

의정부지방법원 2021. 2. 5 선고 2019가단100615, 2019가단18822 판결 [대여금 및 약정금
청구의 소 · 계약금반환]

재판경과

의정부지방법원 2022. 2. 17 선고 2021나203815(본소), 2021나203822(반소) 판결

의정부지방법원 2021. 2. 5 선고 2019가단100615 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 금양

담당변호사 김형근

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 김보겸

변론종결 2021. 1. 8.

판결선고 2021. 2. 5.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 13,150,000원 및 그 중 10,000,000원에 대하여는 2018. 4. 10.부터, 3,150,000원에 대하여는 2019. 4. 14.부터 각 2021. 2. 5.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 76,000,000원 및 이에 대하여 2019. 10. 16.부터 2021. 2. 5.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 3/4은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 145,081,829원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 169,693,412원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 9. 29. 피고에게 원고 소유 남양주시 C, D, E, F 각 토지(이하 위 각 토지를 모두 합하여 '이 사건 각 토지'라 한다)를 1,050,000,000원에 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라

한다)을 체결하고, 계약금 30,000,000원은 계약시 지급받고, 중도금은 '위 매매대금에서 이 사건 각 토지를 담보로 원고가 받은 대출금을 제외한 금액을 전체 필지분의 이전 필지분으로 n분의 1하여 이전시 정리'하는 방식으로 지급받고 잔금은 '인 · 허가 후 6개월' 내에 지급받기로 하였다.

나. 원고와 피고는 위 매매계약 체결 당시 위 매매계약과 관련하여 별도로 '계약 특약사항'(갑 제2호증

1, 2쪽, 이하 '이 사건 특약사항'이라 한다)을 작성하였는데, 이 사건 특약사항의 내용은 다음과 같다.

계약 특약사항 주 소: 남양주시 C, D, E, F 이 사건 각 토지를 매매함에 있어 매매계약서상 표시치 못한 내용에 대하여 아래와 같은 조건으로 특약서를 작성하고 특약사항은 계약서상의 일반 내용에 우선한다. 1. 계약시 약정금을 수령하고 인 · 허가 및 토목공사는 매도자인 현 소유주 이름으로 시행한다. 2. 토목공사 완료 후(토목공사에 대한 부가세는 토지주가 부담) 매도자는 매수자에게 소유권을 넘기기로 한다. 3. 소유권 이전시 매수자는 제3자를 지정하여 소유권을 이전할 수 있다. 4. 제3자에게 소유권을 이전할 시에는 전체 필지의 대금 중 토지 잔금에 대하여 1/N에 대한 금원을 지급하고 이전하기로 한다. 5. 토목 후 대출을 발생시킬 경우 대출금액에 대하여 1/2 매도자에게 지급키로 하고 나머지 1/2은 매수자가 공사를 진행하는데 사용키로 한다. 6. 매수자의 잔금 기한은 최대 계약 후, 인 · 허가 후 6개월을 넘지 않기로 한다. 7. 계약토지에 대한 모든 인 · 허가는 매수자의 의지대로 행하기로 하고, 매도자의 잘못으로 인한 인 · 허가 취득 불가시 계약금은 이유 없이 반환키로 한다(하천부지의 전용불허시에 준한다). 아래 토지주와의 금전관계는 매수인이 정리키로 한다. 8. 약정금 30,000,000원을 수령하고 토목완료 후 등기이전을 하고 나면 상기 토지에 대한 대출에 대한 이자는 매수인이 지불하기로 한다. 9. 상기 계약 후 토목이 완료되지 아니한 경우라도 매수자가 원할 경우 토지에 대한 선분양을 허락키로 한다. 이러한 경우 대출을 제외한 나머지 잔금에 대하여는 매수 대금에서 토지 잔금을 우선 지급키로 한다. 10. 8억 이상의 매매금액에 대한 양도세도 매수인이 부담키로 한다.

다. 원고와 피고는 2017. 12. 7. 이 사건 매매계약과 관련하여 '합의이행 확인각서'(갑 제2호증 3,

4쪽, 이하 '이 사건 확인각서'라 한다)를 작성하였는데, 위 확인각서의 내용은 다음과 같다.

