

수원지방법원 평택지원 2019. 8. 22 선고 2019가합8384(본소), 2019가합9363(반소) 판결
[매매대금 · 계약금반환청구의 소]

재판경과

수원고등법원 2020. 7. 9 선고 2019나17177(본소), 2019나17184(반소) 판결

수원지방법원 평택지원 2019. 8. 22 선고 2019가합8384 판결

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 전석주

피고(반소원고)B 주식회사

소송대리인 변호사 송명호

변론 종결2019. 7. 18.

판결 선고2019. 8. 22.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 805,105,910원 및 이에 대하여 2019. 2. 15.부터 2019. 2. 20.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피소(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 805,105,910원 및 이에 대하여 2019. 2. 15.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 108,810,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립의 고시

1) 경기도지사는 2012. 3. 12. 도시개발법 제3조 및 제4조에 따라 아래와 같이 도시개발구역 지정 및 개발계획(위 도시개발사업을 '이 사건 사업'이라 한다)을 수립하고 같은 날 경기도 고시 C로 이를 고시하였다.

〈도시개발 구역지정 및 개발계획 수립 고시〉

1. 도시개발구역의 명칭: D 도시개발구역

2. 도시개발구역의 위치 및 면적

○ 위치: 평택시 E 일원

○ 면적: 172,951㎡ 5. 도시개발사업의 시행기간 및 시행방법

○ 시행기간: 실시계획인가일~환지처분일

○ 시행방법: 환지방식

2) D 도시개발사업조합은 평택시장으로부터 도시개발법 제11조, 제13조에 따라 이 사건 사업에 관한 조합설립인가 및 사업시행자 지정을 받았고, 2017. 5. 1. 평택시장으로부터 이 사건 사업에 관한 실시계획인가를 받았으며, 2018. 7. 25. 위 사업부지에 대한 환지에정지 지정 공고를 하였다.

3) 피고는 위 조합의 시행대행사이자, 이 사건 사업 구역 안에 조성되는 공동주택용지에 아파트 건설사업을 시행하는 회사이다.

나. 매매계약의 체결

1) 망 F(2010. 4. 15. 사망, 이하 '망인'이라 한다)는 2006. 8. 11. 피고(변경전 상호: G 주식회사)와 평택시 H 답 1,739m² 중 1,739분의 1,160 지분(이하 '분할 전 이 사건 토지'라 한다)2) 에 관하여 매매대금을 1,088,100,000원[계약금 108,810,000원, 잔금 979,290,000원(지구지정 후 15일)]으로 정하여 매매계약(을 제1호증의 1)을 체결하였다.

2) 망인은 2006. 8. 14. 피고로부터 계약금 108,810,000원을 지급받았다.

3) 망인은 2008. 8. 25. 피고와 위 매매계약 중 잔금 지급기일만을 '지구지정 후 1개월 이내'로 변경한 매매계약(갑 제11호증, 이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 새로이 체결하였다.

4) 분할 전 이 사건 토지 중 1,739분의 579 지분은 1991. 2. 6. 이래로 소외 I의 소유이다. 피고는 2006. 8. 8. I와 위 토지를 682,500,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 2006. 8. 10. 계약금 68,250,000원을 I에게 지급하였다.

다. 망인의 사망 및 상속

평택시 H 답 1,739m² 중 1,739분의 1,160 지분에 관하여 2010. 4. 15.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 2010. 10. 11. 원고 명의의 지분전부이전등기가 마쳐졌다.

라. 일부 토지의 분할 및 수용

1) 평택시 H 답 1,739m²는 2016. 5. 26. J 답 541m², K 답 49m²가 분할되어, H 답 1,149m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)가 되었다.

2) 평택시는 2017. 5. 19. 공공용지의 협의취득을 원인으로 평택시 J, K 토지를 수용하였고, 원고는

평택시로부터 수용보상금으로 함께 174,184,090원을 지급받았다.

마. 피고의 매매계약의 해제 등

1) 피고는 2013. 2. 1. 원고에게 원고를 비롯한 사업부지 내 토지소유자들의 비협조로 인하여 이 사건 매매계약을 해제하고, 기지급한 계약금을 반환하여 달라는 내용의 내용증명우편을 발송하였다.

2) 원고는 2013. 2. 12. 피고에게 이 사건 매매계약에 기한 잔금지급을 구하는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 이에 피고는 2013. 2. 15. 원고에게 매매계약의 이행의사가 없음을 밝히는 내용증명우편을 발송하였다(을 제3호증의 1 내지 3).

