

대법원 2016. 11. 9 선고 2016다26624 판결 [부당이득금반환등]

재판경과

대법원 2016. 11. 9 선고 2016다26624 판결

서울고등법원 2016. 5. 10 선고 2012나88480 판결

서울중앙지방법원 2012. 9. 26 선고 2011가합126418 판결

전문

원고, 상고인 겸 피상고인1. A

2. B

원고, 피상고인3. C 주식회사

피고, 피상고인 겸 상고인1. D

2. E

판결 선고 2016. 11. 9.

원심판결 서울고등법원 2016. 5. 10. 선고 2012나88480 판결

주문

상고를 모두 기각한다.

상고비용 중 원고 C 주식회사와 피고들 사이에 생긴 부분은 피고들이, 나머지 원고들과 피고들 사이에 생긴 부분은 상고인 각자가 각 부담한다.

N

이 유

1. 원고들의 상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)에 대하여

가. 이 사건 권리포기약정에 따라 계약금이 피고들에게 귀속되는지

원심은, 국토이용관리법상의 규제 지역 내의 토지에 대하여 관할도지사의 허가를 받기 전에 체결한 매매계약이라고 하더라도, 당사자 일방이 토지거래허가를 받기 위한 협력 자체를 이행하지 아니하거나 허가 신청 전에 매매계약을 철회하는 경우, 상대방에게 일정한 손해액을 배상하기로 하는 약정은 유효하게 할 수 있다(대법원 2007. 11. 39. 선고 2007다30393 판결 등 참조)고 판시한 다음, 원고 C 주식회사와 원고 B(이하 '원고 매수인들'이라고 한다)이 피고들과 토지거래허가구역 내에 위치한 피고들 소유의 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결한 후 이 사건 토지상에 건축물 신축공사를 진행하면서도 당초의 잔금지급기일은 물론 연기된 잔금지급기일에도 잔금을 지급하지 못하게 되자, 재차 잔금지급기일을 연기하면서 연기된 그 기일까지도 이행하지 못하면 본 계약과 관련한 모든 권리를 포기하기로 하는 이 사건 권리포기약정을 체결한 사실을 인정한 후, 위 약정 당시 이 사건 매매계약이 유동적 무효 상태에 있었으나, 그 경우에도 원고 매수인들이 연기된 기일까지 잔금의 지급을 확약하고 이를 이행하지 못하면 손해배상액으로 계약금 상당액을 지급하기로 하는 내용의 약정을 이 사건 매매계약과 별개로 체결하는 것은 가능하고, 증거에 의하면 원고 매수인들이 연기된 잔금지급기일까지 잔금을 지급하지 못하였으므로 계약금 상당액은 약정위반에 따른 손해배상금으로 피고들에게 귀속되었다고 판단하여, 원고 매수인들의 이 사건 매매계약해제를 원인으로 한 계약금 상당액의 반환청구를 배척하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 유동적 무효인 계약에 부수하는 약정의 효력에 관한 법리를 오해하였거나 이유가 모순된 잘못이 없다.

나. 이 사건 각 제세공과금 부담약정에 따라 원고들이 제세공과금을 부담하는지

원심은, 이 사건 각 제세공과금 부담약정에서 원고 매수인들이 2009. 4. 30.까지 발생하는 이 사건 토지 및 건축물에 대한 제세공과금을 납부하기로 하였고, 이 사건 매매계약서 제6조에서

제세공과금의 부담은 잔금지급일을 기준으로 하여 부과기준일이 그 전일까지의 것은 피고들에게, 그 이후의 것은 원고 매수인들에게 각 귀속한다고 정한 사실을 인정한 다음, 위 약정 당시 이 사건 계약이 유동적 무효의 상태에 있었다라도, 원고 매수인들이 잔금 지급을 지연함에 따라 그와 별도로 체결된 위 약정의 효력은 유효하므로, 피고들이 원고들에게 반환하여야 할 양도소득세 보전금에서 2009. 4. 30. 이전에 피고들에게 부과된 제세공과금 상당액을 공제하여야 한다고 판단하여, 피고들의 이 부분 공제 주장을 일부 받아들였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 유동적 무효 및 종된 계약에 관한 법리를 오해하였거나 이유가 모순된 잘못이 없다.

다. 착오를 이유로 위 각 약정을 취소할 수 있는지

원심은, 이 사건 토지거래허가 신청을 지연한 이유는 오직 원고 매수인들이 잔금을 마련하지 못하여 잔금지급의무를 다하지 못하였기 때문으로 보이고, 판시와 같은 사정에 비추어 볼 때 원고 매수인들로서는 잔금지급의무에 대하여 착오하지 않았더라도 이 사건 각 약정을 체결하였을 것으로 보이므로, 이 사건 각 약정의 중요 부분에 착오가 있었다고 보기 어렵다는 이유로, 위 각 약정을 착오를 이유로 취소한다는 원고 매수인들의 주장을 배척하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 유동적 무효 및 중요 부분의 착오에 관한 법리를 오해하거나 채증법칙을 위반하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

라. 피고들이 부당이득반환채권으로 상계할 수 있는지

원심은, 원고 매수인들이 2008. 8.경부터 피고들의 승낙을 받아 이 사건 토지상에 이 사건 건축물을 신축하기 시작하였고, 피고들은 2011. 6. 21.경 건축 중단 상태에 있던 이 사건 건축물을 무단으로 철거하기 시작하였으며, 이 사건 매매계약은 2012. 2. 20.경 피고들의 채무불이행으로 해제된 사실을 인정한 다음, 원고 매수인들은 이 사건 매매계약이 해제됨으로써 이 사건 토지에 대한 점유 권원을 소급적으로 상실하게 되었으므로, 피고들에게 각자 2008. 8. 1.부터 2011. 6. 21.까지의 임료상당액을 지급할 의무가 있다고 판단하여, 피고들의 위 임료 상당액의 부당이득반환채권과 원고 매수인들의 이 사건 매매계약 해제에 따른 양도소득세 보전금 반환채권을 상계한다는 피고들의 주장을 받아들였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 계약해제에 따른 원상회복의 범위 및 부당이득에서의 실질적 이익 취득 요건에 관한 법리를 오해하였거나 필요한 심리를 다하지 아니한 잘못이 없다.