합의이행 확인각서 합의이행 각서 내용 편의상 매도인 A을 '갑'으로 칭하고 매수인 B를 '을'로 칭하기로 한다. 1. 남양주시 C, D, E, F 토지 2,952㎡를 2017. 9. 29. 갑과 을이 매매계약을 체결함에 있어 특약사항 6.에 대한 '인 · 허가 후 6개월을 넘지 않기로 한다.'에서 만약 잔금불이행시 해약까지는 아니어도 완불시까지 월 2% 이자를 매도인에게 지불하기로 한다(당시 구두로만 약속했음). 2. 본 매매계약 특약사항 1. '설계 인 · 허가 및 토목 · 건축공사는 매도자인 현 소유주 이름으로 시행한다.'의 실질내용은 매도인이 양도세 신고금원을 맞추어 주는 조건으로 매매계약 성립하였음을 확인함 3. 매매금액인 일십억 오천만 원(1,050,000,000)까지로 매도인 명의로 매수인은 토목 · 설계 · 건축 등의 사업을 하는 것으로 약속하였기에 확인 각서함 4. 상기 토지 지상에 토목 및 건축 공사를 시공함에 있어 본 토지를 금융기관에 담보하여 현재 8억 원 이상 추가담보를 제공하여 용자를 받을 경우 추가대금에 대하여 갑과 을은 50%씩 나누어 토지대금과 공사비로 사용하기로 합의 이행한다(동시에 위 금융이자 부담은 을이 책임지고 금융기관에 지불하기로 한다) 5. 을의 용자금 사용금원은 인 · 허가 및 공사비에만 사용하기로 하며 타용도로 사용할 수 없다. 6. 을의 용자금 사용금원은 인허가 및 공사비의 50%의 기준으로 하나 인허가 공사대금을 추월하여서는 사용할 수 없다.

라. 원고와 피고는 2017. 12. 29. '업무대행(분양대행)약정서'(을 제8호증, 이하 '이 사건

업무대행약정서'라 한다)를 작성하였는데, 위 업무대행약정서의 내용은 다음과 같다.

업무대행 약정서(분양대행 약정서 포함) 주 소: 남양주시 E 외 4필지 전원주택 11세대 및 1필지 위 필지의 모든 업무를 일괄하여 토지주 A를 '갑'이라 칭하고 업무대행(분양대행사) G, B를 '을'이라 칭하여 아래와 같은 조항대로 모든 일괄업무와 분양을 포함하여 약정하기로 한다. 제1조 갑은 토지를 제공하고 을은 계약금으로 삼천만 원을 지불하고 그 토지에 관한 모든 위임 업무대행(분양포함) 하며 을은 모든 자금 및 제비용을 들여 인허가비용(토목, 건축 공사비용 포함)을 들여 본 토지를 개발하기로 한다.

마. 피고는 이 사건 각 토지 지상에 2층 규모의 전원주택 11동을 건축하여 분양하기 위하여 아래와 같이 필요한 절차를 진행하였다.

1) 피고는 2017. 11.경 'H'이라는 상호로 건축설계업무를 하는 I과 사이에 이 사건 각 토지에 대한 단독주택부지조성을 위한 측량, 인허가업무를 대금 15,000,000원에 도급주기로 하는 도급계약을 체결하였다(갑 제9호증).

2) 피고는 2017. 12. 5. 주식회사 J(이하 'J'이라 한다)과 사이에 이 사건 각 토지 지상에 11동의 전원주택 공사를 평당 4,300,000원으로 정하여 도급주되 J이 이 사건 각 토지의 구거부지 공사를 먼저 해주고 일부 토지에 대한 전용허가를 받으면 전용부담금을 납부해주고 건축 PF나 펀드 자금으로 건축공사를 하기로 하는 약정(이하 '이 사건 공사약정'이라 한다)을 체결하였다(을 제1호증).