바. 토지거래계약 허가구역 지정의 해제

국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 한다)에 따라 분할 전 이 사건 토지는 2008. 8. 26. 토지거래계약허가구역으로 지정되었다가, 2014. 2. 6. 토지거래계약 허가구역 지정이 해제되었다(을 제4호증).

사. 원고의 이행 청구

원고는 2019. 1. 30. 피고에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하였음을 알림과 동시에 2019. 2. 14.까지 매매대금의 지급을 최고하는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 위 내용증명우편은 2019. 1. 31. 피고에게 도달하였다(갑 제22호증의 1, 2).

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 29호증, 을 제3, 4호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 매매잔금을 지급할 의무가 있다. 이 사건 매매계약에서 정한 매매잔금 979,290,000원 중 원고의 책임없는 사유로 인하여 소유권이전이 불가능해진 부분을 제외한 나머지 부분의 매매잔금이 805,105,910원[= 위 매매잔금 979,290,000원 - 수용토지(평택시 J 답 541m², K 답 49m²)의 수용보상금 174,184,090원]이다. 따라서 피고는 원고에게 위 805,105,910원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 반박 및 반소청구

1) 원고의 본소청구에 대한 반박 다음과 같은 이유에서 이 사건 매매계약은 무효이다. 따라서 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

가) 국토계획법상 허가구역 내 토지에 대하여 관할관청의 허가를 받기 전에 체결한 거래계약은 유동적 무효의 상태이다. 피고는 2013. 2.경 원고에게 3차례에 걸쳐 이 사건 매매계약의 해제 및 이행거절의사를 표시하였고, 이에 따라 유동적 무효의 상태에 있던 이 사건 매매계약은 그 무렵 확정적으로 무효가 되었다. 또한 피고가 3차례에 걸쳐 원고에게 매매계약의 해제 및 이행거절의사를 표시한 것은, 결과적으로 토지거래계약의 허가를 배제하려는 의사를 표시한 것으로, 이와 같은 이유에서도 이 사건 매매계약은 무효이다.

나) 분할 전 이 사건 토지는 원고와 소외 I의 공동소유이다. 공유토지의 경우 공유자 전원이 집단환지 신청을 하여야 집단환지 예정지로 지정된다. 그러나 공유자인 I가 집단환지 신청을 하지 않아 이 사건 매매계약은 계약목적 달성을 수 없게 되었는바, 이 사건 매매계약은 무효이다.

다) 이 사건 매매계약의 목적물 중 일부가 평택시에 의하여 수용됨으로써, 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 인하여 해당 부분에 대한 원고의 소유권이전등기의무가 이행불능되었으므로, 법률행위의 일부무효 법리(민법 제137조 본문)에 의해 이 사건 매매계약은 그 전부가 무효이다.

라) 원고는 신의성실의 원칙상 피고의 PF 대출일 변경에 따른 계약 갱신 요청에 응하여야 할 의무가 있었다. 그러나 원고는 피고의 PF 대출일 변경에 따른 계약 갱신 요청을 거절하였는바, 원고의 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급청구는 권리남용이다. 또한 원고가 이 사건 토지를 공유물분할 하여 자신의 단독소유가 된 부분을 피고에게 제공하는 경우에 한하여 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 있으므로, 신의성실의 원칙상 원고는 이 사건 토지를 공유물분할 해야 할 의무가 있으나, 이를 이행하지 않았으므로, 원고의 이 사건 청구는 권리남용이다.

2) 반소청구 이 사건 매매계약은 위와 같은 이유에서 무효이다. 따라서 원고는 피고에게 피고가 기지급한 계약금 108,810,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 본소청구에 관한 판단

1) 청구원인에 대한 판단 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 매매계약이 체결된 후 평택시가 분할 전

이 사건 토지 중 평택시 J 답 541m², K 답 49m²를 수용하였고, 이에 대한 수용보상금이 174,184,090원이며, 위 수용보상금을 제외한 나머지 이 사건 매매계약의 매매잔금인 805,105,910원(= 979,290,000원 - 174,184,090원)인 사실을 알 수 있다.

