비용 중 원고(반소피고)들과 피고 C 사이에 발생한 부분의 1/10은 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고 C이 각 부담하고, 원고(반소피고)들과 피고(반소원고) D 사이에 발생한 부분은 피고(반소원고) D가 부담하며, 반소로 인한 소송비용 은 피고(반소원고) D가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

주문 제1의 가.항 중 1), 2)항과 나.항 및 피고 C은 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 42,480,000원 및 이에 대하여 2014. 6. 16.부터 2014. 10. 1.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 값는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 각 지급하라[원 고들의 피고 C에 대한 청구금액은 주문 제1. 가.의 1)항 42,480,000원, 2)항 169,920,000원 및 위 청구취지의 42,480,000원을 합한 총 254,880,000원이다].

[반소]

원고들은 연대하여 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) D에게 208,480,000원 및 그 중 78,180,000원에 대하여는 2014. 7. 31.부터, 130,300,000원에 대하여는 2014. 8. 31.부터 각 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 값는 날까지 는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

피고 C은 경기 양평군 E 전 2,139m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 소유자이고, 피고 D는 부(父) 피고 C 소유인 이 사건 토지 등을 부지로 하여 'F'라는 상호로 'G 전 원주택' 개발 및 분양사업 등 부동산매매업을 하는 사람이며, 원고 A은 원고 B의 매형 이다.

나. 원고들과 피고들 사이의 매매계약 및 분양계약 체결

(1) 전원주택 건축을 계획하던 원고들은 피고 D를 알게 되어 2014. 5. 11. 피고 D에게 아래와 같은 내용의 H 전원주택 분양신청서(이하 '이 사건 신청서'라고 한다)를 작성해 주었고, 피고 D는 같은 날 원고 B에게 아래와 같은 내용의 안내서(이하 '이 사건 안내서'라고 한다)를 교부하였다.

이 사건 신청서 및 안내서 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

<이 사건 신청서>

상기 신청인1)은 피고 D에 이 사건 토지에, 582m²(177평)2)로 2층 단독주택(현관실, 거실, 방 6실, 부엌 및 식당, 다용도실, 욕실 2실, 계단, 2층 테라스, 지붕(징크) 리얼, 드라이비트, 파벽돌/산호석/원목/합성목재, 로얄크라운을 별도로 주문형으로 설계하여 건축할 것을 신청합니다. 그리고 신청인은 계약서 작성 후, 3일 이내에 계약금을 납입하고, 부동산매매자는 신청인이 선택한 부지를 분할, 개발행위로 인한 대지로 형질 변경하는 건축인허가를 신청하여, 진입로를 콘크리트 포장도로 공사와 상수도, 하수 종말 처리장 연결공사를 하며, 165.7m²(51평) 맞춤식 2층 단독주택으로 ALC블록조로 건축합니다. 그리고, 다락방 4~5평, 싱크대, 신발장, 불박이장, 보일러설비, 물받이공사, 방충망도 매매자에게 부탁드립니다.

<이 사건 안내서>

1) 분양예약 및 계약고객님께서 토지와 주택유형을 각각 선택하시고,

E/전 F지 역	277	29	306	111,600,000	27,000,000	220,000,000	40,600,000
E지 역	250	26	276	100,800,000	0	0	0

E/전 F지 역	277	29	306	111,600,000	27,000,000	220,000,000	40,600,000
	212,400,000	27,000,000	220,000,000	40,600,000			
합계	527160평	5517평	582177평	500,000,000(충분양 금액 부가가치세 10%, 취득세별도)			

2) 토지계약과 설계, 시공 포괄계약을 진행하시고,

4) 추진일정 및 분양금 납부계획

1	토지계약시	토지 및 용역 계약(설계, 시공)	20%42,480,000	30%8,100,000			50,580,000
2	1개월 후	토지중도금	40%84,960,000				84,960,000
3	1개월 후	토지 잔금 및 명의이전	40%84,960,000			잔금지 급 후 명의이 전	84,960,000
4	1개월 후	건축허가 접수		50%13,500,000			13,500,000
5	2개월 후	허가 완료 후 착공			30%78,180,000		78,180,000
6	1개월 후	시공 중도금			50%130,300,000		130,300,000
7	1개월 후	완공 및 준공접수		20%5,400,000	20%52,120,000		57,520,000
	212,400,000	27,000,000	260,600,000		500,000,000		

(2) 원고들은 2014. 5. 14. 피고 C와 사이에 피고 C로부터 이 사건 토지 중 582m²(이하 '이 사건 매매목적물'3) 이라 한다)를 212,400,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하는 한편, 같은 날 피고 D와 사이에 피고 D가 이 사건 매매목적물 지상에 단독주택을 신축하여 원고들에게 분양하기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을

체결하였다.