3) 피고는 2017. 12. 19. 'K건축사사무소'를 운영하는 L과 사이에 이 사건 각 토지 지상에 11동의 전원주택을 신축하기 위한 설계업무를 대금 23,000,000원에 도급주기로 하는 건축설계계약을 체결하였다(을 제2호증).

바. 원고는 이 사건 매매계약 체결 전인 2016. 8. 26. 이 사건 각 토지에 관하여 M조합에게 채권최고액 960,000,000원으로 하는 근저당권을 설정해 주고 800,000,000원을 대출받은 상태였는데(이하 '이 사건 종전 대출금'이라 한다), 2018. 4. 2. 이 사건 각 토지에 관하여 N조합에게 채권최고액 108,000,000원으로 하는 근저당권을 설정해주고 900,000,000원을 대출받아(이하 위 900,000,000원 중 종전보다 추가된 대출금 100,000,000원을 '이 사건 추가 대출금'이라 한다), M조합에 대한 대출금을 조기상환하였고, 2018. 4. 10. 피고에게 위 추가 대출금 중 10,000,000원을 지급하였다.

사. J은 2018. 6. 12. 원고와 피고에게 내용증명을 보내어 '이 사건 공사약정에 따라 수로 공사를

진행하고 보강토 공사비도 지원하였으나 이 사건 추가 대출이 이루어졌음에도 공사비가 지급되지 않았으므로 2018. 6. 18.까지 23,284,000원을 지급하라'고 통지하였고, 원고는 2019. 11. 5. J에게 29,364,018원을 지급하였다.

아. 원고는 이 사건 각 토지에 대한 건축 인, 허가를 받기 위하여 이 사건 각 토지와 인접한 남양주시 O, P 토지 소유자인 Q의 토지 사용 승낙서가 필요하자 2017. 12. 29. Q와 사이에 원고가 위 인접 토지의 진입로 부분에 관한 제반 공사(전신주와 전화선주 이전, 관로 인입관 개설, 6m 폭 진입로 포장 공사 등)를 2018. 12. 30.까지 하기로 하고 위 채무를 불이행하는 경우 30,000,000원을 배상하기로 하는 약정(이하 '이 사건 진입로 공사 약정'이라 한다)을 체결하였다(갑 제5호증).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 18호증, 을 제1 내지 24호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장 요지

원고와 피고가 체결한 이 사건 매매계약, 이 사건 특약사항, 이 사건 확인각서, 이 사건 업무대행약정서(이하 위 각 계약과 약정들을 통틀어 '이 사건 계약'이라 한다)는 소위 '지주공동사업'으로 원고가 건축공사의 명의자가 되고, 피고가 실질적인 시공자가 되어 이 사건 각 토지에 투자가치 있는 부동산을 건설한 후 분양하여 그 분양대금을 매매대금에 충당하기로 한 것이다.

피고는 이 사건 계약에 따라 이 사건 각 토지에 대한 부지 공사와 그 지상 건물신축공사 진행과 관련한 인·허가 관련 업무 처리와 각종 공사 비용을 전적으로 책임질 의무가 있음에도 피고는 J에 대한 토목공사 비용을 지급하지 못하였고 Q와 약정한 이 사건 진입로 공사도 이행하지 아니하였으며 농지전용부담금 잔금도 납부하지 못하였다. 그에 따라 원고는 이 사건 추가대출금 중 10,000,000원만 피고에게 지급하고 나머지 금액은 피고 대신 각종 비용을 지급하는 데 사용하였다.

위와 같이 피고가 제대로 공사를 하지 못한 채 원고에게 많은 비용을 발생시켰기 때문에 이 사건 계약은 피고의 귀책사유로 해제되었고, 피고는 아래와 같이 원고에게 이 사건 계약에 따라 피고가 원고에게 미지급한 돈 또는 피고가 제3자에게 지급해야 하는 돈 중 원고가 대신 납부한 돈과 차용금 합계 145,081,829원¹⁾을 지급할 의무가 있다.

