

창원지방법원 통영지원 2016. 8. 25 선고 2015가합11423(본소), 2016가합10694(반소) 판결
[청구이의 · 매매대금반환]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

원고F

피고(반소원고) 주식회사 G

변론 종결 2016. 7. 14.

판결 선고 2016. 8. 25.

주 문

1. 피고(반소원고)의 원고(반소피고)들에 대한 창원지방법원 통영지원 2014. 5. 15. 선고 2014가합396 판결에 기초한 강제집행을 불허한다.

2. 피고(반소원고)에게, 원고(반소피고) A은 158,240,000원, 원고(반소피고) B은 1,167,640,000원, 원고(반소피고) C은 215,860,000원, 원고(반소피고) D은 30,744,000원, 원고(반소피고) E은 190,000,000원 및 각 이에 대하여 2005. 5. 26.부터 2016. 6. 2.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 이 법원이 2015카정10014 강제집행정지 신청사건에 관하여 2015. 12. 15. 원고(반소피고)들에 대하여 한 강제집행정지결정을 인가한다.

4. 피고(반소원고)는 원고 F에게 별지 목록 제6항 및 제7항 기재 각 부동산 중 각 1,428/11,901 지분에 관하여 창원지방법원 거제등기소 2016. 6. 28. 접수 제31373호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

5. 원고(반소피고)들과 피고(반소원고) 사이에 발생한 소송비용 중 본소로 인한 부분은 피고(반소원고)가, 반소로 인한 부분은 원고(반소피고)들이 각 부담하고, 원고 F와 피고(반소원고) 사이에 발생한 소송비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

6. 제2, 3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[원고(반소피고, 이하 '원고')들과 피고(반소원고, 이하 '피고') 사이에서]

○ 본소 : 주문 제1항과 같다.

○ 반소 : 주문 제2항과 같다(예비적 반소).

[원고 F와 피고 사이에서]

주문 제4항과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 당사자 관계

피고는 2003. 4. 10.경 부동산 분양 및 관리 대행업, 부동산의 이용 및 개발에 관한 상담업, 주택사업 및 대지 조성업, 부동산컨설팅업을 목적으로 하여 설립된 회사이다.

피고는 2005. 1. 21.경 H 및 I와 사이에 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지')를 포함하여

거제시 J와 35필지의 토지에 공동주택 개발사업(이하 '이 사건 사업')을 추진하기로 하는
공동시행약정을 체결하였다.

나. 이 사건 각 토지에 관한 매매계약 체결

이에 따라 피고는 매수인을 '피고 외 1인'으로 하여 2005. 1. 26. 이 사건 각 토지의 공유자인 원고들
및 K와 사이에, 이 사건 각 토지 중 별지 목록 기재와 같은 원고들 및 K 보유 지분(이하 '해당 지분')에
관하여 아래 표 해당란 기재와 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약')을 체결하면서, 잔금은
'이 사건 사업에 관한 인허가를 득한 시점'에 지불하되, 다만 이 사건 매매계약일로부터 6개월
이후로는 은행 예금금리를 기준으로 이자를 지불하기로 하였다. 또한, 특약사항으로 "본 계약의
취지는 공동주택사업 추진임을 인지하고, 본 계약서상 매수자 명의를 어떤 자이든 불문하고 추후 등기
이전시 매수자 또는 매수자가 지정한 자에게 등기 이전을 해주어야 한다."고 기재하였으며, 원고 C,
D, F 및 K의 경우에는 "잔금 지불기일은 최장 계약일로부터 10개월 이내로 한다."는 사항을 추가로
기재하였다.

피고는 원고들 및 K에게 이 사건 매매계약에 따라 아래 표 해당란 기재와 같이 계약금 및 중도금을
지급하였다(피고는 같은 날 이 사건 사업 대상부지의 소유자인 L, M, 주식회사 우진, N, O과도 각
그들 소유 토지에 관하여 매매계약을 체결하였다).

A제1, 2항 토지 중 해당 지분	79,120,000원(2005. 1. 26.)	79,120,000원(2005. 2. 25.)	632,960,000	791,200,000
B제1 내지 7항 토지 중 해당 지분	583,820,000원(2005. 1. 26.)	583,820,000원(2005. 2. 25.)	4,670,593,900	5,838,233,900
C제1, 2항 토지 중 해당 지분	107,930,000원(2005. 1. 26.)	107,930,000원(2005. 2. 25.)	863,515,000	1,079,375,000
D제6, 7항 토지 중 해당 지분	15,372,000원(2005. 1. 26.)	15,372,000원(2005. 2. 25.)	122,976,000	153,720,000
K제6, 7항 토지 중 해당 지분	35,028,000원(2005. 1. 26.)	35,028,000원(2005. 2. 25.)	280,224,000	350,280,000
F제6, 7항 토지 중 해당 지분	15,120,000원(2005. 1. 26.)	15,120,000원(2005. 2. 25.)	120,960,000	151,200,000
E제3, 4, 5항 토지 중 해당 지분	95,000,000원(2005. 1. 26.)	95,000,000원(2005. 2. 25.)	760,000,000	950,000,000

