

수원고등법원 2021. 12. 24 선고 2020나24850(본소), 2020나24867(반소) 판결

[부당이득금반환 · 지연손해금 청구]

재판결과

수원고등법원 2021. 12. 24 선고 2020나24850(본소), 2020나24867(반소) 판결

수원지방법원 2020. 11. 12 선고 2018가합24892 판결

전문

원고(반소피고), 항소인A지역주택조합

소송대리인 변호사 강창웅

피고(반소원고), 피항소인주식회사 B

소송대리인 법무법인 율 담당변호사 박창범

변론 종결2021. 10. 1.

판결 선고2021. 12. 24.

제1심판결수원지방법원 2020. 11. 12. 선고 2018가합24892(본소), 2019가합14250(반소) 판결

주문

1. 제1심 판결 중 반소에 관한 원고(반소피고) 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송 총비용 중 본소에 관한 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소에 관한 부분은

피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 3,506,298,631원과 이에 대하여 이 사건 2020. 8. 20.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달 다음날부터 제1심 판결 선고일까지 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 69,863,013원과 이에 대하여 2018. 10. 19.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 본소 청구취지 및 주문 제1항 기재와 같은 판결

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 7. 12. 청주시장으로부터 조합설립인가를 받은 주택조합이고, 조합원은 443명이다. 피고는 부동산 개발업 등을 영위하는 회사이고, 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)은 부동산 시행업 등을 영위하는 회사이다.

나. C은 2016. 7. 25. 피고로부터 청주시 청원구 D 대 19,813.3㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 매매대금 215억 원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '제1매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 위 매매계약에 따르면 C은 피고에게 계약 당일 1차 계약금 2억 원, 2016. 8. 4. 2차 계약금 2억 원, 2016. 9. 20. 3차 계약금 10억 원, 2017. 1. 13. 4차 계약금 7억 5,000만 원, 2017. 5. 13. 잔금 193억 5,000만 원을 각 지급하고, 제3조 제3항에서 '계약금 분할 및 잔금기간 연장의 요청에 대한 책임으로 피고의 은행대출금 103억 원의 이자를 계약 즉시부터 잔금 지급까지 C이 책임지고 부담하고, 그 지급금액이 미지급(연체)될 경우 계약해지 사유로써 피고는 서면 통보를 통하여 계약해지할 수 있다'고 정하였다.

다. C은 피고에게 2016. 7. 25.과 2016. 8. 4. 각 2억 원, 합계 4억 원을 지급하였으나 이후 위 매매계약에서 정한 날짜에 돈을 지급하지 못하였고, 이에 '빠른 시일 내에 A 지역주택조합 아파트 사업의 조합원을 모집하여 제1매매계약대금을 입금하기 위해 노력하고 늦어도 10. 20. 내에 지급하겠다.'라는 취지의 공문을 보냈으며, C, E(원고 조합장) 등은 2016. 10. 28. 피고에게 다음과 같은 내용이 포함된 사실확인 및 이행확약서를 작성하여 주었다.

1. C 등은 최종적으로 피고에게 아래와 같이 제1매매계약상 3차 계약금을 아래와 같이 지급기한 연장을 요청하고 아래와 같이 확약한다.

가. C 등은 종전 지급기한인 2016. 9. 20. 및 2016. 10. 26.을 2016. 11. 15.까지 최종 연장요청하며 3차 계약금 및 1, 2차 이자(총액 13억 3,800만 원)를 반드시 지급할 것을 확약한다.

나. 만약 C이 2016. 11. 15.까지 위 지급의무를 미 이행할 경우 제1매매계약은 최고 없이 해제되며, C이 기 지급한 1, 2차 계약금 4억 원을 포함하여 기 지급한 모든 금원을 포기함은 물론 그 이행을 담보하기 위하여 제1매매계약 제2조 부동산매매대금의 8%를 손해배상 및 위약벌로 하여 지급할 것을 확약한다.