① 대출금 조기상환수수료와 대출이자

피고가 이 사건 특약사항 제8항에 따라 지급해야 하는 이 사건 종전 대출금에 대한 조기상환수수료 9,053,597원과 N조합의 대출금에 대한 2018. 5. 3.부터 2018. 12. 3.까지 7개월분의 이자 24,563,952원을 원고가 대신 납부하였다.

② 이 사건 진입로 공사 불이행으로 인한 배상금

피고는 이 사건 진입로 공사 약정에 따른 공사를 이행하지 아니하여 Q에게 위 공사 약정에 따른 채무불이행에 대한 약정 손해배상금 30,000,000원을 지급할 의무를 부담하게 되었고 2019. 11. 5. 원고가 Q에게 대신 지급하였다.

③ J의 공사비

피고가 J에게 지급해야 하는 이 사건 공사약정에 따른 공사비 등 24,563,952원을 2019. 11. 5. 원고가 대신 지급하였다.

④ 보증보험료와 보증금

피고는 토목공사 허가를 받기 위하여 필요한 농지전용부담금을 모두 부담하여야 함에도 원고에게 농지전용부담금 납입을 위한 보증보험증권을 발급해 달라고 요청하여 원고가 보증보험증권을 발급해 주었으나 피고가 농지전용부담금 잔금을 납부하지 아니하여 원고가 보증보험료와 보증금 38,006,840원을 대신 지급하였다.

⑤ 고용보험비용

피고가 이 사건 각 토지상 공사에 관하여 현장 노무자에 대한 고용보험비용을 지급하지 아니하여 원고가 5,053,440원을 대신 지급하였다.

⑥ 대여금

원고는 피고에게 2017. 11. 24. 5,000,000원, 변제기 2018. 11. 24., 이자 월 2%로 정하여

대여하였는데 그 중 2,000,000원만 변제받았고, 2018. 4. 10. 10,000,000원, 변제기 2018. 11. 30., 이자 월 2%로 정하여 대여하였으므로 피고는 3,000,000원 및 이에 대한 2017. 11. 24.부터 2018. 11. 24.까지 12개월분의 이자 720,000원(= 60,000원 × 12개월) 합계 3,720,000원과 10,000,000원 및 이에 대하여 2018. 4. 10.부터 2018. 11. 30.까지 7개월분의 이자 1,400,000원(= 200,000원 × 7개월) 합계 11,400,000원을 변제할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 요지

피고는 이 사건 계약에 따라 이 사건 각 토지에 대한 부지 공사와 그 지상 건물신축공사를 위한 인·허가 신청 등 필요한 절차를 진행하고 있었는데, 원고가 이 사건 추가 대출금 중 50%인 50,000,000원을 피고에게 지급하여 피고로 하여금 공사비로 사용할 수 있게 해주어야 함에도 이를 이행하지 아니하지 아니하여 더이상 공사를 진행할 수 없었다. 또한 원고는 아직 이행기가 도래하지 아니한 대출이자나 J의 공사비 등을 청구하면서 이 사건 소를 제기하였고, 이 사건 각 토지에 이 사건 계약에 따라 진행 중이던 11동 전원주택 신축계획과 달리 5동 40세대 다세대주택을 직접 시공 중이다.

따라서 이 사건 계약은 원고의 귀책사유로 해제되었고, 원고는 이 사건 계약 해제로 인하여 피고에게 손해배상으로 계약금의 배액에 해당하는 60,000,000원을 지급하고 피고가 그 동안 이 사건 계약을 위하여 아래 '피고 지출 내역표(이하 '이 사건 피고지출 내역표'라 한다)' 기재와 같이 지출한 비용 합계 74,746,740원²⁾ 을 배상할 의무가 있다.