다. 원고들 및 K와 피고 사이의 판결 확정

피고는 원고들 및 K을 상대로 피고로부터 매매대금 잔금을 지급받음과 동시에 이 사건 각 토지 중 해당 지분에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행을 구하는 소를 제기하였다(창원지방법원 통영지원 2014가합396).

위 사건에서 2014. 5. 15. 원고들 및 K에 대하여 피고로부터 이 사건 매매계약에 정한 잔금을 지급받음과 동시에 이 사건 각 토지 중 해당 지분에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 것을 명하는 취지의 판결(이하 '이 사건 대상판결')이 선고되었으며, 이는 2014. 6. 6. 확정되었다.

그에 따라 K 소유의 토지에 관하여는 2015. 7. 17. 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다

라. 원고들의 이행제공 및 피고의 채무불이행

원고들은 2015. 6. 2. 피고에게 "이 사건 각 토지의 소유권이전등기에 필요한 서류 등 일체를 거제시 P 소재 Q 법무사사무소에 맡겨 놓았으므로, 피고가 2015. 6. 30.까지 위 장소에서 이를 수령함과 동시에 잔금 지급을 이행할 것"을 최고하는 내용의 통지서를 내용증명우편으로 발송하였고, 2015. 6. 4. 같은 내용의 통지서를 다시 내용증명우편으로 발송하였다.

마. 원고들의 이 사건 매매계약 해제

원고들은 피고가 위와 같은 통지를 받았음에도 불구하고 매매대금을 지급하지 않자, 2015. 7. 1. 피고에게 피고가 잔금 지급의무를 이행하지 아니하여 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 통지서를 내용증명우편으로 발송하였다.

바. 피고의 원고 F 소유 토지에 대한 소유권이전등기

피고는 2016. 6. 27. 원고 F를 피공탁자로 하여 원고 F의 수령거부를 이유로 잔금 190,960,000원을 2016년 금 제2284호로 공탁한 후 2016. 6. 28. 별지 목록 제6항 및 제7항 기재 각 부동산 중 원고 F 지분에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼이 없거나 명백히 다투지 않는 사실, 갑 제1 내지 12호증 및 을 제4호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 A, B, C, D, E의 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 동시이행 관계에 있는 쌍무계약에 있어서 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려고 하는 자는 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행을 제공하여야 하고, 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있는 것이며, 단순히 이행의 준비태세를 갖추고 있는 것만으로는 부족하다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2008다3053, 3060 판결 등 참조).

그리고 쌍무계약에 있어서 당사자의 채무에 관하여 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 불성실한 상대방사자에게 구실을 주게 될 수도 있으므로, 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하는 것이며(대법원 1995. 12. 22. 선고 95다40397 판결 등 참조), 부동산매매계약에서 매도인의 소유권이전등기절차 이행채무와 매수인의 매매잔대금지급채무가 동시이행관계에 있는 한 쌍방이 이행을 제공하지 않는 상태에서는 이행지체로 되는 일이 없을 것인바, 매도인이 매수인으로 하여금 이행지체가 되게 하기 위해서는 소유권이전등기에 필요한 서류 등을 현실적으로 제공하거나 그렇지 않더라도 이행장소에 그 서류 등을 준비하여 두고 매수인에게 그 뜻을 통지하고 수령하여 갈 것을 최고하면 되는 것이어서, 특별한 사정이 없으면 이행장소로 정한 변호사 사무실 등에 그 서류 등을 계속 보관시키면서 언제든지 잔대금과 상환으로 그 서류들을 수령할 수 있음을 통지하고 신의칙상 요구되는 상당한 시간 간격을 두고 거듭 수령을 최고하면 이행의 제공을 다한 것이 되고 그러한 상태가 계속된 기간 동안은 매수인이 이행지체로 된다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2001다6053, 6060, 6077 판결 등 참조).