8. C 등은 지역주택조합설립, 공동주택건설 등에 필요한 행정청의 인허가 거부로 인하여 제1매매계약 부동산을 매수한 목적대로 사용하지 못할 수 있음을 인정한 상태에서 제1매매계약을 체결하였고, 이러한 제한사항은 제1매매계약의 효력에 영향을 미치지 못함을 확약한다.

라. C 등이 위 사실확인 및 이행확약서에서 정한 날짜에 돈을 지급하지 못하고 수차례 지급기일이

연기되자, C 등과 피고는 2017. 6. 13. 다음과 같은 내용의 추가 연장합의 이행각서(공증인가 F 합동법률사무소 작성 증서 2017년 제1461호)를 작성하였다.

제2조 [지급기한 및 금액]

별첨된 '매매대금 및 추가비용 등 계산서'에 합의한 금액을 기준으로 다음과 같이 지급한다.

1) 1차 지급기한 및 금액

2017. 8. 20.: 43억 원

2) 2차 지급기한 및 금액

2017. 9. 20.: 196억 9,920만 원

매매대금 및 추가비용 등 계산서

4. 지급(정산) 방법(순위)

가. 매수인 대금 지급 시 비용처리 사항

1) 1차 지급 정산내역

i. 일자: 2017년 08월 20.일

ii. 지급금액: 43억 원

iii. 정산내역

- 1순위: 28억 3,360만 원

- 부동산매매계약서 상 지급확약 이자: 5억 3,800만 원

- 사실확인 및 이행확약서 불이행에 따른 위약벌 배상액: 17억 2,000만 원

- 부동산 매매연장에 따른 매수인 부담 국/지방세: 1억 원

- 매도인 담보대출 연장에 따른 발생 비용: 6,820만원

- 이자정산(17년05월14일~17년08월20일-99일): 2억 740만 원

- 매도인 담보대출 만기에 따른 대환대출 발생 비용 일체: 2억 원

마. C이 위 이행각서에서 정한 날짜에도 돈을 지급하지 못하자, 피고는 2017. 10. 26. C, 원고에게 제1매매계약을 해제한다는 의사가 표시된 내용증명우편을 발송하였다. C은 2017. 10. 30. 피고에게 3억 원을 지급하였고, 이에 C과 피고는 2017. 11. 9. '위 이행각서의 1차 지급금액 43억 원과 2차

지급금액 196억 9,920만 원을 2017. 12. 30.까지 지급하기로 최종 합의한다. C은 위 이행각서상의 의무를 이행하지 못하여 피고에 발생된 피해보상금(일종의 위약벌)으로 3억 2,550만 원을 위 이행각서의 지급 확약한 금액과 별도로 2017. 12. 30. 지급한다.'라는 등의 내용이 포함된 최종합의서를 작성하였는데, 이 때 원고는 C의 피고에 대한 채무를 연대보증하였다.

바. 이 사건 토지는 2017. 12. 22. 충청북도의 J산업단지 개발계획 및 실시계획 변경(고시 K)에 따라 당초 용도가 체육시설이던 것이 주상복합으로 용도 변경되었고, 충청북도는 이 사건 토지의 용도 변경에 따라 이 사건 토지의 감정가액이 용도 변경 전 19,218,901,000원에서 용도 변경 후 26,023,042,500원으로 증액되었음을 이유로 2018. 2. 2. 피고에게 용도 변경에 따른 기부금 3,731,106,000원 납부 결정을 통보하면서, 위 기부금액 미납 시에는 용도 변경 승인이 취소되고 이 사건 토지의 용도가 승인전으로 환원될 수 있다고 통지하였다.

