

서울고등법원(춘천) 2022. 1. 28 선고 2021나621 판결 [계약금등 반환 청구]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 성기문, 이송하

피고, 항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 전용희

변 론 종 결 2021. 12. 24.

판 결 선 고 2022. 1. 28.

제1 심판결 춘천지방법원 강릉지원 2021. 2. 9. 선고 2020가합30463 판결

주 문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 연대하여 원고에게 265,480,000원 및 이에 대하여 2020. 2. 21.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 송달된 날까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각

비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 고쳐 쓰거나 피고들이 이 법원에서 강조하거나 추가한 주장에 관하여 제2항에서 추가로 판단하는 것 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.○ 제1심판결 제2면 제10행 '(전용면적 약 30필지)'를 '(전용면적 350평)'으로 수정한다.○ 제1심판결 제2면 아래에서 제5행의 '피고 H'을 '피고 C'으로 수정한다.

○ 제1심판결 제5면 아래에서 제3행 내지 제2행의 '이 사건 합의서'를 '이 사건 확인서'로 수정한다.

2. 추가 판단

가. 피고들의 주장

1) 이 사건 확인서는 피고들이 I에게 법적으로 줄 돈이 있는 경우 이를 조건으로 현금을 지급하겠다는 취지인데, 피고들과 I 사이의 기존 각 계약들이 모두 원고 및 I의 귀책사유로 해제 내지 해지되어 원고 및 I이 피고들에게 지급한 돈은 모두 몰취될 성질의 것이므로, 피고들이 원고 및 I에 대하여 법적으로 부담하는 채무가 없거나, 원고 및 I과 피고들 사이에 기존 채무의 변제로 정산하면 피고들이 원고에게 지급할 돈은 104,880,000원뿐이다(제1 주장).

2) 2019. 5. 29. 원고와 피고들 사이에 '원고 및 I과 피고들 사이의 법률관계를 피고들이 현금을 지급하거나 특정 금액 상당의 권리제한이 없는 토지를 제공하는 것으로 정리하는 내용'의 약정이 체결되었다. 피고들은 위 약정에 따라 2021. 6. 29. 104,880,000원 상당의 토지의

소유권이전등기를 위해, 충북 단양군 R, E, S, M의 소유권이전을 위한 서류들을 법무사 T에게 보관시켜 이행하였다. 따라서 원고는 피고들에게 더 이상 현금 지급을 청구할 수 없다(제2 주장).

나. 판단

1) 제1 주장에 관하여

이 사건 확인서상 피고들의 주장과 같은 조건이 부가되어 있다고 볼 만한 아무런 사정이 없다. 오히려 앞서 든 각 증거, 을 제6호증의 기재에다가 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 피고들은 이 사건 각 계약이 원고의 귀책사유로 해제되었는지와 관계없이 이 사건 확인서 및 2019. 2. 22. 협의를 통해 원고에게 적어도 3억 8,000만 원 이상을 지급하기로 약정하였음을 인정할 수 있다. 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

가) 피고 C이 2017. 6. 27. 원고 및 I에게 교부한 확인서는 이 사건 각 계약을 합의해제하면서, 피고들이 원고 및 I으로부터 지급받은 2억 5,000만 원을 반환하는 대신 근저당권 등의 제한이 없는 토지 658평을 토지가액 250,040,000원(= 658평 × 평당 가액 38만 원)으로 계산하여 이전하기로 하는 내용이다. 즉 피고들은 이 사건 합의서 작성 이전에 이미 이 사건 각 계약 해제에 따른 원상회복으로 원고 및 I에게 적어도 2억 5,000만 원 이상을 반환할 것임을 확인하여 주었다.