〈피고 지출 내역표〉

날짜	지출금액	내용	수령인	증거	비고
2017. 7. 7.	9,000,000	측량, 인허가 대금	I	을16	I 어머니 R에게 입금
2017. 9. 29.	5,000,000	중개료	S	을14, 15	이 사건 각 토지를 소개한 S의 요구에 따라 원고 아들 T에게 입금
2017. 10. 30.	2,000,000	측량, 인허가 대금	I	을16	
2017. 11. 7.	12,000,000	건축설계대금	L	을18	
2017. 11. 13.	436,740	면허세	I	을17	토지형질변경허가 비용
2017. 11. 24.	2,000,000	측량, 인허가 대금	I	을16	
2017. 11. 26.	1,300,000	측량비	원고	을20	
2018. 2. 1.	16,000,000	농지전용부담금	농어촌공사	을19	
2018. 2. 6.	500,000	보증보험료	원고	을13	
2018. 2. 8.	10,000,000	현장 인건비 등	U	을23	
2018. 2. 9.	1,000,000	기타 공사비	G	을22	
2018. 2. 12.	3,400,000	측량비	원고	을13	
2018. 2. 14.	1,000,000	건축설계대금	L	을18	
2018. 2. 22.	3,000,000	보강토 비용	V	을21	
2018. 3. 1.	560,000	현장 인건비 등	U	을23	
2018. 4. 10.	7,050,000	장비대금	G	을22	
2018. 4. 10.	500,000	현장 인건비 등	U	을23	
합계	74,746,740				

3. 판단

가. 이 사건 계약의 해제 여부

앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 각 사실 또는 사정, 즉 원고는 2018. 4. 2. 이 사건 추가 대출을 받았고 그 중 50%를 피고가 공사대금으로 사용할 수 있도록 해주었어야 함에도 피고의 자력이 부족하다는 이유로 피고에게 10,000,000원만을 지급한 점, 그에 따라 피고는 원고의 위 채무불이행을 이유로 2018. 4.경 이후로 이 사건 계약상 공사를 중단한 점, 원고는

피고에게 대여금 등 금전을 청구하는 이 사건 소를 제기한 후 이 사건 계약은 피고의 귀책사유로 해제되었다고 주장하고 있고, 피고도 이 사건 계약이 원고의 귀책사유로 해제되었다고 주장하고 있는 점 등에 비추어 보면 이 사건 계약은 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2019. 4. 13.경 해제되었다 할 것이다.

나. 이 사건 계약이 누구의 귀책사유로 해제되었는지 여부

앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 각 사실 또는 사정에 비추어 보면 이 사건 계약은 원고의 귀책사유로 해제되었다 할 것이다.

① 피고는 이 사건 피고 지출 내역표 기재와 같이 이 사건 계약을 위하여 2018. 4. 10.까지 합계 74,746,740원을 지출하였다고 주장하고 있고, 위 지출내역 중 중개료 5,000,000원과 이 사건 계약상 공사를 위한 비용으로 사용되었는지 확실하지 아니한 U와 G에게 입금한 금액 19,110,000원은 전부 제외하여도 50,636,740원이 남는데, 피고가 J으로 하여금 후불로 토목공사를 하도록 한 부분 공사비 약 20,000,000원도 포함하면 이 사건 각 토지에 대하여 인, 허가와 토목공사에만 대략 70,000,000원 상당의 금액이 투입된 상태였으며, 이 사건 각 토지를 담보로 100,000,000원의 추가 대출이 가능해진 사실을 보면 피고의 토지 개발로 위 각 토지의 가치가 100,000,000원 이상 증가한 상태였음을 추단할 수 있다. 따라서 피고는 정상적으로 이 사건 각 토지 공사를 하고 있었던 것으로 보인다.

② 이 사건 계약에 따르면 원고는 이 사건 추가 대출금 중 50%을 공사대금으로 사용할 수 있도록 피고에게 지급하여야 했으나 피고의 자력이 부족하여 공사대금으로 사용할지 의문이 드는 상황이라는 이유로 위 의무를 이행하지 아니하였다. 그러나 이 사건 계약은 원래 피고의 자력이 부족하기 때문에 피고가 이 사건 각 토지를 개발하면서 가치 상승에 따라 이루어질 수 있는 추가 대출금 중 50%을 공사대금으로 사용하기로 한 것이었고, 위 ①항에서 본 바와 같이 피고가 이미 수행한 공사가 50,000,000원을 훨씬 넘는 상태였기 때문에 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