사. 원고가 2018. 1. 8. 피고에게 5억 원을 지급하였을 뿐 위 최종합의서대로 이행하지 못하자, 원고와 C은 2018. 2. 7. 피고로부터 이 사건 토지를 매매대금 296억 5,000만 원에 매수하는 매매계약(이하 '제2매매계약'이라 한다)을 새로이 체결하였다. 제2매매계약에서는 그때까지 지급된 12억 원을 1차 계약금으로 하고, 2018. 4. 5. 2차 계약금 47억 3,000만 원, 2018. 5. 30. 잔금 237억 2,000만 원을 지급하기로 약정하였으나, 원고와 월드원은 2018. 4. 5. 피고에게 2차 계약금을 지급하지 못하였다.

아. C은 피고에게 2018. 4. 2. '제2매매계약서는 토지매매금액에 기부채납금액을 합산하여 작성된 금액이 매수인이 사업비를 받아내기 위해 토지매매가격을 사실과 다르게 추가로 업하여 작성한 계약서이고, 이자비용도 토지매매계약서의 금액에 합산을 하였으나 오해 소지가 생길 수도 있다. 제2매매계약서는 관련법을 위반하여 작성된 계약서이기 때문에 인정할 수 없다.'라고 하면서 제2매매계약이 무효임을 내용증명우편으로 발송하였다가, 2018. 4. 6. '피고와 최종 작성할 합의서와 협의약정서를 전부 수용한다.'라는 취지의 공문을 보냈다. 이후 원고와 C은 2018. 4. 17. 피고에게 'C과 원고는 2018. 4. 5.까지 47억 3,000만 원을, 2018. 5. 30.까지 237억 2,000만 원을 피고에게 지급한다.'라는 내용의 합의서를 작성하여 교부하였다. 그러나 원고와 C은 위 합의서 내용대로 매매대금을 지급하지 않았고, 이에 피고는 2018. 6. 19. 원고와 C에게 제2매매계약의

해제를 통보하였다.

자. 원고는 2018. 6. 22. 피고에게 5억 원을 지급하였고, 2018. 7. 13. 피고로부터 이 사건 토지를 매매대금 301억 원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '제3매매계약'이라 한다)을 다시 체결하였다. 당시 원고와 피고는 매매대금의 지급방법에 관하여 아래와 같이 정하였고, 제3조 제1항은 '피고는 원고가 매매금액 및 지급방법 내용을 모두 이행함과 동시에 소유권이전에 필요한 서류 일체를 지급하고, 등기절차에 협력한다.', 제4조 제6항은 '아래의 일정이 원고의 요청(사정 등)에 의하여 연장될 경우, 지급금액에 15%의 연체이자를 가산하여 지급한다.'라고 각 정하였다.

1차 계약금	기지금액	17억 원
2차 중도금	2018. 7. 20.	30억 원
3차 중도금	2018. 7. 27.	50억 원
4차 잔금	2018. 8. 31.	204억 원

차. 원고는 피고에게 제3매매계약의 2차 중도금 지급일 2018. 7. 20.까지 2차 중도금 30억 원을 지급하지 못하였고, 이에 피고는 원고에게 2차 중도금 30억 원의 지급기한을 2018. 7. 23.까지로 연기하고, 그때까지 2차 중도금 30억 원을 지급하지 않으면 제3매매계약을 해제한다는 의사를 표시하였다.

카. 원고는 피고에게 2018. 7. 23. 15억 원, 2018. 7. 27. 15억 원을 지급하였고, 2018. 10. 18. 3차 중도금 50억 원 및 잔금 204억 원을 지급하였다. 피고는 같은 날 원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 또한 원고는 같은 날 이 사건 토지에 대한 취득세 등으로 13억 8,460만 원을 납부하였다.

타. 피고는 충청북도에 이 사건 토지의 용도변경에 따른 기부금으로 2018. 3. 26.

1,872,299,657원(= 원금 1,865,553,000원 + 이자 6,746,657원), 2018. 10. 18.

1,875,468,540원(= 원금 1,865,553,000원 + 이자 9,915,540원) 등 합계 3,747,768,197원을 납부하였다.

