

광주지방법원 2018. 8. 30 선고 2016가합53444(본소), 2017가합27(반소) 판결

[약정금 · 근저당권설정등기말소 및 손해배상(기)]

재판경과

광주고등법원 2019. 11. 1 선고 2018나24867(본소), 2018나24874(반소) 판결

광주지방법원 2018. 8. 30 선고 2016가합53444 판결

전문

원고(반소피고) 유한회사 A

소송대리인 법무법인 가현

담당변호사 김덕은

소송복대리인 변호사 강부원

피고(반소원고) 1. B 주식회사

2. C

피고들 소송대리인 변호사 심상구

피고들 소송복대리인 변호사 강기원

변론 종결 2018. 7. 19.

판결 선고 2018. 8. 30.

주 문

1. 피고(반소원고)들은 연대하여 원고(반소피고)에게 550,000,000원 및 이에 대하여 2016. 5. 25.부터 2018. 8. 30.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)들의 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소 청구취지 : 주문 제1항과 같다.
2. 반소 청구취지 :
원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는,
가. 주식회사 D에게 별지 제1목록 내지 제4목록 기재 각 건물에 관하여 광주지방법원 2015. 5. 18. 접수 제123236호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고,
나. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)들에게 100,000,000원을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 3.경 180평 규모의 마트 용도의 건물의 신축이 가능한 부동산을 물색하던 중, 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라고 한다)의 대표이사인 피고 C으로부터 '원고가 E과 F로부터 그들

소유인 광주 북구 G 대 1501.4㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하고 피고 C에게 작업비로 550,000,000원을 지급하면, 피고 C은 2015. 6.30.까지 광주광역시 북구청장으로부터 이 사건 토지 지상에 180평 규모의 마트 운영이 가능한 건축허가(이하 '이 사건 건축허가'라고 한다)를 받아주겠다'는 내용의 제안(이하 '이 사건 제안'이라고 한다)을 받았다.

나. (1) 원고는 피고 C의 이 사건 제안을 받아들여 2015. 3. 11. 피고 C에게 550,000,000원을 지급하고, 같은 날 E과 F로부터 이 사건 토지를 매매대금 1,750,000,000원에 매수하였다(다만, 매매계약서상 계약체결일을 '2015. 2. 4.'로 기재하였다. 이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다).

(2) 또한 원고와 피고들은 2015. 3. 11. 이 사건 제안을 담보하기 위하여 아래와 같은 내용의 이행각서(이하 '이 사건 이행각서'라 한다)를 작성하였다.

이 행 각 서

근저당 설정 주소 : 광주 광산구 H, I, J 위 건물

근저당 설정금액 : 2,230,500,000원

- 내 용 -

이 사건 매매계약에 있어서 주식회사 B 대표 C은 2015. 6. 30.까지 해당 구청에 건축허가를 내 주는 조건으로 매매계약이 이행되므로 이에 근저당권 설정을 적극 협조하는 바이다.

단, 광주 북구 G에 건축허가가 나오는 즉시 근저당권을 말소하기로 한다.

만약 광주 북구 G에 위 약정한 기한까지 건축허가가 나오지 않을 시에는 B 대표 C은 위 설정금액을 채권자 K에게 지불하기로 한다(광주 북구 G에 설정된 대출금 포함한 금액임).

근저당 설정과 해지에 들어가는 비용은 절반씩 부담하기로 한다.

2015. 3. 11.

각서인 채무자 성명 : C (인)1), (주) B (인)

각서인 채권자 성명 : (유) A L점 K (인)

다. (1) 피고들은 2015. 3. 12. 이 사건 이행각서에 따라 원고에게 주식회사 D(이하 'D'이라고만 한다) 소유의 별지 제1 내지 4목록 기재 각 부동산(공동담보)에 관하여 채권최고액을

2,230,500,000원, 채무자를 D, 근저당권자를 원고로 하여 광주지방법원 접수 제56777호로 각

근저당권설정등기(이하 '이 사건 제1 근저당권설정등기'라고 한다)를 마쳐 주었다.

