

인천지방법원 2019. 11. 1 선고 2019가합52200(본소), 2019가합58338(반소) 판결

[계약인수대금반환 청구의 소 · 매매대금]

재판경과

서울고등법원(인천) 2021. 10. 15 선고 2019나14262(본소), 2019나14279(반소) 판결

인천지방법원 2019. 11. 1 선고 2019가합52200 판결

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 메리트 담당변호사 김규동

피고(반소원고) 1. D

2. E

3. F

피고들 소송대리인 변호사 이명규, 조훈목

변 론 종 결 2019. 9. 20.

판 결 선 고 2019. 11. 1.

주 문

1. 피고(반소원고)들은 공동하여 원고(반소피고)들에게 179,000,000원 및 이에 대하여 피고(반소원고) D은 2019. 3. 8.부터, 피고(반소원고) E은 2019. 3. 29.부터, 피고(반소원고) F은 2019. 3. 28.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)들의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)들의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 피고(반소원고)들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)들은 연대하여 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)들에게 179,000,000원 및 이에 대하여 2018. 2. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고들은 공동하여 피고들에게 120,000,000원 및 이에 대하여 2018. 2. 14.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. G중천회와의 부동산 매매계약의 체결 등

1) G중천회(이하 ‘중천회’라 한다)는 2015. 11. 30. 피고 D 외 6인을 대표하는 피고 D과 사이에 이천시 H 전 806㎡(이하 ‘분할 전 H 토지’라 한다), 별지 목록 제2항 기재 토지, I 전 1190㎡(이하

‘분할 전 I 토지’라 한다), J 전 302㎡(이하 ‘분할 전 J 토지’라 한다)를 매매대금 810,000,000원에 매도하는 내용의 계약을 체결하고, 같은 날 위 매매계약에 따른 계약금으로 130,000,000원을 지급받았다.

2) 한편, 2016. 8. 5.에, 분할 전 H 토지는 별지 목록 제1, 5항 기재 각 토지로, 분할 전 I 토지는 별지 목록 제3, 6, 7항 기재 각 토지로, 분할 전 J 토지는 별지 목록 제4, 8, 9, 10항 기재 각 토지로 분할되었다(이하 분할 전후를 불문하고 별지 목록 기재 각 토지를 통틀어 ‘이 사건 각 토지’라 한다).

3) 종친회는 2018. 2.경 피고 D와 사이에 위 매매계약의 매매대금을 30,000,000원 감액하여 780,000,000원으로 하고, 이미 수령한 계약금 130,000,000원 중 80,000,000원은 계약금으로, 나머지 50,000,000원은 1차 중도금으로 받은 것으로 하며, 2018. 2. 28.까지 제2차 중도금으로 20,000,000원, 2018. 4. 30.까지 잔금 630,000,000원을 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행과 동시이행으로 지급받기로 합의하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

나. 이 사건 각 토지에 관한 개발행위허가 등

1) 이천시장으로부터 2016. 6. 3., K, L은 분할 전 I 토지 중 983㎡ 및 분할 전 J 토지 중 80㎡에 관하여 단독주택(M단지) 부지조성을 목적으로 한 개발행위허가를, 피고들, K, L은 분할 전 I 토지 중 1㎡ 및 분할 전 J 토지 중 123㎡에 관하여 단독주택(다가구)에 따른 도로 부지조성을 목적으로 한 개발행위허가를, 피고 F, D은 분할 전 H 토지 중 351㎡, 별지 목록 제2항 기재 토지, 분할 전 I 토지 중 206㎡ 및 분할 전 J 토지 중 98㎡에 관하여 단독주택(N단지) 부지조성을 목적으로 한 개발행위허가를, 피고 E은 분할 전 H 토지 중 455㎡ 및 분할 전 J 토지 중 1㎡에 관하여 단독주택(O단지) 부지조성을 목적으로 한 개발행위허가를 각 받았다.

2) 또한 피고 E은 2016. 6. 30. 이천시장으로부터 분할 전 H, J 토지 지상에 단독주택 1동을 신축하는 내용의 건축허가를, K, L은 2016. 7. 1. 이천시장으로부터 분할 전 I, J 토지 지상에 단독주택 2동을 신축하는 내용의 건축허가를, 피고 F, D은 2016. 6. 30. 이천시장으로부터 분할 전 H, I, J 토지 및 별지 목록 제2항 기재 토지 지상에 단독주택 2동을 신축하는 내용의 건축허가를 각

받았다.