파. 한편 원고와 C은 피고 대표이사 G이 자신들을 협박하여 매매대금을 증액함으로써 35억 1,250만

원 상당의 재산상 이익을 취득하였다고 하면서 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(공갈)죄 등으로 고소하였으나, 2019. 7. 9. 혐의없음(증거불충분)의 불기소처분이 내려졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6 내지 9, 11 내지 14, 19, 26, 30 내지 34, 37, 49 내지 52호증, 을 제2 내지 5, 14, 16, 18, 19, 20, 22호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

이 법원이 이 부분에 설시할 이유는 제1심 판결 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

3. 본소청구에 대한 판단

이 법원이 이 부분에 설시할 이유는 아래와 같이 추가, 변경하는 외에는 제1심 판결 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심 판결 제11쪽 1행과 2행 사이에 아래 내용을 추가한다.

"바) 원고가 이 사건 토지의 소유권 취득을 위하여 지급한 매매대금이 현저하게 공정을 잃었다고 보려면 이 사건 토지의 실제 가치에 비하여 그 매매대금이 지나치게 높다는 사실이 인정되어야 한다. 그런데 제3매매계약 체결 당시 이 사건 토지에 관한 지구단위계획의 변경으로 이 사건 토지의 용도가 체육시설용지에서 주상복합용지로 변경됨에 따라 이 사건 토지의 감정가액이 용도변경 전 약 192억 원에서 용도 변경 후 약 260억 원으로 상승하였는바, 원고가 피고에게 지급한 매매대금 301억 원이 이 사건 토지의 용도 변경 후 감정가액보다 높기는 하나, 그것이 지나치게 높아 현저하게 공정을 잃었다고 보기는 어렵다(제1매매계약상의 매매대금 215억 원도 용도변경 전 이 사건 토지의 감정가액 196억 원보다 19억 원이 많다).1) 사) 원고는 제1, 2 매매계약에서 정한 지급일에 매매대금을 지급하지 못하여 피고가 매매계약을 각 해제하였고, 이에 원고의 요청에 따라 피고와 새로이 제3매매계약을 체결하면서 매매대금이 증액된 것이어서, 피고가 제3매매계약을 체결하면서 매매대금을 증액한 것이 현저히 부당하다고 판단되지는 아니한다.

아) 원고는 제3매매계약에 따른 2차 중도금 지급일 2018. 7. 20.까지 피고에게 2차 중도금 30억 원을 지급하지 못하였고, 이에 피고가 원고에게 2018. 7. 23.까지 2차 중도금 30억 원을 지급하지

않으면 제3매매계약도 해제된다는 통보를 하였는데, 원고는 2018. 7. 23. 2차 중도금 30억 원 전액을 지급하지 못하였으므로 제3매매계약도 원고의 중도금 미지급에 따른 피고의 계약해제 의사표시로 해제되었다고 볼 여지도 있다(원고 스스로 제3매매계약이 해제되었다고 주장하였다). 그렇다면 원고는 제3매매계약에서 정한 매매대금을 지급할 의무가 없음에도 임의로 피고에게 제3매매계약에서 정한 매매대금 301억 원을 전부 지급한 것이다."

○ 제1심 판결 제11쪽 2행의 "바) 이와 같은 사정을 고려하면"을 "자) 이와 같은 사정을 고려하면"으로 변경한다.

4. 반소에 관한 판단

가. 관련 법리

쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는다(대법원 2001. 7. 10. 선고 2001다3764 판결 등 참조). 잔금 지급기일에 중도금의 일부와 잔금이 지급되지 아니하고 잔금과 동시이행관계에 있는 매도인의 소유권이전등기 소요서류가 제공된 바 없이 그 기일이 경과하였으면 매수인의 중도금 일부 및 잔금의 지급의무와 매도인의 소유권이전등기, 인도의무는 동시이행관계에 있다 할 것이어서, 그때부터는 매수인은 중도금 일부를 지급하지 아니한 데 대한 이행지체의 책임을 지지 아니한다(대법원 2002. 3. 29. 선고 2000다577 판결 등 참조).