③ 더구나 원고는 J에 대한 공사비 등의 청구와 Q에 대한 이 사건 진입로 공사약정에 따른 채무불이행 배상금 등을 부담하게 되어 피고에게 위 추가 대출금 중 50%을 지급하지 아니하였다고 주장하나

원고가 이 사건 추가 대출을 받을 당시에는 J의 공사비나 Q의 채권은 이행기가 도래하지 아니한 상태였고, 원고로서는 이 사건 추가대출금 중 50%을 피고에게 지급하는 대신 J에게 직접 지급할 수도 있었으나 그러한 방법을 택하지도 아니하고 2019. 1. 7. 이 사건 소를 제기한 후 2019. 11. 5.에야 J에게 공사비를 지급하였다. 또한 피고와 J 사이의 이 사건 공사약정에 의하면 J은 이 사건 추가 대출금으로 기성 공사비를 받으면 후불로 나머지 공사를 해주기로 한 상태였으므로 피고의 자금 부족으로 공사가 진행되지 아니하거나 이 사건 진입로 공사가 불이행될 염려도 없었던 것으로 보인다.

④ 원고는 피고가 이 사건 종전 대출금에 대한 조기상환수수료와 이 사건 종전, 추가 대출금에 대한 이자를 지급할 채무도 불이행하였다고 주장하나 피고가 조기상환 수수료를 지급하기로 하였다는 사실을 인정할 만한 증거가 없고, 이 사건 특약사항에 의하면 피고는 이 사건 각 토지에 대한 등기를 이전받은 후부터, 혹은 인, 허가 후 6개월이 경과한 후부터 대출금에 대한 이자를 지급하기로 하였는데 위 각 토지에 대한 등기 이전이나 인, 허가가 이루어지지 아니하였으므로 이자 지급 채무도 발생하였다고 볼 수 없다.

⑤ 원고는 이 사건 계약상 공사를 주도적으로 담당하던 피고의 사촌 G가 원고를 비롯한 공사 관계자들로부터 신뢰를 잃어 정상적인 공사가 불가능하였고 이 사건 추가대출이 이루어지던 2018. 3. 당시 이 사건 각 토지상 공사가 장기간 중단되어 있었기 때문에 이 사건 계약이 피고의 귀책사유로 불가능하였다는 취지의 주장도 하고, 2018. 3.경 피고가 이 사건 계약을 인수할 사람을 찾아보려고 하였던 것으로 보이기는 하나 마땅한 사람을 구하지 못하여 2018. 4. 4.경 피고가 G 대신 이 사건 계약상 공사를 이행할 예정이니 이 사건 추가 대출금 중 50%을 달라고 원고에게 요청하였던 사실 또한 인정되기 때문에 위와 같은 사정만으로는 피고가 이 사건 계약을 이행할 수 없는 상태였다고 보기 어렵다.

⑥ 결국 원고는 이 사건 계약에 따라 이 사건 추가 대출금 중 50%를 피고에게 지급하여 공사대금으로 사용하게 하여 줄 의무를 이행하지 아니하고, 직접 이 사건 각 토지상에 피고의 설계와 다른 내용의 공사를 시작하여 이 사건 계약상 의무를 불이행하였다.

다. 원고의 본소 청구에 관한 판단

1) 대출금 조기상환수수료와 대출이자 청구

위 청구는 위 가.항에서 본 바와 같이 이유 없다.

2) 이 사건 진입로 공사 불이행으로 인한 배상금 청구

이 사건 계약은 원고의 귀책사유로 해제되었고, 그로 인하여 피고가 위 진입로 공사를 하지 못하였으므로 피고에게는 위 공사 불이행으로 인한 배상책임이 없다.

3) J의 공사비

원래는 피고가 J에 대하여 계약 당사자로서 공사비 채무를 부담한다고 할 것이나, 이 사건 계약이 해제되어 피고가 이 사건 계약을 위해 지출한 비용으로 원고를 상대로 손해배상을 구할 수 있는 금액이 되었으므로 원고가 이를 피고 대신 지급하였다 하더라도 더이상 피고에게 청구할 수는 없다.