이 사건 매매계약 및 분양계약 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

<이 사건 매매계약>

제2조 [매매대금과 지급]

① 매매가격은 총액 일금 212,400,000원으로 하는데, 계산의 기초는 토지에 대한 실측면적을 기준으로 3.3㎡로 나눈 후 소수점 아래 올림한 결과 177평이 산출되며, 평당 일금 1,200,000원으로 한다.

② 을4) 은 갑5) 에 대해 매매대금을 갑의 은행계좌 농협 IC에게 다음과 같이 지급한다.

1. 금일 계약금으로 일금 42,480,000원

2. 잔금 169,920,000원은 2014. 6. 15.까지 아래 토지의 소유권이전등기신청과 상환하여 지급한다.

제3조 [소유권의 이전]

① 갑은 을에게 아래 토지에 대해 2014. 6. 15.까지 제2조 제2항 제2호의 잔금지급과 동시에 소유권이전등기신청을 하도록 하고, 같은 날 아래의 토지를 인도한다.

제5조 [제한권의 소멸의무]

갑은 을에게 아래 토지건물에 대해 하등의 제한 또는 부담없는 완전한 소유권을 이전해야 한다.

제9조 [계약의 해제와 손해배상]

① 갑 또는 을에게 본 계약상의 채무불이행이 있었을 경우에는, 그 상대방은 불이행을 한 자에 대해 서면으로 이행을 최고하고 본 계약을 해제할 수 있다.

② 위 항목으로 해제되었을 경우, 갑이 불이행했을 때는 계약금을 반환하고, 동시에 이와 같은 액수의 손해배상을 지급하도록 하고, 을이 불이행했을 때는 갑은 수령한 계약금을 손해배상채권으로 충당할 수 있다.

[부동산의 표시]

① 토지(공부상)

소재 : 경기도 양평군 J

지번 : E

지목 : 전

지적 : 2,139㎡ 중 분할하여 분양면적 582㎡

(실측) : 부지면적 527㎡ + 공유면적 중 55㎡ = 분양면적 582㎡

<이 사건 분양계약>

□ 재산의 표시

- 구역 : (E), (F) area

- 소재지 : 경기 양평군 E 중

- 건물 : 단독주택, 단열(ALC)블럭조, 지상/지하 2/0

건축면적 165.7㎡(51평) 전용면적 155.19㎡(48평)

공용면적 0㎡

분양면적 165.7㎡

건물 사양은 분양신청서에 준한다. 갑과 을의 협의에 따라 변경될 수 있다.

제1조(분양금액)

위 표시 물건의 분양금액은 287,600,000원(부가가치세 별도)으로 하고, "을"은 아래의 납부 방법에 의하여 "갑"이 지정하는 장소에 납부하여야 한다.

① 납부일시 및 금액

계약금 : 2014. 5. 14. 8,100,000원

1회 중도금 : 2014. 6. 14. 13,500,000원

2회 중도금 : 2014. 7. 31. 78,180,000원

3회 중도금 : 2014. 8. 31. 130,000,000원

잔금(입주지정일) : 2014. 10. 31. 57,520,000원

제3조(소유권 이전)

① "갑"은 공부정리가 완료되면 즉시 "을"에게 통지하고, "을"은 소유권 이전신청이 가능한 날로부터 60일 이내에 소유권 이전을 "을"의 비용으로 완료하여야 한다.

③ 공유대지는 공부정리 완료 후에 공유지분으로 이전하되 "갑"은 "을"에게 위치를 지정하지 아니하고 "을"은 공유대지의 분할을 청구하거나 분리하여 처분할 수 없다.

(3) 한편 원고들과 피고들은, 원고들이 이 사건 매매목적물을 담보로 금융기관으로부터 분양대금 납부를 위한 대출을 받을 예정이어서 일괄적으로 이 사건 매매계약 및 분양계약을 체결하지 아니하고 별도로 체결하였다.

