

서울고등법원 2021. 4. 7 선고 2020나2033962 판결 [계약보증금 반환청구 등]

전 문

원고, 피항소인 겸 항소인

주식회사 A

소송대리인 법무법인 선해 담당변호사 민현

피고, 항소인 겸 피항소인

주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 동인 담당변호사 강민주

피고, 피항소인 C

변 론 종 결 2021. 3. 17.

판 결 선 고 2021. 4. 7.

제1 심판결 서울동부지방법원 2020. 8. 27. 선고 2018가합113513 판결

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 항소와 피고 주식회사 B의 항소를 모두 기각한다.
2. 원고와 피고 주식회사 B 사이의 항소비용은 각자 부담하고, 원고와 피고 C 사이의 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 750,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

항 소 취 지

[원고]

제1심판결 중 원고 패소 부분을 취소한다. 피고들은 공동하여 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 피고 주식회사 B는 2019. 4. 3.부터, 피고 C는 2018. 11. 30.부터 각 2020. 8. 27.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[피고 주식회사 B]

제1심판결 중 피고 주식회사 B 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고 주식회사 B에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결 이유는, 피고 주식회사 B가 이 법원에서 항소이유로 새롭게 주장하는 사항에 관하여 제2항에서 추가로 판단하는 것 이외에는 제1심 판결문의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 피고 B의 새로운 주장에 관한 추가 판단

가. 이 사건 분양대행계약은 목적 달성이 원시적으로 불능이므로 무효라는 주장에 관하여

1) 주장의 요지

사립학교법에 따라 학교법인이 그 기본재산을 처분할 때 필수적으로 요구되는 관할청의 허가의 효력이 2016. 2. 26.을 도과함에 따라 상실되었으므로, 이 사건 매매계약은 2016. 2. 26.을

도과함으로써 소급하여 무효가 되었다. 따라서 D이 이 사건 매매계약에 따라 피고 B에 대하여 부담하는 이 사건 토지의 인도 의무 및 소유권이전등기의무는 모두 이행불능이 되었고, 결국 그 이후인 2016. 10. 5. 체결된 이 사건 분양대행계약에 따라 원고가 피고 B에 대하여 부담하는 분양대행의무 역시 원시적으로 이행불능이 되었다. 이러한 원시적 불능인 급부를 목적으로 하는 이 사건 분양대행계약은 무효이다.

2) 판단

앞서 살핀바와 같이, 이 사건 분양대행계약은 이 사건 토지 위에 건축될 업무시설(주거용 오피스텔)의 분양을 원고가 대행하는 것을 목적으로 하고(제1조), 원고가 피고 B에게 공탁금 3억 원을 현금으로 지급하되 일정 분양을 달성시 피고 B가 이를 원고에게 반환하는 것(제8조) 등을 내용으로 하면서, "현재 사업부지의 매매잔금이 미지급된 상황을 충분히 숙지하고, 건축설계변경 심의 및 허가와 허가관청으로부터 정식으로 분양승인을 득한 후 분양할 수 있음을 전제로 하여 본 분양대행계약이 체결되었음을 상호 인정한다.", "만약 본 사업 진행이 어려워 분양대행용역 계약 체결이 무산될시 공탁금의 1.5배인 4억 5천만 원을 피고 B가 위약금으로 원고에게 반환한다."는 등의 특약사항(제20조)을 정하고 있다.

위와 같은 사정들과 함께 이 사건 매매계약의 진행경위, 이 사건 분양대행계약의 체결경위 및 내용 등을 고려하면, 원고와 피고 B는 '피고 B가 어떠한 방법으로든 이 사건 토지를 취득하여 건축물을 완공할 것'을 전제로 이 사건 분양대행계약을 체결한 것이지, 반드시 '이 사건 매매계약이라는 특정한 매매계약'이 유효하게 이행될 것만을 전제로 이 사건 분양대행계약을 체결하였다고 볼 수 없다(피고 B와 D로서는 다시 교육부장관의 처분허가를 받거나 새로운 매매계약을 체결할 수도 있었다).

나아가, 이 사건 분양대행계약은 피고 B가 결과적으로 이 사건 토지를 취득하지 못하여 이 사건 사업 자체를 수행하지 못할 경우를 대비하여 위약금에 관한 사항까지 구체적으로 정하고 있는바, 설령 이 사건 분양대행계약에 따른 주된 급부 자체가 이행불능이 된다고 하더라도 이 사건 분양대행계약 중 그러한 경우를 대비한 위약금에 관한 부분까지 무효가 된다고 볼 수도 없다.

피고 B의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

나. 이 사건 분양대행계약에 따른 공탁금 반환요건이 충족되지 않았다는 주장에 관

하여

1) 주장의 요지

설령 이 사건 분양대행계약이 유효라고 하더라도, 이 사건 분양대행계약은 ‘분양율이 60% 완료시’ 피고 B가 원고에게 공탁금 3억 원을 반환한다고 정하고 있다(제8조). 그런데 이 사건 사업의 경우 분양율 60%라는 공탁금 반환요건이 충족되지 않았으므로, 피고 B는 원고에 대하여 공탁금 3억 원을 반환할 의무가 없다.

2) 판단

앞서 살핀바와 같이, 원고는 피고 B에 대하여 이 사건 분양대행계약의 해제를 원인으로 원상회복으로서 이미 지급한 공탁금 3억 원의 반환을 청구하고 있을 뿐, 이 사건 분양대행계약 제8조에 따른 공탁금 반환이라는 계약상의 급부 이행을 구하고 있는 것이 아니므로, 이와 다른 전제에 있는 피고 B의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 피고들에 대한 항소와 피고 B의 항소는 이유 없어 모두 기각한다.

재판장 판사 정선재, 판사 박성준, 판사 천지성