3) 한편, P, K는 2016. 11. 28. 이천시장으로부터 분할 전 I 토지 중 983㎡ 및 분할 전 J 토지 중 80㎡에 관하여 2016. 6. 3. 위 1)항 기재와 같이 이루어진 개발행위허가의 명의를 'L, K'에서 'P, K'로 변경하는 허가를 받았다.

다. 부동산 매매계약 양도·양수 계약의 체결

1) 원고들은 2018. 2. 13.경 피고들 및 K, P(이하 '피고들 등'이라 한다)과 사이에 이 사건 각 토지에 관한 이 사건 매매계약과 개발행위허가권 및 건축허가권에 대하여 아래와 같은 내용의 부동산 매매계약 양도·양수계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

양도자: 피고들 등

양수자: 원고들

부동산 매매계약 소재지: 별지 목록 제1항 기재 토지 외 9필지

양도자(이하 '갑'이라 한다)와 양수자(이하 '을'이라 한다)는 부동산 매매계약과 개발행위허가권 및 건축허가권에 대한 양도·양수계약을 다음과 같이 체결한다.

제1조 갑은 2015. 11. 30.에 부동산 매매계약 소재지의 부동산 매매계약에 관한 모든 권한을 을에게 양도·양수한다.

제2조 갑은 부동산 매매계약 소재지에 2016. 6.에 득한 개발행위허가권과 건축허가권을 을에게 양도·양수한다.

제3조 을은 갑에게 부동산 매매계약의 계약금과 개발행위허가와 건축허가에 따른 모든 비용 및 소송에 관한 비용 등 (자료 첨부) 2억 5천만 원을 양도·양수 비용으로 지급한다.

제4조 갑과 을은 2018. 2. 12. 이후에는 상기 양도·양수한 이후에 형사와 민사의 모든 법적 책임과 이의를 서로에게 제기하지 않는다.

제5조 본 계약 이후에 착오 또는 정정사항이 발생하는 경우에는 쌍방합의 하에 결정기로 한다.

특약 갑과 을이 소유권이전에 필요한 서류 일체를 제출하고 협조를 한다. 만약, 이를 불이행하여 소유권이전이 지연될 시에는 을이 지급한 금액의 1.5배를 배상하기로 한다.

2) 원고들은 이 사건 계약에 따른 대금으로 피고들 등에게 2018. 2. 13. 130,000,000원, 2018. 2. 14. 20,000,000원을 각 송금하였을 뿐만 아니라 2018. 2. 28.에 종친회에 20,000,000원, 2018. 3. 27. Q에게 7,000,000원, 2018. 4. 20. R에게 2,000,000원을 각 송금하여 합계 179,000,000원을 지급하였다.

3) 종친회의 대표자인 S은 이 사건 계약에 관하여 알지 못하였고, 이를 동의 또는 승낙한 사실도 없다.

라. 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기

종친회는 2018. 5. 8. 이 사건 각 토지 중 2/10 지분에 관하여는 T에게, 8/10 지분에 관하여는 U에게 각 2018. 5. 2. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 6 내지 12호증, 을 제1 내지 4, 7호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들

이 사건 계약은 이 사건 매매계약상의 매수인 지위를 포괄적으로 승계하는 계약인수 약정에 해당하는데, 이 사건 매매계약의 매도인인 종친회의 동의 또는 승낙이 존재하지 않으므로, 이 사건 계약은 불성립 또는 무효이다. 따라서 피고들은 부당이득으로 원고들에게 원고들이 이 사건 계약이 유효하다고 믿고 대금으로 지출한 179,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 만약 피고들의 주장과 같이 이 사건 계약이 유효하다고 하더라도, 이 사건 계약 특약사항은 ‘피고들은 원고들이 소유권이전에 필요한 서류 일체를 제출하고 협조를 한다.’고 규정하고 있는데, 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기가 종친회에서 이미 제3자로 이전되어 피고들의 위 의무는 이행불능이 되었으므로, 원고들은 이 사건 계약을 해제하고, 피고들에 대하여 원상회복으로 원고들이 이미 지급한 위 179,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 반환을 구한다.