매매계약 목적물의 일부에 대한 소유권이전등기의무가 후발적으로 일부 불능인 경우, 나머지 부분의 이행이 가능하고 불능인 부분이 없더라도 계약을 하였을 것이라고 인정될 때에는, 이행 가능한 부분에 대한 급부의무는 존속하고 매수인의 반대급부의무도 그에 상응하여 감축된다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 위 토지 수용으로 인하여 소유권의 이전이 불가능해진 부분에 상응하는 매매대금을 제외한 나머지 매매잔금 위 805,105,910원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 다툼에 대한 판단 가) 제1 주장에 관한 판단

국토계획법상의 허가구역 내의 토지거래계약은 허가를 받기까지는 유동적 무효의 상태에 있다.

그러나 토지거래계약 허가구역 지정이 해제되기 전에, 분할 전 이 사건 토지의 매수인인 피고가 이 사건 매매계약의 해제 및 이행거절의사를 표시하였다는 사정만으로, 이 사건 매매계약이 확정적으로 무효가 되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

피고가 원용한 '대법원 1993. 6. 22. 선고 91다21435 판결'은 매수인이 매도인에게 허가신청절차에 협력할 것을 요구하였으나 매도인이 그 협력을 거부하고, 매수인의 잔대금미지급을 이유로 매매계약의 해제 및 계약금 몰수를 주장하였던 사안으로, 3) 매수인인 피고가 허가신청절차 협력의무와 무관하게 이행거절의사를 표시한 이 사건과는 그 사실관계를 달리하여 그대로 원용할 수 없다.

피고는, 피고가 3차례에 걸쳐 원고에게 매매계약의 해제 및 이행거절의사를 표시한 것은, 결과적으로 토지거래계약허가를 배제하려는 의사를 표시한 것으로서 이 사건 매매계약은 무효라고도 주장하나, 앞서 인정한 사실에 의하면, 피고는 2013. 2.경 원고에게 조합원들의 비협조로 인하여 이 사건 매매계약을 이행할 의사가 없음을 표시한 것에 불과할 뿐, 토지거래계약허가를 배제하려는 의사를 표시한 바 없음을 알 수 있는바, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장도 이유 없다(한편 피고가 원용한 '대법원 1993. 11. 23. 선고 92다44671 판결'은 처음부터 토지거래계약허가를 배제하려는 내용의

매매계약에 관한 것으로서 이 사건과는 그 사실관계를 달리하여 그대로 적용할 수 없다).

나) 제2 주장에 관한 판단

앞서 인정한 사실에 의하면, 분할 전 이 사건 토지의 공유자인 I가 집단환지 신청을 하지 않아 분할 전 이 사건 토지가 집단환지 대상에서 제외된 사실이 인정된다.

그러나 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약에 '상기 표시 부동산은 공동주택 건립을 목적으로 한 사업부지'라고 기재되어 있다는 사정만으로, 원고와 공유자인 I가 함께 집단환지를 신청하는 것이 이 사건 매매계약의 효력 발생요건이라거나, 공유자인 I가 집단환지 신청을 하지 않아 이 사건 매매계약의 목적 달성이 불가능해졌다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다[피고는 환지처분에 관한 관련 법규 및 법리를 상세히 설명하면서, 공유토지의 경우 공유자 전원이 집단환지를 신청하여야만, 그 토지를 집단환지에 포함할 수 있다고 주장하나, 설령 피고가 주장하는 위 법리가 타당하다고 하더라도, 피고가 공유자들과 개별적으로 매매계약의 체결을 교섭하였고(앞서 본 바와 같이 매매목적물과 매매대금 역시 별도로 정하였다), 이 사건 매매계약에 공유자 전원이 집단환지 신청을 하여야만 매매계약이 유효하다는 점이 명확히 기재되어 있지 않은 이상, 관련 법규 및 법리아, 피고가 매수 당시 의도하였던 목적대로 이 사건 토지를 사용하지 못한다고 하더라도, 이 사건 매매계약 자체의 이행이 불가능해진 것이 아닌 이상, 이 사건 매매계약의 목적 달성이 불가능해졌다고 볼 수는 없다. 결국 이와 같은 사정만으로 이 사건 매매계약의 목적 달성이 불가능해졌거나, 공유자 전원이 집단환지를 신청할 것이 이 사건 매매계약의 효력 발생요건이라 할 수 없다].