(4) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지에는 채무자 피고 C, 채권최고액 325,000,000원, 근저당권자 양평농업협동조합으로 하는 근저당권설정등기(수원지방법원 양평등기소 2012. 11. 22. 접수 제51153호), 지상권자 양평농업협동조합으로 하는 지상권설정등기(위 양평등기소 2012. 11. 22. 접수 제51154호), 채무자 피고 C, 채권최고액 65,000,000원, 근저당권자 양평농업협동조합으로 하는 근저당권설정등기(수원지방법원 양평등기소 2013. 9. 3. 접수 제37798호)가 각 마쳐져 있었다(이하 위 근저당권 및 지상권을 통틀어 '이 사건 각 근저당권 및 지상권'이라 한다).

다. 원고들의 매매대금 및 분양대금 지급

(1) 원고들은 피고 C에게, 2014. 5. 14. 계약금 42,480,000원, 2014. 6. 13. 잔금 169,920,000원 합계 212,400,000원을 지급하였다.

(2) 원고들은 피고 D에게 2014. 5. 14. 계약금 8,100,000원, 2014. 6. 13. 1회 중도금 13,500,000원 합계 21,600,000원을 지급하였다.

라. 이 사건 매매계약 및 분양계약 체결 이후의 과정(원고들의 해제 통지 등)

(1) 원고들과 피고 D는 2014. 5. 26.경부터 2015. 6. 19.경까지 이 사건 분양계약의 목적물인 단독주택의 1층에 있는 방실, 주방의 면적과 배치, 2층에 있는 테라스들 사이의 통로 면적, 지붕 모양 등 단독주택 설계에 관하여 원고들이 의견을 개진하고 피고 D가 이를 도면에 반영하는 방법으로 논의를 하였으나 최종 합의점을 찾지는 못하였다.

(2) 원고들은, 2014. 6. 23. 피고 C에게 '토지매매계약의 해제 최고'라는 제목으로 '4. 피고 C은 2014. 6. 15. 원고들로부터 잔금을 포함하여 총 매매대금 212,400,000원을 지급받았음에도 불구하고, 이전등기는 물론 이 사건 토지 위에 설정된 근저당권의 말소, 분필절차 등을 전혀 이행하지

않고 있으며, 원고들의 수차례 등기이전 요구에 대하여 전화를 피하거나 명확한 등기시기를 특정하지 않는 등 실효성 있는 해결책을 주지 않아 왔습니다. 5. 이에 원고들은 2014. 6. 27.까지 이 사건 계약서에 명시된 바와 같이 이 사건 토지에 설정된 근저당권 등을 말소하고, 분필절차를 마친 후 이 사건 토지를 인도할 것을 마지막으로 촉구하며, 2014. 6. 27.까지 이전절차가 마무리되지 않으면 계약이 해제됨을 통지합니다.'라는 취지의 내용증명을, 같은 날 피고 D에게 '분양계약의 해제 통지'라는 제목으로 '3. 이 사건 분양계약은, 이 사건 토지의 매도계약과 별개로 체결되었고, 대금도 별개로 정해져 있으며, 피고 D가 토지의 매도인이 아닌 점 등에 비추어 보면 별개의 계약에 해당하며 피고 D는 단독주택의 건축에 한정하여 원고들과 계약을 체결한 것으로 보입니다. 4. 한편 2014. 6. 18. 피고 D와 원고들 사이에 K측량사무소, 건축사사무소 및 양평구청 앞에서 논의한 바에 의하면 피고 D와 원고들 사이에 건축설계 및 시공, 조경에 있어 입장차이가 크며, 더군다나 원고들이 검토한 바에 의하면, 피고 D가 건축하는 단독주택의 경우 진입로가 나지 않아 원고들은 제3자에게 도로 통행료를 지급하면서 통행을 해야 할 상황입니다. 이는 근본적인 매매계약 이행의 하자에 해당하는바, 원고들은 본 내용증명의 발신을 통하여 피고 D와의 분양계약을 해제 혹은 취소합니다.'라는 취지의 내용증명을 각 발송하였고, 그 무렵 피고들에게 도달하였다.