나. 피고들

원고들은 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 피고들과 공동매수인이었으므로, 이 사건 계약은 이 사건 매매계약에 따라서 피고들이 종친회에 갖는 채권을 원고들에게 양도하고, 원고들이 피고들이 종친회에 부담하는 채무를 이행인수하기로 하며, 피고들은 이 사건 매매계약에서 탈퇴하는 약정에 불과할 뿐 계약인수에 해당하지 않는다. 그런데 원고들이 이 사건 약정에 따라 이 사건 매매계약의 잔금을 종친회에 지급하여야 할 의무를 이행하지 않아 이 사건 매매계약이 해제된 것이므로, 이로 인한 위험 및 손해는 원고들이 부담하여야 한다. 따라서 원고들은 피고들에게 이 사건 계약에 따른 미지급 대금 120,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 이 사건 본소에 대한 본안전항변에 관한 판단

피고들은 이 사건 계약 제4조에서 이 사건 계약 체결 이후 서로 어떠한 민·형사상 이의를 제기하지 않도록 약정하였으므로, 이 사건 본소는 부제소합의에 반하여 제기된 것으로 부적법하다고 항변한다. 살피건대, 이 사건 계약 제4조에 ‘피고들과 원고들이 2018. 2. 12. 이후에는 상기 양도·양수한 이후에 형사와 민사의 모든 법적 책임과 이의를 서로 제기하지 않는다.’고 규정된 사실은 앞서 본 바와 같으나, 이는 위와 같은 약정이 포함된 이 사건 계약의 효력을 다투는 것까지 금지하는 것이라고 보기 어렵고, 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 계약이 성립하지 아니하여 위 계약에 포함된 위 부제소약정도 효력이 없으므로, 피고들의 위 본안전항변은 이유 없다.

4. 본소청구에 관한 판단

가. 부당이득반환의무의 발생

1) 관련 법리

계약당사자로서 지위 승계를 목적으로 하는 계약인수는 계약으로부터 발생하는 채권·채무 이전 외에 계약관계로부터 생기는 해제권 등 포괄적 권리의무의 양도를 포함하는 것으로서, 계약인수가 적법하게 이루어지면 양도인은 계약관계에서 탈퇴하게 되고, 계약인수 후에는 양도인의 면책을 유보하였다는 등 특별한 사정이 없는 한 잔류당사자와 양도인 사이에는 계약관계가 존재하지 않게

되며 그에 따른 채권채무관계도 소멸하지만, 이러한 계약인수는 양도인과 양수인 및 잔류당사자의 합의에 의한 삼면계약으로 이루어지는 것이 통상적이며 관계당사자 3인 중 2인의 합의가 선행된 경우에는 나머지 당사자가 이를 동의 내지 승낙하여야 그 효력이 생긴다(대법원 2012. 5. 24. 선고 2009다88303 판결 참조). 그리고 이러한 계약인수 여부가 다투어지는 경우에는, 그것이 계약 주체의 변동을 초래하는 등 당사자 사이의 법률상 지위에 중대한 영향을 미치는 법률행위인 점을 고려하여, 계약의 성질, 당사자의 거래 동기와 경위, 거래 형식 및 내용, 당사자가 그 거래행위에 의하여 달성하려는 목적, 거래관행 등에 비추어 신중하게 판단하여야 할 것이다(대법원 2012. 6. 28. 선고 2010다54535, 54542 판결 참조).

2) 이 사건 계약이 계약인수의 약정에 해당하는지 여부

위 기초사실 및 위 각 증거, 갑 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 계약서에는 표제가 ‘부동산 매매계약 양도 양수 계약서’로 기재되어 있을 뿐만 아니라 이 사건 계약 제1조에는 ‘피고들 등은 2015. 11. 30.에 이 사건 각 토지의 부동산 매매계약에 관한 모든 권한을 원고들에게 양도 · 양수한다.’고 분명하게 기재되어 있는 점, ② 또한 원고들은 피고들 등으로부터 이 사건 각 토지에 관하여 피고들이 받은 개발행위허가와 건축허가도 모두 양수받기로 한 점, ③ 피고들의 주장과 같이 원고들이 단지 이 사건 매매계약에 따라 피고들 등이 종친회에 부담하는 채무를 이행인수할 의도로 이 사건 계약을 체결하였다면, 원고 A가 피고 D 명의가 아닌 자신의 이름으로 종친회에 2018. 2. 28. 2차 중도금 20,000,000원을 입금하거나 피고 D를 통하지 않고 이 사건 매매계약의 잔금 지급일 무렵인 2018. 4. 26. 또는 2018. 4. 27.경에 종친회 대표자인 S에게 직접 찾아가 잔금을 감액하여 달라고 요청할 것으로는 보이지 않는 점, ④ 피고들이 2019. 4. 5. 제출한 답변서에는 이 사건 계약을 통해 원고들이 피고들로부터 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 인수하였다는 취지의 기재가 존재하는 점 등의 사정에 비추어 보면, 이 사건 계약은 원고들이 피고들 등으로부터 이 사건 매매계약의 매수인의 지위를 인수하는 것을 내용으로 하는 계약인수의 약정으로 봄이 타당하다.