다) 제3 주장에 관한 판단

(1) 관련 법리

쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못한다(민법 제537조). 일부불능의 경우 민법 제537조 자체는 명시적으로 정하는 바가 없지만, 일부무효의 법리(민법 제137조)에 의할 수 있다. 즉 급부의무가 가분이고 그 일부가 불능이 된 때 잔존한 의무의 이행만으로는 계약목적물을 달성할 수 없다면 전부불능과 같이 취급할 것이다. 그러나 나머지 부분의 이행이 가능하고 불능인 부분이 없더라도

계약을 하였을 것이라고 인정될 때에는 가능한 부분에 대한 급부의무는 존속하고 채권자의 반대급부의무도 그에 상응하여 감축될 뿐이다. 법률행위 중 일부가 무효인 것으로 판명된 경우 나머지 부분이 유효한지의 여부는 민법 제137조 단서에 정한 바에 따라 당사자가 그 무효 부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정되는지의 여부에 의하여 판정되어야 할 것이고, 그 당사자의 의사는 실재하는 의사가 아니라 법률행위의 일부분이 무효임을 법률행위 당시에 알았다면 당사자 쌍방이 이에 대비하여 의욕하였을 가정적 의사를 말한다(대법원 1996. 2. 27. 선고 95다38875 판결 참조).

(2) 구체적 판단

살피건대, 이 사건 매매계약의 매매목적물인 평택시 H 답 1,739m²에서 2016. 5. 26. J 답 541m², K 답 49m²가 분할되었고, 평택시가 2017. 5. 19. 공공용지의 협의취득을 원인으로 평택시 J, K 토지를 수용한 사실은 앞서 본 바와 같다.

망인과 피고의 가정적 의사는 거래의 관행과 신의성실의 원칙에 따라 판단하여야 하는바, 위 법리에 비추어 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 매매계약의 체결 경위와 분할 전 이 사건 토지의 위치 및 형상 등을 고려할 때, 이 사건 매매계약의 매매목적물 중 일부가 수용되었다고 하더라도, 원고는 나머지 부분인 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기와 인도를 할 수 있고, 원·피고는 불능인 부분이 없더라도 나머지 토지만으로도 계약의 체결을 의욕하였을 것으로 보이므로, 이 사건 매매계약의 매매목적물 중 일부가 수용되었다고 하더라도, 그것만으로 이 사건 매매계약 전부가 무효가 된다고 볼 수는 없다.

라) 제4 주장에 관한 판단

살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 신의성실의 원칙상 원고 측에게 'PF 대출일 변경에 따른 계약 갱신 요청에 응하여야 할 의무', '이 사건 토지를 공유물분할 해야 할 의무'가 도출된다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 피고가 주장하는 사정들만으로 원고의 이 사건 청구가 권리남용에 해당한다고 볼 수도 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 소결론 원고는 2019. 1. 30. 피고에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하였음을 알림과 동시에 2019. 2. 14.까지 매매대금의 지급을 최고하는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 위 내용증명우편이 2019. 1. 31. 피고에게 도달하였음은 앞서 본 바와 같다.

위 인정 사실에 의하면, 원고는 소유권이전등기의무의 이행제공을 하였고, 그럼에도 피고가 2019. 2. 14.까지 잔금을 지급하지 아니하여 잔금지급의무의 이행을 지체한 사실을 알 수 있다.

따라서 피고는 원고에게 805,105,910원 및 이에 대하여 위 잔금지급기한 다음날인 2019. 2.

15.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일인 2019. 2. 20.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정 부칙(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호) 제2조 제2항, 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 앞서 인정한 범위를 초과하는 지연손해금 부분은 받아들이지 아니한다).

나. 반소청구에 관한 판단

피고는 이 사건 매매계약이 무효임을 전제로 원고에게 기지급한 계약금 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하나, 이 사건 매매계약이 유효함은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 그 전제를 달리하는 피고의 반소청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소청구와 피고의 반소청구는 이유 없어 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김장구

판사채희인

판사김수민

1) 이후 사업면적이 156,483m²로 변경되었다.

2) 이 사건 매매계약의 계약서에 의하면, '평택시 H 답 351평'이라고만 기재되어 있으나, 1,739m² ×

$1,160/1,739 \div 3.305785 = 350.9$ 인바, 이 사건 매매계약은 위 토지 중 망인의 지분에 관하여만 체결되었다.

3) 이 경우 매도인이 허가신청절차 협력의무의 이행거절의사를 명백히 표시하였다고 할 것이고, 이러한 경우에는 허가 전 거래계약관계 즉 계약의 유효적 무효상태가 더 이상 지속한다고 볼 수는 없으며, 그 계약관계는 확정적으로 무효라고 인정되는 상태에 이르렀다고 판단하였다.