(3) 이에 관하여 피고들은 원고들에게, 2014. 6. 27. '토지매매계약 해제 최고 및 분양계약 해제 통지에 대한 회신'이라는 제목으로 '피고들은 이 사건 매매계약 및 분양계약에서 정한 의무를 위반한 사실이 없으므로, 계약해제권이 성립되지 아니하였고, 피고들은 위 각 계약에 따른 의무를 성실히 이행할 것이니 원고들도 그 의무를 성실히 이행할 것을 요청'하는 취지의 내용증명을, 2014. 7. 22. '소유권이전 및 중도금 지급요청'이라는 제목으로 '3. 가. 토지 분할에 대해 원고들의 수정요구사항을 반영하여 단독주택 신축과 진입로 공사, 상하수관 공사, 도로포장 공사를 위한 건축허가를 득하고, 이 사건 매매목적물에 대한 필지분할을 완료한 후 원고들에게로의 소유권 이전등기를 위한 모든 서류를 작성하여 L 법무사 사무실에 보관토록 조치하였습니다. 나. 또한 피고 D는 분양계약에 따라 원고들이 지정한 위치에 진입도로 공사까지 완료하였습니다. 4. 가. 이 사건 매매목적물에 대한 등기 명의가 피고 C으로 남아있음으로 인한 피해가 발생하지 않도록 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기를 조속히 경료하여 주시기 바라며, 나. 분양계약에 따라 원고들이 납부할 2회 중도금

85,998,000원(부가가치세 포함, 지급기일 2014. 7. 31.), 계약금 및 1회 중도금에 대한 부가가치세 미지급액 2,160,000원 합계 88,158,000원을 2회 중도금 지급기일인 2014. 7. 31.까지 지급하여 주시기 바랍니다.'라는 취지의 내용증명을 각 발송하였다.

(4) 원고들은 위 (3)항의 각 내용증명을 송달받고 2014. 7. 28. 피고 C에게 '이 사건 매매계약은 피고 C이 이 사건 매매계약서 제2, 3, 5조에서 정한 의무를 이행하지 아니하였기 때문에 2014. 6. 27. 해제되었으므로, 이 사건 매매목적물에 대한 소유권이전등기를 이전받으라는 피고 C의 요구를 받아들일 수 없다.'는 취지의 내용증명을 발송하였다.

(5) 한편 원고들은 피고 C을 상대로 254,880,000원(이 사건 청구금액과 동일하다)을 청구금액으로 삼아 이 사건 토지에 관하여 이 법원 2014카단783호로 부동산가압류 신청을 하여 2014. 7. 11. 이 법원으로부터 가압류결정을 받았고, 같은 날 가압류 기입등기를 마쳤다(이하 '이 사건 가압류'라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 6, 7, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제1, 2, 3, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고들의 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

(1) 당사자들 주장의 요지 (가) 원고들

피고 C은 원고들로부터 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급받았음에도, 원고들에게 이 사건 매매목적물에 대한 소유권이전등기를 마쳐주지 아니하였을 뿐만 아니라 이 사건 근저당권 및 지상권도 말소하지 아니하였다.

원고들은 피고 C에게 2014. 6. 23.자 내용증명을 발송하면서 소유권이전등기절차 및 근저당권 말소의 이행을 최고하였으나 피고 C은 이를 이행하지 아니하였으므로, 이 사건 매매계약은 피고 C의 채무불이행으로 해제되었다.

따라서 피고 C은 원고들에게 원상회복(부당이득 반환의 일종)으로 212,400,000원 및 이에 대한 지연손해금을, 손해배상으로 이 사건 매매계약서 제9조 제2항에서 정한 42,480,000원 및 이에 대하여 피고 C의 의무불이행일인 2014. 6. 16.7) 부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2014. 10.

1.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

(나) 피고 C

이 사건 매매목적물은 이 사건 분양계약의 목적물인 단독주택의 부지로서, 소유권 이전등기절차를 위해서는 위 단독주택에 관한 건축신고절차가 마무리되어야 하는데, 원고들의 잦은 설계변경 요구 때문에 건축신고절차가 늦어졌고, 원고들과 소유권이전등기절차를 이 사건 매매계약에서 정한 2014.

6. 15. 이후로 늦추기로 합의도 하였다.

또한 피고 C은 법무사에게 소유권이전등기절차에 필요한 서류를 맡겨 놓았고, 이 사건 근저당권 및 지상권을 말소하지 못한 것은 이 사건 가압류 기입등기가 마쳐져 있었기 때문이므로, 피고 C의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제되었다고 할 수는 없다.