(2) 원고는 2015. 3. 20. 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 토지에 관하여 광주지방법원 접수 제64707호로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. (1) 피고들은 2015. 5.경 원고에게 '이 사건 제1 근저당권설정등기를 잠시 말소하여 줄 것'을 부탁하였고, 원고는 2015. 5. 15. 위 부탁에 따라 이 사건 제1 근저당권설정등기를 말소하여 주었다.

(2) 이후 피고들은 2015. 5. 18. 원고에게 D 소유의 별지 제1 내지 4목록 기재 각 부동산(공동담보)에 관하여 채권최고액을 750,000,000원, 채무자를 D, 근저당권자를 원고로 하여 광주지방법원 접수 제123236호로 각 근저당권설정등기(이하 '이 사건 제2근저당권설정등기'라고 한다)를 마쳐주었는데, 채권최고액이 감액된 것[2,230,500,000원(이 사건 제1 근저당권설정등기의 채권최고액)에서 750,000,000원(이 사건 제2 근저당권설정등기의 채권최고액)]과 관련하여 원고는 피고들에 대하여 별다른 이의를 제기하지 아니하였다.

마. 피고들은 2015. 6. 30.까지 이 사건 토지에 관하여 180평 규모의 건축허가를 받지 못하였고, 이에 원고와 피고들은 2015. 6. 30. 아래와 같은 내용의 확약서(이하 '이 사건 확약서'라 한다)를 작성하였다.

이 사건 확약서

광주 북구 G의 건축허가에 있어서, 2015. 9. 30.까지 당초 약속한 180평이 건축허가가 나오지 않을 시 주식회사 B C은 23억과 등기이전비용 및 건축설계비용을 유한회사 A 대표 K에게 돌려주고 유한회사 A 대표 K은 B C에게 소유권이전을 해 줄 것을 확약합니다.

2015. 7. 1.부터 토지 매입비용 및 부대비용에 소요된 비용에 대한 이자를 시중은행 금리에 준하여 B C이 책임지기로 한다.

만약 2015. 9. 30.까지 당초 약속한 180평이 건축허가가 나오지 않더라도 유한회사 A 대표 K은 B C에게 민형사상 어떤 책임도 묻지 않겠습니다.

이에 본 확약서를 작성하고 각각 기명날인하고 보관하기로 한다.

금리 : 5%(연)2)

2015. 6. 30.

확약자 : B (주) 대표이사 C (인)3)

확약자 : (유) A 대표 K (서명)

바. 피고들은 2015. 9. 30.까지 이 사건 건축허가를 받지 못하였다.

사. 원고는 2016. 2. 15. 주식회사 M(이하 'M'라 한다)에 이 사건 토지를

매매대금 1,900,000,000원에 매도하였고, 2016. 3. 15. 광주지방법원 접수 제43818호로 소유권이 전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7호증, 을 제1, 2, 3호증(가지번호가 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 본소

(1) 원고

피고들은 원고와 원고가 피고들에게 작업비 명목으로 550,000,000원을 지급하면 이 사건 토지에 관하여 180평 규모의 마트 운영이 가능한 이 사건 건축허가를 받아주되, 만약 위 건축허가를 받지 못하면 위 550,000,000원을 반환해 주기로 약정하였는데, 피고들은 광주광역시 북구청장으로부터 건축허가를 받지 못하였다. 따라서 피고들은 원고에게 위 약정에 따라 550,000,000원을 반환할 의무가 있다.

또는 피고들은 이 사건 건축허가를 받을 수 없다는 사실을 잘 알고 있었음에도 원고를 기망하여 550,000,000원을 지급받아 이를 편취하였으므로, 원고에게 불법행위에 기한 손해배상으로 위 돈을 지급할 의무가 있다.