3) 이 사건 계약의 효력 발생 여부

이 사건 매매계약의 매도인인 종친회의 대표자 S은 이 사건 계약에 관하여 알지 못하였고, 이를 동의

또는 승낙한 사실이 없는 사실, 종친회가 2018. 5. 8. T, U에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 결국 이 사건 계약은 이 사건 매매계약의 나머지 당사자인 종친회의 동의 또는 승낙을 얻지 못해 확정적으로 그 효력이 생기지 아니하였다.

4) 소결

따라서 피고들 등은 원고들이 이 사건 계약에 따라 지출한 금액에 대하여 부당이득반환의무를 부담한다고 할 것이다.

나. 부당이득반환 범위

1) 나아가 부당이득액에 관하여 보건대, 원고들이 이 사건 계약에 따라 합계 179,000,000원을 지출한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들 등이 원고들에게 반환해야 할 부당이득액은 179,000,000원이 된다.

2) 한편, 원고들은 피고들에 대하여 연대하여 부당이득금을 반환할 것을 구하나, ① 이 사건 계약이 피고들 등과 원고들 사이에 이 사건 매매계약에 관하여 하나의 계약으로 체결된 점, ② 이 사건 계약에 따른 양도·양수대금도 양도인 별로 특정되지 아니한 채 양도인들이 이 사건 매매계약 및 이 사건 각 부동산에 관하여 지출한 금액을 고려하여 하나의 금액으로 결정된 것으로 보이는 점, ③ 그 대금의 지급도 원고들로부터 피고들 등에게 개별적으로 지급되지 않은 점 등에 비추어 볼 때 이 사건 계약에 따른 피고들 등의 채무는 성질상 불가분채무에 해당하고, 결국 이 사건 계약의 무효로 인한 피고들 등의 부당이득반환채무도 성질상 불가분채무라고 봄이 타당하다.

3) 따라서 피고들은 공동하여 원고들에게 부당이득으로 179,000,000원 및 이에 대하여 피고 D은 피고 D에 대한 소장 부분 송달일 다음날인 2019. 3. 8.부터, 피고 E은 피고 E에 대한 소장 부분 송달일 다음날인 2019. 3. 29.부터, 피고 F은 피고 F에 대한 소장 부분 송달일 다음날인 2019. 3. 28.부터 각 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법, 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)에서 정한 연 15%의 범위 내에서 원고들이 구하는 바에 따라, 그 다음날부터 각 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 각 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가

있다(원고들은 2018. 2. 14.부터 피고들에 대한 각 소장 부분 송달일까지의 지연손해금의 지급을 구하나, 부당이득반환의무는 기한의 정함이 없는 채무로서 수익자는 이행청구를 받은 날의 다음날부터 이행지체로 인한 지연손해금을 배상할 책임이 있다고 할 것이므로, 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달된 날까지의 기간에 대하여 지연손해금의 지급을 구하는 부분은 이유 없다).

5. 반소청구에 관한 판단

살피건대, 이 사건 계약이 계약인수의 약정에 해당하고, 그 효력이 확정적으로 생기지 아니하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 계약이 유효함을 전제로 하는 피고들의 반소청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

6. 결론

그렇다면, 원고들의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고들의 나머지 본소청구 및 피고들의 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하며, 소송비용의 부담에 관하여는 민사소송법 제98조, 제101조 단서를 적용하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이원중, 판사 김동욱, 판사 조소희

목 록

1. 이천시 H 전 455m²
2. 이천시 V 전 532m²
3. 이천시 I 전 983m²
4. 이천시 J 전 123m².
5. 이천시 W 전 351m²
6. 이천시 X 전 206m²
7. 이천시 Y 전 1m²
8. 이천시 Z 전 80m²
9. 이천시 AA 전 98m²
10. 이천시 AB 전 1m². 끝.