(2) 판단 (가) 이 사건 매매계약의 해제

원고들과 피고 C은 이 사건 매매계약을 체결하면서 피고 C이 2014. 6. 15.까지 원고들로부터 잔금을 지급받음과 동시에 이 사건 매매목적물에 관하여 소유권이전등기신청을 하되(매매계약서 제3조 제1항), 어떠한 제한이 없는 완전한 소유권을 이전하기로 약정한 사실(매매계약서 제5조), 이 사건 매매목적물이 포함된 이 사건 토지에는 이 사건 근저당권 및 지상권이 마쳐져 있던 사실, 원고들은 잔금 지급기일 이전인 2014. 6. 13. 피고 C에게 잔금 169,920,000원을 모두 지급한 사실, 원고들은 2014. 6. 23. 피고 C에게 원고들이 잔금을 모두 지급하였으니 2014. 6. 27.까지 소유권이전절차를 이행하지 아니하면 이 사건 매매계약을 해제하겠다고 통지한 사실은 앞서 본 바와 같고, 여기에 앞서 든 각 증거, 갑 제9호증의 2, 을 제3호증의 6, 을 제10호증의 각 기재, 이 법원의 양평군수에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 보면 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고들은 이 사건 매매목적물에 관한 소유권을 취득한 후 이를 담보로 단독주택 건축자금을 금융기관으로부터 대출받을 예정이어서 이 사건 매매계약 및 분양계약을 별도로 체결한 것으로, 분양계약에 따른 건축신고를 전제로 이 사건 매매목적물에 관한 소유권을 이전받기로 한 것이 아니며, 이 사건 안내서의 '내용'란에 건축허가 접수시기(순번 4.)는 토지 잔금 및 명의이전 시기(순번 3.)부터 1달 후로, '비고'란에 '잔금지급 후 명의이전'이라고 각 기재되어 있는 점, ② 비록 원고들이 2014. 6. 9.

피고들에게 '기존에 이야기가 나왔던 토지담보 대출에 대한 부분도 추가적으로 필요 없이 진행할 수 있을 것 같은 상황이 되어서, 토지등기가 저희 쪽으로 빨리 진행되어야 하는 부분은 없어졌으나'라고 말하고, 이에 대하여 피고 D가 '토지에 대한 담보대출이 필요한 상태가 아니라면 토목 시공 후 토지 명의를 전환하고, 건축시공 착공 후 자연스럽게 토지 명의를 변경하는 것이 맞다고 사려됩니다.'라고 답변하였으나, 이러한 사정만으로 원고들과 피고 C 사이에 이 사건 매매목적물에 관한 소유권이전 시기를 이 사건 매매계약에서 정한 2014. 6. 15. 이후로 변경하기로 하는 합의가 확정적으로 이루어졌다고 보기는 어려운 점, ③ 건축물의 건축을 위한 목적 외에 매매에 따른 토지분할도 가능한 점, ④ 피고 C이 법무사에게 소유권이전등기절차에 필요한 서류를 맡기기는 하였으나 그 시기는 2014년 5월로 이 사건 매매계약이 체결될 무렵이고, 이 사건 근저당권 및 지상권 말소를 위한 서류까지 법무사에게 맡겨두지는 아니하였으며 이를 별도로 준비하지도 못한 점, ⑤ 피고 C이 2014. 6. 23. 농협은행에 근저당권 상환계획 및 신청서를 접수하였으나, 이 사건 근저당권 및 지상권 말소를 위한 실질적인 절차가 진행된 것으로 보이지는 아니하고, 원고들의 이 사건 가압류 기입등기 경료시점은 2014. 7. 11.로 그 시간적 간격에 비추어 이 사건 가압류 때문에 이 사건 근저당권 및 지상권 말소가 불가능했다고 보기도 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고 C이 이 사건 매매계약에서 정한 의무를 이행하지 아니함으로써 이 사건 매매계약은 원고들의 2014. 6. 23.자 해제의 의사표시에 따라 2015. 6. 27. 무렵 해제되었다고 봄이 상당하다.

(나) 매매대금 반환청구에 관한 판단

위 (가)항에서 살펴본 바와 같이 이 사건 매매계약이 해제되었으므로, 피고 C은 원고들에게 원고들로부터 지급받은 계약금 및 중도금 합계 212,400,000원 및 그 중 계약금 42,480,000원에 대하여는 수령일인 2014. 5. 14.부터, 잔금 169,920,000원에 대하여는 수령일인 2014. 6. 13.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일임이 기록상 명백한 2014. 10. 1.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다8).