나. 반소 청구원인에 관한 판단

1) 제3매매계약에서 3차 중도금 지급일은 2018. 7. 27.로, 4차 잔금 지급일은 2018. 8. 31.로, 중도금 지급 지체로 인한 연체이자율은 연 15%로 각 약정된 사실, 제3매매계약 제3조 제1항은 "피고는 원고가 제2조 매매금액 및 지급방법 내용을 모두 이행함과 동시에 소유권이전에 필요한 서류 일체를 교부하고, 등기절차에 협력한다."라고 규정하고 있는 사실, 원고는 2018. 10. 18. 피고에게 3차 중도금 50억 원과 4차 잔금 204억 원 등 합계 254억 원을 지급한 사실, 피고는 2018. 10. 18. 원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 인정하였다.

2) 이러한 인정사실을 위 법리에 비추어 보면, 제3매매계약의 4차 잔금 지급일 이후부터는 원고의

3차 중도금 지급의무와 피고의 소유권이전등기의무는 동시이행 관계에 있으므로, 원고는 3차 중도금 지급기일 다음 날인 2018. 7. 28.부터 잔금 지급일 전날인 2018. 8. 30.까지만 3차 중도금 미지급에 따른 연체이자 지급의무를 부담하고, 잔금지급일인 2018. 8. 31. 이후로는 3차 중도금의 미지급에 따른 연체이자 지급책임을 부담하지 않는다.

3) 결국 원고는 피고에게 3차 중도금 50억 원에 관한 2018. 7. 28.부터 2018. 8. 30.까지의 연체이자 69,863,013원(= 5,000,000,000원 × 34일/365일 × 15%)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 원고의 항변 및 이에 관한 판단

1) 원고는, 피고가 원고로부터 3차 중도금 및 잔금을 지급받은 날 원고에게 '모든 매매대금이 지급되었음을 확인한다.'라는 내용의 매매대금 정산 확인서를 교부하였으므로, 연체이자지급채무가 소멸하였다는 취지로 항변한다.

2) 갑 제28, 29호증의 각 기재에 의하면, 피고는 2018. 10. 18. 원고에게 '254억 원 송금이 완료됨과 동시에 토지매매대금이 완납됨을 확인한다.'라고 기재된 매매대금 정산 확인서를 작성 받은 사실이 인정되는바, 위 정산 확인서에는 3차 중도금의 연체이자에 관하여 어떠한 이의도 유보하지 않았으므로, 피고가 원고에게 정산 확인서를 교부함으로써 3차매매계약의 매매대금이 완납되었음을 확인하고 대금이나 연체이자에 대한 책임을 추급하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시하였다고 봄이 타당하다. 그 이후 피고 직원이 원고 직원에게 수차례에 걸쳐 연체이자의 지급을 구하였다는 사정만으로 정산확인서에 표시된 완납 의사가 반복될 수는 없다. 그러므로 3차 중도금의 연체이자 지급채무가 소멸하였다는 원고의 항변은 이유 있다.

라. 소결론

따라서 피고의 반소 청구는 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 할 것인데, 제1심 판결 중 반소 청구 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 이 부분 항소를 받아들여 이를 취소하고 피고의 반소 청구를 기각하며, 원고의 본소에 관한 항소는 이유 없으므로 이를 기각하기로

하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사심연수

판사유현중

판사김무신

1) 원고가 이 사건 토지에 관한 지구단위계획변경 업무를 수행하여 이 사건 토지 용도가 체육시설용지에서 주상복합용지로 변경되었다고 하더라도, 제2매매계약이 원고의 매매대금 미지급으로 해제되었으므로, 이 사건 토지의 용도 변경에 따른 지가상승분은 이 사건 토지의 소유자인 피고에게 귀속되었다고 봄이 타당하다.