2) 이 사건 대상판결이 확정된 후 원고 A, B, C, D, E이 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 소유권이전등기절차를 이행하기 위하여 필요한 서류 등을 Q 법무사사무소에 준비하여 두고 2015. 6. 2. 피고에게 이 사건 대상판결에 따라 잔금을 2015. 6. 30.까지 지급하고 이를 수령하여 갈 것을 최고하였고, 2015. 6. 4. 위와 같은 내용을 거듭 최고한 사실, 피고가 위와 같은 최고를 받고도 매매대금을 지급하지 않자 위 원고들은 2015. 7. 1. 피고가 잔금 지급의무를 이행하지 아니함을 이유로 이 사건 매매계약이 해제되었음을 통지한 사실은 제1항에서 인정한 바와 같다.

이를 위에서 본 법리에 비추어 보면, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 이 사건 대상판결이

확정된 후인 2015. 7. 1. 무렵 적법하게 해제되었으므로, 이 사건 대상판결에 기초한 강제집행은 허용되지 않는다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고는 이 사건 매매계약에 따르면 잔금은 이 사건 사업에 관한 인허가를 득한 시점에 지급하도록 되어 있는바, 원고 A, B, C, D, E의 2015. 6.경 내용증명에 따른 잔금 지급청구는 이행기 전에 미리 청구한 것으로서 피고는 이행지체에 빠지지 않았으므로, 위 원고들의 매매계약 해제는 근거가 없다고 주장한다.

제1항에서 살펴본 바에 의하면, 이 사건 매매계약에서 잔금의 지급시기를 '이 사건 사업에 관한 인허가를 득한 시점'으로 정한 사실은 인정되나, 한편, 원고 C, D의 경우에는 그러한 경우에도 이 사건 매매계약일부터 10개월 이내에 잔금을 지급하기로 한다는 특약을 한 사실이 인정되는바, 원고 C, D과 피고 사이의 이 사건 매매계약일로부터 10개월이 경과하였음은 역수상 명백하므로, 위 원고들에 대하여 이 사건 매매계약의 잔금의 이행기가 아직 도래하지 않았다는 피고의 주장은 이유 없다.

나아가, 원고 A, B, E에 대하여 살펴보면, 이 사건 매매계약에서 잔금의 지급시기를 '이 사건 사업에 관한 인허가를 득한 시점'으로 정한 것은 민법 제152조의 기한으로 인정되고, 당사자가 불확정한 사실이 발생한 때를 이행기한으로 정한 경우 그 사실이 발생한 때는 물론 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 그 이행기한은 도래한 것으로 보아야 하는바(대법원 2007. 5. 10. 선고 2005다67353 판결 등 참조), ① 이 사건 매매계약일로부터 10년 이상이 경과하였음에도 이 사건 사업에 관한 인허가를 받지 못한 점, ② 이 사건 대상판결 사건에서 피고는 스스로 위 원고들에 대하여 잔금 지급을 조건으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 주위적 청구를 하였고(피고는 그로써 잔금 지급기한의 이익을 포기한 것으로도 볼 수 있다), 그에 따라 피고의 주위적 청구가 모두 받아들여진 점을 고려할 때, 이 사건 매매계약에 따른 잔금의 지급시기가 이미 도래하였다고 봄이 상당하다. 따라서 이에 반하는 피고의 주장은 이유 없다.

2) 피고는 이 사건 대상판결이 확정된 후 주식회사 부성산업개발과의 매매계약을 원하는 원고들의 요청에 따라 이 사건 각 토지에 관한 소유권을 이전받기 위한 절차를 진행하는 것을 중단하고

주식회사 부성산업개발 등 관련자들과 협의를 진행한 끝에 결국 2015. 7. 29.자 합의를 도출하였는바, 이러한 사정에 비추어 보면 원고 A, B, C, D, E의 해제권은 소급적으로 소멸하였거나 위 원고들의 해제의 의사표시가 철회되었다고 주장한다.

계약의 해제권은 일종의 형성권으로서 당사자 일방에 의한 계약 해제의 의사표시가 있으면 그 효과로서 새로운 법률관계가 발생하고, 각 당사자는 그에 구속되며(대법원 2005. 7. 14. 선고 2004다67011 판결 등 참조), 민법 제543조 제2항에 따라 해제의 의사표시는 철회하지 못한다. 살피건대, 을 제1, 2호증의 각 기재에 의하여 드러나는 사정, 즉 ① 2015. 7. 29. 원고 B이 원고들이 속해 있던 'R 도시개발사업조합'의 조합장으로서 주식회사 청안하우징, S, 거제상동제일차 주식회사, 주식회사 부성산업개발, I 사이에 작성된 합의서에 입회인으로서 날인하였다거나(피고도 입회인으로서 날인하였다), ② 원고 B이 2015. 7. 31. "위 조합이 주식회사 부성산업개발에 부여하였던 R 도시개발사업의 시행권을 거제상동제일차 주식회사에게 이전하기로 하는 총회결의를 하고, 그 결의서를 작성하여 주식회사 청안하우징에 제공할 것을 약속"하는 내용의 확인서를 작성하고 날인하였다고 하더라도, 위와 같은 법리에 비추어 볼 때, 그러한 사정만으로 원고 A, B, C, D, E이 이 사건 매매계약 해제의 의사표시를 번복하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3. 피고의 예비적 반소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 살펴본 바와 같이, 원고 A, B, C, D, E과 피고 사이의 이 사건 매매계약은 피고의 귀책사유로 인하여 해제되었다. 민법 제548조에 의하여 위 원고들은 피고에게 이 사건 매매계약에 따라 지급받은 계약금과 중도금 및 이에 대한 이자 등을 반환할 의무가 있다.