(다) 손해배상청구에 관한 판단

(1) 손해배상액의 예정

이 사건 매매계약의 계약금이 42,480,000원인 사실, 이 사건 매매계약에서 피고 C의 의무 불이행으로 해제되었을 경우 계약금을 손해배상으로 지급한다고 약정한 사실(매매계약서 제9조 제2항)은 앞서 본 바와 같으므로, 위 계약금 42,480,000원은 손해배상액의 예정에 해당한다.

(2) 손해배상예정액의 감액

민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 정하고 있다. 여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행과 경제상태 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 가리킨다. 위 규정에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단함에 있어서는 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 한다(대법원 1997. 7. 25. 선고 97다15371 판결 등 참조).

그런데 앞서 든 각 증거, 을 제8, 13 내지 22호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 이 법원의 이천세무서장에 대한 각 과세정보 제출명령에 대한 회신에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약의 계약금으로 지급된 42,480,000원은 매매대금 212,400,000원의 20%에 이르는데, 이는 일반 거래관행에서 대금의 10%를 계약금으로 정하는 것과 비교하여 과다한 점, ② 원고들이 피고 C의 채무불이행으로 인하여 이 사건 손해배상의 예정액인 42,480,000원에 이를 정도의 재산상 손해를 입은 것으로 보이지는 않을 뿐만 아니라 실제로 입은 손해도 별로 없는 것으로 보이는 점, ③ 원고들은 2014. 6. 9. 피고들에게 이 사건 매매목적물을 담보로 대출을 받지 않으니 소유권 등기가 빨리 진행될 필요는 없어졌다는 취지로 말함으로써, 피고 C에게 이 사건 매매계약에서 정한 2014. 6. 15. 이후에 소유권이전등기절차와 이 사건 근저당권 및 지상권 말소절차를 이행해도 된다고 판단하는데 영향을 준 점, ④ 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 매매계약은 이 사건 분양계약과 불가분의 관계에 있다고 할 것인데, 피고들(특히 피고 D)은 G 전원주택 단지를 조성하기 위한 진입로 포장공사, 건축신고, 설계비용 등을 지출하였고,

여기에는 이 사건 분양계약 목적물을 위한 비용도 일부 포함된 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 위 손해배상예정액 42,480,000원은 부당하게 과다하다고 봄이 상당하므로, 그 30%인 12,744,000원으로 감액한다.

(3) 소결

따라서 피고 C은 원고들에게 손해배상액 12,744,000원 및 이에 대하여 그 이행청구일 다음날임이 기록상 명백한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2014. 10. 2.9) 부터 피고 C이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2016. 3. 31.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고들의 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

(1) 당사자들 주장의 요지 (가) 원고들

- ① 이 사건 매매계약 및 분양계약은 불가분적 관계에 있으므로, 이 사건 매매계약이 해제된 이상 이 사건 분양계약도 해제되었다(주위적 주장).
- ② 설령 그렇지 아니하다고 하더라도, 피고 D는 이 사건 분양계약의 목적물인 건축물(단독주택)에 관하여 행정관청으로부터 건축허가를 받기 위한 설계만 진행하였을 뿐, 현재까지 건축물의 확정도 하지 못하는 등 피고 D의 채무는 이행불능에 해당하므로 이 사건 분양계약은 해제되었다(예비적 주장).
- ③ 따라서 피고 D는 원고들에게 원상회복으로 계약금과 중도금 합계 21,600,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(나) 피고 D

- ① 이 사건 매매계약과 분양계약은 불가분적 관계에 있지 않고, 불가분적 관계에 있다고 하더라도 피고 C은 이 사건 매매계약에서 정한 의무를 불이행하지도 않았다.
- ② 이 사건 분양계약 체결 당시 피고 D는 원고들에게 건축물에 대한 도면(을 제2호증의 1)을 직접 보여주었고, 분양계약서에도 '건물 사양은 분양신청서에 준한다.'고 기재되어 있어 목적물은 이미 확정되었다.

또한 이 사건 분양계약의 목적물에 관한 설계도면을 작성한 건축사는 위 목적물을 포함한 'G 전원주택' 전체의 설계를 담당한 건축사로서 단지 건축허가를 위한 설계만 담당한 것이 아니고, 피고 D는 원고들의 편의를 위해 일부 설계를 변경해주고자 의견을 들었을 뿐이며, 건축신고, 도로와 전기 및 상·하수도 공사를 실시하는 등 이 사건 분양계약에서 정한 의무도 충실히 이행하였다.