(2) 피고들

(가) 이 사건 확약서에 의하면, 피고들이 약정기한까지 이 사건 건축허가를 받지 못하면, 피고들은 원고에게 이 사건 토지 구입대금 및 작업비 합계 2,300,000,000원을 지급함과 동시에 원고로부터 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차와 이 사건 제2근저당권설정등기의 말소등기절차를 각 이행받기로 약속하였으므로, 원고가 위 의무를 이행하기 전에는 원고에게 550,000,000원을 반환할

의무가 없다.

(나) 피고 C은 자신의 명의로 이 사건 이행각서 및 확약서를 작성한 사실이 없으므로, 원고에 대하여 이 사건 이행각서 및 확약서에 따른 의무를 부담하지 아니한다.

나. 반소

(1) 피고들

원고는 이 사건 확약서에 따라 피고들로부터 이 사건 토지 구입대금 및 작업비합계 2,300,000,000원을 지급받음과 동시에 피고 B에게 이 사건 토지의 소유권을 이전할 의무가 있는데, 원고가 이 사건 토지를 제3자에게 처분하였으므로, 피고들에게 이 사건 확약서에 기한 약정의 이행불능에 따른 손해를 배상할 의무가 있다. 따라서 피고들은 원고에 대하여 일부청구로 피고들이 입은 손해 중 100,000,000원 및 그 지연손해금의 지급을 구한다.

또한 원고는 이 사건 확약서에 따라 D에게 이 사건 제2 근저당권설정등기를 말소할의무가 있다.

(2) 원고

피고들은 원고를 기망하여 작업비 명목 550,000,000원의 이득을 얻었을 뿐, 이 사건과 관련하여 어떠한 손해도 입은 바 없다. 또한 원고는 피고들로부터 550,000,000원을 반환받은 다음 이 사건 제2 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있을 뿐이다.

3. 판단

가. 이 사건 이행각서에 기한 약정 및 이 사건 확약서에 기한 약정의 해석

(1) 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 1997. 12. 12. 선고 97다5060 판결, 대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다60065 판결등 참조).

(2) 살피건대, 원고는 이 사건 토지에 마트를 신축할 수 있도록 이 사건 건축허가 를 받아 줄 수 있다는

피고 C의 제안으로 이 사건 토지를 구입한 점, 원고와 피고들이 이 사건 이행각서를 작성하면서 2015. 6. 30.까지 이 사건 건축허가가 나오지 않으면 피고들이 원고에게 이 사건 건축허가를 위한 작업비 명목으로 받은 550,000,000원을 포함하여 이 사건 제1근저당권 설정등기에 의하여 담보되는 금액을 지급하겠다고 한 점등에 비추어 보면, 이 사건 이행각서에서 정한 원고와 피고들의 약정 내용은 피고 C이 2015. 6. 30.까지 이 사건 건축허가를 받지 못하면 피고들이 원고에게 위 550,000,000원을 반환하겠다는 의사로 해석함이 상당하다. 한편 피고 C이 2015. 6. 30.까지 이 사건 건축허가를 받지 못하자 원고와 피고들은 한 차례 그 기한을 연장하여 피고 C이 2015. 9. 30.까지 이 사건 건축허가를 받기로 하되 만약 그때까지도 피고 C이 이 사건 건축허가를 받지 못하면, 피고들은 원고에게 이 사건 이행각서에서 정한 위 550,000,000원의 반환 이외에 원고가 이 사건 토지를 구입하면서 들인 비용을 모두 지급하고 원고로부터 이 사건 토지를 재매입하고, 나아가 2015. 7. 1. 이후부터는 원고가 이 사건 토지 구입 및 이 사건 건축허가 취득에 들인 비용에 대한 이자를 피고들이 부담함으로써 원고에게 추가적인 손해가 발생하지 않도록 하겠다는 것을 약정하는 취지에서 이 사건 확약서를 작성하였다고 봄이 상당하다.