나. 원고 A, B, C, D, E의 항변에 관한 판단

원고 A, B, C, D, E은 이 사건 매매계약에 따라 지급된 계약금은 위약금 조로 수수되었으므로, 피고의 귀책사유로 인하여 이 사건 매매계약이 해제된 이상 계약금을 제외한 중도금만을 반환할 의무가 있다고 항변한다.

민법 제565조 제1항에 따르면, 매매계약에서 계약금이 수수된 경우에 당사자 사이에 다른 약정이

없는 한 이는 당사자 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있게 하는 해약금으로 추정된다. 그러나 이를 위약금으로 하기로 하는 특약이 없는 이상, 계약이 당사자 일방의 귀책사유로 인하여 해제되었다 하더라도 상대방은 계약불이행으로 입은 실제 손해만을 배상받을 수 있을 뿐, 계약금이 위약금으로서 상대방에게 당연히 귀속되는 것은 아니다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2007다24930 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약에서 계약금을 위약금으로 하기로 하는 특약이 있었음을 인정할 아무런 증거가 없고, 이 사건 매매계약이 해제됨으로써 원고 A, B, C, D, E에게 발생한 손해에 관한 입증도 없는 이상, 계약금이 위약금으로서 몰취되어야 한다는 위 원고들의 항변은 받아들이지 않는다.

다. 소결론

원고 A, B, C, D, E은 이 사건 매매계약 해제로 인한 원상회복의무의 이행으로서 피고에게, 원고 A은 피고로부터 지급받은 158,240,000원(= 계약금 79,120,000원 + 중도금 79,120,000원), 원고 B은 피고로부터 지급받은 1,167,640,000원(= 계약금 583,820,000원 + 중도금 583,820,000원), 원고 C은 피고로부터 지급받은 215,860,000원(= 계약금 107,930,000원 + 중도금 107,930,000원), 원고 D은 피고로부터 지급받은 30,744,000원(= 계약금 15,372,000원 + 중도금 15,372,000원), 원고 E은 피고로부터 지급받은 190,000,000원(= 계약금 95,000,000원 + 중도금 95,000,000원) 및 각 이에 대하여 위 원고들이 각 계약금 및 중도금을 지급받은 날 이후로서 피고가 구하는 바에 따라 2005. 5. 26.부터 이 사건 반소장이 위 원고들에게 송달된 날임이 기록상 명백한 2016. 6. 2.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 원고 F의 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

제1항에서 인정한 사실에 의하면, 원고 F는 피고의 잔금 지급의무 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 민법 제548조에 따라 계약 해제에 따른 원상회복의무 이행으로 피고는 원고 F에게 별지 목록 제6항 및 제7항 기재 각 부동산 중 각 1,428/11,901 지분에 관하여

창원지방법원 거제등기소 2016. 6. 28. 접수 제31373호로 마친 각 소유권이전등기의
말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

피고는 이 사건 대상판결에 따라 유효하게 이루어진 등기로서 말소되어서는 안 된다고 주장한다.
그러나 원고 F가 주장하는 피고의 잔금 지급의무 이행지체 및 그로 인한 원고의 이 사건 매매계약
해제는 이 사건 대상판결의 소송 변론종결 후에 발생하여 원고 F의 청구가 이 사건 대상판결의
기판력에 저촉된다고 볼 수 없고, 해제의 효력이 발생한 후에 피고가 임의로 잔금을 공탁하였다고
하더라도 이미 발생한 해제가 소급하여 무효가 될 수도 없는 이상, 피고는 더 이상 해제의 효력을 다룰
수 없으므로, 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

5. 결론

원고 A, B, C, D, E의 본소 청구, 본소 청구가 인용될 것을 조건으로 심판을 구하는 피고의 예비적
반소 청구 및 원고 F의 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김성원

판사백지예

판사정혜승

별지