③ 따라서 이 사건 분양계약이 해제되었다고 할 수 없다.

(2) 판단 (가) 여러 당사자 사이에서 여러 개의 계약이 체결된 경우에 그 계약 전부가 하나의 계약인 것과 같은 불가분의 관계에 있는 것인지는 계약체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 하고(대법원 2013. 5. 9. 선고 2012다115120판결, 대법원 2003. 5. 16. 선고 2000다54659 판결 등 참조), 토지와 지상건물의 매매가 불가분의 상호연관관계가 있는 경우에는 계약의 이행 및 해제는 전체에 대하여만 가능하고 그 중 일부에 대하여 분리하여 이행 또는 해제할 수는 없다(대법원 1991. 7. 12. 선고 90다8343 판결 등 참조).

(나) 원고들이 2014. 5. 14. 피고 C와 이 사건 매매계약을, 피고 D와 이 사건 분양계약을 각 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 인정사실과 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고들은 부자지간이고 이 사건 매매계약과 분양계약은 별도로 체결되기는 하였으나, 이는 원고들이 이 사건 매매목적물에 관하여 먼저 소유권을 취득한 후 이를 담보로 이 사건 분양계약상 대금을 충당하기 위한 것이었고, 당초 원고들과 피고 D는 이 사건 매매계약 및 분양계약을 일괄적으로 체결하려고 하였던 점, ② 이 사건 매매계약 대상인 이 사건 매매목적물은 이 사건 분양계약의 대상인 단독주택을 위한 부지로서, 원고들이 이 사건 매매목적물에 대한 소유권을 취득하지 못한다면 그 지상에 신축되는 단독주택의 소유라는 이 사건 분양계약의 목적을 달성하기도 어려울 것으로 보이고, 따라서 이 사건 분양계약도 체결하지 않았을 것으로 보이는 점, ③ 피고 D가 원고들에게 준 이 사건 안내서에도 토지매매와 단독주택 신축이 일괄하여 진행되는 것을 전제로 그 내용이 작성되어 있고, 안내서에 기재된 이 사건 매매목적물 가격 212,400,000원과 건축대금 287,600,000원(부가가치세가 제외된 금액)은 이 사건 매매계약 및 분양계약에서 정한 대금과 동일한 점, ④ 이 사건 매매목적물의 범위는 2014. 5. 15.경 별지 1. 가분할도 28, 2^⑨ 구역에서 별지 2. 가분할도 ㉔, ① 구역으로 변경되었는데(을 제3호증의 1), 이는 원고들이

단독주택이 남향으로 건축되기를 원하였던 것도 하나의 이유로 보이고, 신축될 단독주택의 위치도 이 사건 매매목적물 범위가 변경되면서 그 위치가 정남향쪽으로 변경된 점, ⑤ 이 사건 분양계약서 제3조 제2항에는 공유대지로 포함되는 부분의 이전 방법도 기재되어 있는데, 이 사건 분양계약을 매매계약과 분리하여 유지시킨다면 이를 해결할 다른 방법도 없어 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 분양계약은 이 사건 매매계약과 경제적, 사실적으로 불가분의 상호연관관계가 있는 경우에 해당한다고 봄이 상당하다.

(다) 그런데 이 사건 매매계약이 해제되었음은 앞서 살펴본 바와 같고, 토지와 지상건물의 매매가 불가분의 상호연관관계가 있는 경우에는 계약의 이행 및 해제는 전체에 대하여만 가능하므로, 이 사건 분양계약은 원고들의 해제 의사표시가 담긴 2014. 6. 23.자 내용증명 또는 이 사건 소장 부분이 피고 D에게 송달된 무렵 적법하게 해제되었다고 할 것이다(원고들의 주위적 주장을 받아들임으로 예비적 주장에 관하여는 별도로 판단하지 아니한다).