나. 본소에 관한 판단

(1) 살피건대, 이 사건 이행각서 및 이 사건 확약서의 내용은 피고 C이 2015. 9.30.까지 이 사건 건축허가를 받지 못하면 피고들이 원고에게 위 건축허가를 받기 위하여 작업비 명목으로 지급받은 550,000,000원을 반환하기로 약정한 것임은 앞서 살펴본바와 같은데, 피고 C은 2015. 9. 30.까지 이 사건 건축허가를 받지 못하였으므로, 피고들은 연대하여 원고에게 550,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분이 피고들에게 최종 송달된 다음 날인 2016. 5. 25.부터 이 사건 판결 선고일인 2018. 8. 30.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이와 같이 원고의 약정금 청구를 인정하는 이상 원고가 이와 선택적 청구원인으로 주장하는 불법행위에 기한 손해배상 청구에 관하여는 따로 판단하지 아니한다).

(2) 이에 대하여 피고들은, 원고의 피고들에 대한 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차 이행 의무

및 이 사건 제2 근저당권설정등기의 말소 의무가 피고들의 원고에 대한 위 550,000,000원 반환 의무의 이행에 선이행되어야 하거나 위 각 의무가 동시이행관계에 있다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 이행각서 및 이 사건확약서에서 정하고 있는 원고와 피고들의 약정은 피고 C이 2015. 9. 30.까지 이 사건건축허가를 받지 못하면 피고들이 원고로부터 이 사건 건축허가를 받기 위한 작업비명목으로 받은 550,000,000원을 반환한다는 것이고, 원고의 피고들에 대한 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기절차 이행 의무와 이 사건 제2근저당권설정등기 말소 의무가 피고들의 위 550,000,000원의 지급 의무에 선이행되어야 한다거나 위 각 의무가 동시이행관계에 있음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 반소에 관한 판단

(1) 손해배상 청구에 관하여

살피건대, ① 원고와 피고들이 2015. 6. 30. '피고 C이 이 사건 건축허가를 받아주기로 한 기한을 2015. 9. 30.까지로 연장하되, 위 기한까지 피고 C이 위 건축허가를 받지 못할 경우, 피고들은 원고에게 2,300,000,000원과 이 사건 토지에 관해 소유권이 전등기를 마치는 데 소요된 비용 등을 지급하고, 원고는 피고들에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행한다. 피고들은 2015. 7. 1.부터 이 사건 토지 매입비 및 부대절차에 소요된 비용에 대한 이자(이자율 연 5%)를 책임진다'는 내용의 이 사건확약서에 기한 약정을 체결한 사실, ② 피고 C은 2015. 9. 30.까지 이 사건 건축허가를 받지 못한 사실, ③ 원고는 2016. 2. 15. M에 이 사건 토지를 매도한 사실은 앞서 살핀 바와 같다.

그러나 피고 C이 2015. 9. 30.까지 이 사건 건축허가를 받지 못한 이후에 피고들이 이 사건 확약서에 기한 약정에 따른 2,300,000,000원의 반환의무에 대한 이행의 제공이나 이자 지급의무[위 약정상의 '피고들은 2015. 7. 1.부터 이 사건 토지 매입비 및 부대절차에 소요된 비용에 대한 이자(이자율 연 5%)를 책임진다'는 부분]를 이행하지 아니한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 피고들이 쌍무계약인 이 사건 확약서에 기한 약정에서 정한 자신의 채무를 이행하지 아니한 상황에서 원고가 위 약정에서 정한 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차 이행 의무를 이행하지 않았다고 볼 아무런

증거가 없고, 설령 원고에게 위 채무의 불이행이 있었다고 하더라도 원고에게 귀책사유가 없다고 할 것이므로, 피고의 이 부분 손해배상 청구는 이유 없다.