나) 원고 및 I과 피고들은 2018. 8.경 피고들이 이전할 토지에 관하여 구체적으로 협의하였다. 그에 따라 피고들은 2018. 9. 16. ‘피고들이 충북 단양군 M 임야 2,048㎡, N 임야 264㎡를 원고 및 I에게 이전하고, 위 각 임야에 설정된 근저당권 설정등기를 말소하여 준다’는 내용의 확인서를 작성하여 교부하였고, 원고 및 I과 피고 C 사이에 2018. 9. 17. 위 임야를 매매대금 3억 8,000만 원에 매매하는 내용의 계약이 체결되기도 하였다.

다) 그러던 중 피고들은 2018. 11. 30. 토지를 이전하는 대신 현금을 지급하겠다는 취지의 이 사건 확인서를 작성하여 교부하였다. 이후 2019. 2. 22. 협의 과정에서 원고 및 I이 피고 B에게 현금지급을 요구하자 피고 B은 “내가 어디 돈을 만들어서 주는 것도 아니고 저기 있는 거 그냥 팔고 드리면 돼요, 아마 더 받겠죠. 내가 다른 말씀을 드릴라고 하더라도 혹시 못 지킬까봐 내가 좋은 얘기는 빼는 거예요.”라고 답하였고, 금액을 확인해 달라는 요청에 “금액은 전에 얘기하신 3억 8천 플러스

알파예요.”라고 답하였으며, 금액의 지급 방법을 묻는 질문에는 “한 넉넉잡아 넉 달이면 끝나겠조 뭐.”라고 답하였다. 이러한 사정을 고려하여 보면, 원고 및 I과 피고들 사이에 3억 8,000만 원 상당을 반환하겠다는 합의가 있었고, 피고 B이 2019. 2. 22. 협의 당시 이를 다시 확약하였다고 충분히 인정할 수 있다.

2) 제2 주장에 관하여

계약이 성립하기 위해서는 당사자의 서로 대립하는 수개의 의사표시의 객관적 합치가 필요하고 객관적 합치가 있다고 하기 위해서는 당사자의 의사표시에 나타나 있는 사항에 관하여는 모두 일치하고 있어야 하는 한편, 계약 내용의 '중요한 점' 및 계약의 객관적 요소는 아니더라도 특히 당사자가 그것에 중대한 의의를 두고 계약성립의 요건으로 할 의사를 표시한 때에는 이에 관하여 합치가 있어야 계약이 적법·유효하게 성립한다. 한편, 계약이 성립하기 위한 법률요건인 청약은 그에 응하는 승낙만 있으면 곧 계약이 성립하는 구체적, 확정적 의사표시여야 하므로, 청약은 계약의 내용을 결정할 수 있을 정도의 사항을 포함시키는 것이 필요하다(대법원 2003. 4. 11. 선고 2001다53059 판결 참조).

을 제12 내지 14호증의 각 기재(가지번호 포함)에 의하면, I과 피고 B 사이에 2019. 5. 29. ‘피고들이 기존의 약정에 따라 현금을 지급하는 안, 피고들이 원고 및 I에게 그들이 지급한 가액상당의 토지를 이전해주는 안’이 논의된 사실, 피고들이 2021. 6. 29.부터 법무사 T에게 충북 단양군 R 임야 13,394㎡, S 임야 880㎡, E 임야 324㎡의 소유자 U, M 임야 2,048㎡의 소유자 V 및 피고 C 명의의 각 인감증명서(매도용), 위임장, 신분증 등(이하 위 각 서류들을 통칭하여 ‘이 사건 등기관관련서류’라고 한다)을 보관시킨 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 각 증거, 갑 제19호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 위 법리에 비추어 보면, 제출된 증거만으로는 원고 및 I과 피고들 사이에 피고들 주장과 같은 계약이 성립하였다 인정하기 부족하고, 따라서 피고들이 이 사건 등기관관련서류를 법무사 T에게 보관시켰다는 사실만으로는 피고들의 선택으로 인하여 원고가 현금지급을 청구할 수 없게 되었다거나 그로 인해 피고들의 원고에 대한 채무가 변제되었다고 볼 수 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

가) 2019. 5. 29. I, I의 형, 피고 B의 대화 내용은 아래와 같다.