(3) 소결 따라서 피고 D는 원고들에게 이 사건 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로 21,600,000원(계약금 8,100,000원 + 1차 중도금 13,500,000원) 및 그 중 계약금 8,100,000원에 대하여는 수령일인 2014. 5. 14.부터, 1차 중도금 13,500,000원에 대하여는 수령일인 2014. 6. 13.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2014. 9. 30.까지는 상법10에서 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 D의 원고들에 대한 반소청구에 관한 판단

가. 청구원인의 요지

원고들은 피고 D에게 이 사건 분양계약에서 정한 2회 중도금 78,180,000원 및 3회 중도금 130,030,000원 합계 208,480,000원을 그 지급기일이 지난 현재까지 납부하지 아니하고 있으므로, 위 208,480,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

피고 D의 반소청구는 이 사건 분양계약이 유효함을 전제로 하는 것인데, 이 사건 분양계약이 해제되었음은 위 본소청구에 관한 판단에서 살펴본 바와 같으므로, 위 반소청구는 나머지 점에 관하여

더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하며, 피고 D의 원고들에 대한 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사유영현

판사김선범

판사공우진

별지

- 1) 원고들을 지칭한다.
- 2) 아래 이 사건 분양계약서에 기재된 (E), (F) 구역에 해당하는 부분이다.
- 3) 원래 매매목적물의 범위는 별지 1. 가분할도 ②, ④ 구역[이 사건 안내서 및 이 사건 분양계약서에 표시된 (E), (F) 구역과 동일하다(을 제2호증의 1)]이었는데, 2014. 5. 15.경 별지 2. 가분할도 ㉠, ㉡ 구역으로 변경되었다(을 제3호증의 1). 이하에서는 그 구체적인 범위를 구분하지 않고 이 사건 매매목적물이라 칭하기로 한다.
- 4) 원고들을 지칭한다.
- 5) 피고 C을 지칭한다.
- 6) 피고 D를 지칭한다.
- 7) 이 사건 매매계약서 제2조 제2항에 따라 피고 C이 원고들로부터 잔금을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐주기로 한 2014. 6. 15. 다음날이다(원고들은 2014. 6. 13. 피고 C에게 잔금을 지급하였다).
- 8) 민법 제548조 제2항은 계약해제로 인한 원상회복의무의 이행으로 반환하는 금전에는 그 받은 날로부터 이자를 가산하여야 한다고 하고 있는바, 위 이자의 반환은 원상회복의무의 범위에 속하는

것으로 일종의 부당이득반환의 성질을 가지는 것이지 반환의무의 이행지체로 인한 손해배상은 아니라고 할 것이고, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항은 금전채무의 전부 또는 일부의 이행을 명하는 판결을 선고할 경우에 있어서 금전채무불이행으로 인한 손해배상액 산정의 기준이 되는 법정이율에 관한 특별규정이므로, 위 이자에는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항에 의한 이율을 적용할 수 없지만(대법원 2000. 6. 23. 선고 2000다16275, 16282 판결 참조), 원상회복의무의 이행으로 금전의 반환을 구하는 소송이 제기된 경우 채무자는 그 소장을 송달받은 다음날부터 반환의무의 이행지체로 인한 지체책임을 지게 되므로 그와 같이 원상회복의무의 이행으로 금전의 반환을 명하는 판결을 선고할 경우에는 금전채무불이행으로 인한 손해배상액 산정의 기준이 되는 법정이율에 관한 특별규정인 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항에 의한 이율을 적용하여야 할 것이다(대법원 2003. 7. 22. 선고 2001다76298 판결 참조).

9) 원고들은 2014. 6. 16.부터의 지연손해금을 구하고 있다. 그러나 손해배상액의 예정은 채무불이행이 있는 경우에 지급하여야 할 손해배상액을 미리 정하고 채무불이행이 발생하면 채권자가 이를 청구할 수 있도록 하는 것이고, 채무불이행으로 인한 손해배상채권은 이행기의 정함이 없는 채권으로서 채권자가 이행청구를 한 다음날부터 지체책임이 발생한다 할 것인데 원고들은 이 사건 소장 부분 송달로서 이를 청구하고 있을 뿐이므로(원고들이 이 사건 소 제기 전에 피고 C에게 손해배상액을 청구하였다는 아무런 증거가 없다), 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

10) 당사자 쌍방에 모두 상행위가 되는 행위로 인한 채권뿐만 아니라 당사자 일방에 대하여만 상행위에 해당하는 행위로 인한 채권도 상사법정이율이 적용되는 상사채권에 해당하는데, 피고 D는 'F'라는 상호로 'G 전원주택' 개발 및 분양사업에 종사하는 상인이고, 이 사건 분양계약도 피고 D가 영위하는 'G 전원주택' 분양의 일환으로 이루어진 것이다.