(2) 이 사건 제2 근저당권설정등기 말소 청구에 관하여

살피건대, ① 원고와 피고들은 2015. 3. 11. '원고가 피고들에게 피고들이 2015.6. 30.까지 이 사건 건축허가를 받아주는 것을 조건으로 하여 작업비 명목의 550,000,000원을 지급하고, 위 조건이 성취되지 아니할 경우 피고들은 원고에게 위 550,000,000원을 반환한다. 이를 담보하기 위하여, 피고들은 원고에게 D 소유의 부동산에 관하여 근저당권설정등기를 마쳐 주기로 한다'는 내용의 이 사건 이행각서에 기한 약정을 체결한 사실, ② 피고들은 이 사건 이행각서에 기한 약정에 따라 원고에게 최종적으로 채권최고액 750,000,000원의 이 사건 제2 근저당권설정등기를 마쳐 준 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고들이 원고에게 위 550,000,000원을 반환하지 아니한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

위와 같은 사실관계에 비추어 보면, 이 사건 제2 근저당권설정등기의 피담보채무인 피고들의 원고에 대한 550,000,000원 반환 채무가 소멸하지 않고 여전히 존재하고 있음을 알 수 있으므로, 피고들의 이 부분 근저당권설정등기 말소 청구는 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고들의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신신희, 판사 오형석, 판사 이화진

별지 1. 부동산목록

근저당권 대상 건물의 표시(□호)

1. 건물의 소재지 : 광주광역시 광산구 □
2. 1층의 건물의 표시 : 원근콘크리트 구조, 평슬래트지붕 5층
2층 근린생활시설,
지하1층 460.73㎡, 1층 318.24㎡
2층 338.46㎡, 3층 338.46㎡
4층, 338.46㎡, 5층 338.46㎡
3. 대지권의 목적인 토지의 표시 : 지목 대지, 면적 568.3㎡
4. 근저당권 대상 건물 :
건물의 번호 : 제2층 □호, 건물내역 : 원근콘크리트 구조 269. 5㎡

별지 2. 부동산목록

근저당권 대상 건물의 표시(□호)

1. 건물의 소재지 : 광주광역시 광산구 □

2. 1동의 건물의 표시 : 철근콘크리트 구조, 평슬래트지붕 5층
2층 근린생활시설,
지하1층 460.73㎡, 1층 318.24㎡
2층 338.46㎡, 3층 338.46㎡
4층, 338.46㎡, 5층 338.46㎡

3. 대지권의 목적인 토지의 표시 : 지목 대지, 면적 568.3㎡

4. 근저당권 대상 건물 :

건물의 번호 : 제3층 □호, 건물내역 : 철근콘크리트 구조 269.5㎡

별지 3. 부동산목록

근저당권 대상 건물의 표시(□호)

1. 건물의 소재지 : 광주광역시 광산구 □

2. 1동의 건물의 표시 : 철근콘크리트 구조, 평슬래트지붕 5층
2중 근린생활시설,

지하1층 460.73㎡, 1층 318.24㎡

2층 338.46㎡, 3층 338.46㎡

4층, 338.46㎡, 5층 338.46㎡ □

3. 대지권의 목적인 토지의 표시 : 지목 대지, 면적 568.3㎡

4. 근저당권 대상 건물 :

건물의 번호 : 제4층 □호, 건물내역 : 철근콘크리트 구조 269. 5㎡

별지 4. 부동산목록

근저당권 대상 건물의 표시(□호)

1. 건물의 소재지 : 광주광역시 광산구 □

2. 1동의 건물의 표시 : 철근콘크리트 구조, 평상대트지붕 5층
2층 근린생활시설,

지하1층 460.73㎡, 1층 318.24㎡

2층 338.46㎡, 3층 338.46㎡ □

4층, 338.46㎡, 5층 338.46㎡

3. 대지권의 목적인 토지의 표시 : 지목 대지, 면적 568.3㎡

4. 근저당권 대상 건물 :

건물의 번호 : 제5층 □호, 건물내역 : 철근콘크리트 구조 269. 5㎡

1) 각서인들의 각 성명은 수기로 기재되어 있고, '(인)'란에는 각서인들의 도장이 날인되어 있다.

2) 금리 기재 부분은 수기로 기재되어 있다.

3) 확약자들의 각 성명은 수기로 기재되어 있고, '(인)'란에는 확약자들의 도장이 날인되어 있다.