4) 보증보험료와 보증금

이 사건 계약이 해제된 이상 원고가 피고에게 청구할 수 없다.

5) 고용보험비용

이 사건 계약이 해제된 이상 원고가 피고에게 청구할 수 없고, 원고가 위 비용을 부담하였음을 인정할 만한 증거도 없다.

6) 대여금

피고가 원고로부터 5,000,000원을 차용한 사실은 인정하고 있으나 월 2%의 이자를 약정한 사실을 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고는 원고에게 3,000,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2017. 11. 24.부터 2018. 11. 24.까지 민법이 정한 연 5%의 이자 합계 3,150,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

원고는 2018. 4. 10. 피고에게 지급한 10,000,000원도 대여금이라고 주장하고 있으나 위 인정사실에 의하면 위 10,000,000원은 대여금이 아니라 이 사건 계약에 따라 이 사건 추가대출금 중 일부를 지급한 것이라 할 것인데 이 사건 계약이 해제되었으므로 피고는 원상회복으로 위 10,000,000원 및 이에 대하여 위 돈이 지급된 2018. 4. 10.부터의 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

7) 소결론

피고는 원고에게 위 대여원리금과 원상회복반환금 13,150,000원(= 3,150,000원 + 10,000,000원) 및 그 중 10,000,000원에 대하여는 위 2018. 4. 10.부터, 3,150,000원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2019. 4. 14.부터 각 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 2. 5.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 피고의 반소 청구에 관한 판단

1) 계약금 반환 청구

앞서 본 바와 같이 이 사건 계약이 해제되었으므로 원고는 원상회복으로 이 사건 매매계약금 30,000,000원을 반환할 의무가 있다.

2) 손해배상 청구

살피건대, 원고가 이 사건 계약을 불이행하여 해제된 사실은 앞서 본 바와 같고 갑 제1호증의 기재에 의하면 이 사건 매매계약서 제6조에서 계약해제에 따른 손해배상에 대하여 계약금을 손해배상의 기준으로 본다고 정한 사실이 인정되는바, 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 위 손해배상액의 예정에 따라 계약금 상당액인 30,000,000원을 지급할 책임이 있다.

피고는 나아가 이 사건 계약을 위해 실제로 지출한 비용에 대한 배상도 구하나 이 사건 매매계약상 계약해제에 따른 손해배상의 기준 약정은 민법 제398조에서 정하고 있는 손해배상액의 예정이라 할 것인데, 이는 손해의 발생사실과 손해액에 대한 입증의 곤란을 덜고 분쟁의 발생을 미리 방지하여 법률관계를 쉽게 해결하고자 하는 등의 목적으로 규정된 것이고, 계약 당시 손해배상액을 예정한 경우에는 다른 특약이 없는 한 채무불이행으로 인하여 입은 통상손해는 물론 특별손해까지도 예정액에 포함되고 채권자의 손해가 예정액을 초과한다 하더라도 초과 부분을 따로 청구할 수 없는 것이므로(대법원 2007. 7. 27. 선고 2007다18478 판결 참조), 피고가 실제로 지출한 금액을 별도로 배상 청구할 수는 없다.

다만 피고가 납부한 농지전용부담금 16,000,000원은 원고 대신 납부한 것인데 이 사건 계약의

해제로 원고가 원인 없이 취득한 이득이 되었으므로 원고는 피고에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3) 소결론

원고는 피고에게 위 계약금, 계약금 상당 손해배상예정액, 부당이득반환금 합계 76,000,000원(= 30,000,000원 + 30,000,000원 + 16,000,000원) 및 이에 대하여 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 반소장 송달 다음날인 2019. 10. 16.부터 원고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 2. 5.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다투는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 본소 청구와 피고의 반소 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조수연

1)원고의 청구금액은 145,081,829원이나 원고가 청구하는 항목별 금액을 더하면 146,361,781원으로서 서로 일치하지 아니한다.

2)피고는 최초 반소장에서 피고 지출 금액이 86,016,740원이라고 주장했다가 위와 같이 지출 금액을 감축하였다.