2. 피고들의 상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)에 대하여

가. 피고들의 이행거절로 매매계약이 해제되었는지

원심은, 원고 매수인들이 이 사건 토지상에 건축물을 신축하는 것을 전제로 이 사건 매매계약을 체결하여 피고 등의 명의로 건축허가를 받아 이 사건 건축물을 신축하기 시작한 사실, 이 사건 토지가 토지거래허가구역에서 해제된 후 피고들이 원고 매수인들에게 2011. 6. 29.까지 잔금을 지급하지 않으면 이 사건 매매계약을 해제하겠다고 통보하고도 스스로 정한 잔금지급기일이 도래하기 전에 이 사건 건축물을 철거하기 시작한 사실을 인정한 다음, 피고들이 이 사건 건축물을 철거함으로써 이 사건 매매계약에 대한 이행거절의 의사를 명확히 표시하였으므로, 그 후 이것을 이유로 한 원고 매수인들의 해제의 의사표시에 따라 해제되었다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 채증법칙을 위반하여 사실을 오인하였거나, 이행거절 및 계약해제에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

나. 이 사건 각 이자부담약정에 따라 원고들이 지연손해금을 지급할 의무가 있는지

원심은, 이 사건 각 이자부담약정에 따른 이자지급은 그 문언상 잔금의 지급을 조건으로 한 것으로, 이 사건 매매계약이 정상적으로 이행되는 것을 전제로 약정되었고, 이 사건 권리포기약정과 제2차 이자부담약정은 같은 날 체결되었는데, 전자는 연장된 잔금지급기일에 잔금을 지급하지 못하는 경우 계약금을 포기하겠다는 취지의 약정이고, 후자는 이 사건 매매계약이 정상적으로 이행됨을 전제로 체결한 것으로 해석함이 합리적이라는 이유로, 이 사건 각 이자부담약정은 주된 계약인 이 사건 매매계약의 해제로 함께 실효되었다고 판단하면서, 반환하여야 할 양도소득세 보전금에서 이 사건 각 이자부담약정에 따른 지연손해금을 공제하여야 한다는 피고들의 주장을 배척하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 계약해석, 약정손해배상금 또는 손해배상액예정 및 조건과 기한 등에 관한 법리를 오해하였거나, 이유가 모순된

잘못이 없다.

다. 원고들의 제세공과금 부담 부분이 2009. 4. 30.까지로 제한되는지

원심은 이 부분에 대하여 위 제1.의 나.항에서 본 바와 같이 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 약정해석 및 조건과 기한 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

라. 불법철거로 인한 손해를 건축물 신축에 소요된 비용으로 볼 수 있는지

원심은, 원고 C 주식회사가 이 사건 토지상에 자신의 비용과 노력으로 이 사건 건축물을 신축하여 피고들이 철거할 당시 기둥과 지붕, 주벽이 완성된 상태였던 사실 등을 인정한 다음, 피고들은 위 원고에게 이 사건 건축물의 철거 당시의 공정률에 이르기까지 위 건축물을 축조하는 데 소요되는 비용에서 위 원고가 이미 회수하였음을 자인하는 금액을 공제한 나머지 금액을 지급할 의무가 있다고 판단하면서, 피고들이 이 사건 건축물을 철거할 당시 이 사건 매매계약은 유효한 상태에 있었고, 피고들이 최고한 잔금지급기일이 도과되기도 전에 원고 매수인들의 잔금 지급 여부가 확정되지 아니한 상태에서 이 사건 건축물을 철거한 사정 등을 들어, 이미 철거가 예정되어 있었으므로 원고들의 손해는 철거 후 폐자재를 회수할 수 있는 이익 상당액에 한정된다는 피고들의 주장을 배척하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 손해배상에 관한 법리를 오해하였거나, 판단을 누락하였거나, 필요한 심리를 다하지 아니하고 채증법칙을 위반하여 사실을 오인한 잘못이 없다.

마. 피고들의 원상회복비용 반환채권으로 상계할 수 있는지

원심은, 이 사건 매매계약은 2012. 2. 20. 비로소 해제됨으로써 원상회복의무가 발생하였는데, 해제 당시 이미 이 사건 건축물은 철거되어 원고 매수인들이 이행하여야 할 원상회복의 대상이 존재하지 않고, 피고들의 무단철거행위에 소요된 비용에 대하여 공제나 상계를 인정할 경우 피고들의 불법행위를 오히려 정당화하는 결과가 되는 점 등의 사정을 이유로, 피고들이 건축물 철거에 들인 비용에 관하여 원고 매수인들에 대하여 가지는 원상회복비용 반환채권으로 상계한다는 피고들의 주장을 배척하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 상계적상, 손해배상에 관한 법리를 오해하였거나, 채증법칙을 위반하여 사실을 오인한 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관이기택

대법관김용덕

주심대법관김신

대법관김소영