B: 지금 이제 계약을 하신 그 부분에 대해서 현금으로 돌려주는 방법 하나. 땅을 돈 낸 만큼 하되, 다만 그 땅이 도로, 내가 맹지가 아니어야 되고, 가등기돼 있으면 안되고, 근저당 설정돼 있는 거, 그때는 우리가 근저당만큼을 땅을 더 갖고 가서 안고 가기로 했거든요. 뭐 그러지 말고 풀어달라.

뭐 우리가 땅 풀어주면 돼요. 푸고, 법률적으로 내가 건축을 하려고 하는. 그런데 땅이 뭐 예를 들어, 이상하게 무슨 뭐 규제가 있어서 뭐 허가가 안 나는 땅이거나 이런 게 아니고. 그렇죠?

(중략)

B: 아니, 그래서. 이제 그래서 그러니까 그런 조건을 해가지고. 그러면 이제 다른 얘기보다도 안 그러면 이제 현금을 돌려주는 방법이 있는데. 그 얘기는요. 이제 그러니까 이게 됐으니깐, 그거는 이제 회사가 이제 선택을 합니다. 2가지 중의 하나를. 그렇죠? 할 테니까, 이왕이면 그렇게 해가지고 우리가 현금을 돌려주는. 언제까지 돌려준다든지. 땅을 그렇게 그 돈 낸 만큼 한다든지, 결정은 내가 하여튼 빨리해서 연락을 드릴게요. 됐죠? 이거까지.

(중략)

B: 예. 그거는 내가 한 늦어도 다다음 주 까지는 이 내용을 같이 게시는 앞에서 그거 써드려도 돼요. 그다음 실행을 어떻게 하는 거는 이제 그다음에 하면 되고.

그거 이제 실행을 안 하면 안 되니까. 예. 됐습니다.

I: 그 내용은 나 혼자 결정할 수 있는 문제가 아니야. 나는

(중략)

I의 형: 일단 금액만큼. 그러면 그게 하나 있고. 아니면 돈 굳이 현찰을 받겠다고 하면, 자기들 나름대로 회사에 룰이 있을 거 아니야. 어? 아까 말마따나 뭐 고문 변호사, 이 정도 큰 회사는 고문 변호사도 잇을 것이고. 일단 B 회장(B)이 하는 말을 우리가 다 믿자 이거야, 오늘은. 자! 이제 그러면 회신을 다다음 주까지는 해준다고 하니, 그때 듣고 결정은 너하고 제수씨가 하는거야.

B: 예 그러시면 돼요.

나) 위 대화 내용에 비추어 보면, 당시 ‘현금지급에 갈음하여 회사(피고들)가 일정 토지의 소유권이전을 제안하겠다’는 것만이 정해졌을 뿐, 소유권이전의 대상 토지 및 해당 토지의 평당 가액, 구체적으로 토지 소유권이전으로 갈음되는 변제가액 등 계약의 중요사항은 확정되지 않았다.

다) 또한 피고들의 구체적 제안에 대하여 원고 및 I이 승낙하였음이 인정되어야 피고들이 주장하는 내용의 계약이 체결되었다고 볼 수 있다. 그러나 피고들은 위 협의로부터 2년여가 경과한 2021. 6. 29.에 이르러서야 이 사건 등기관련서류를 법무사에게 보관하였을 뿐이고, 이에 대하여 원고 및 I이 피고들의 제안을 승낙하였다는 사정은 찾을 수 없다.

라) 한편 피고 B은 근저당권 설정등기나 가등기와 같은 권리제한 등기가 해제되고, I이 건물을 건축함에 있어 제한이 없는 토지를 제공하겠다고 하였으나, 피고들이 제공한 위 각 토지에는 근저당권 및 지상권 등 권리제한 등기들이 설정되어있다. 피고들이 단순히 소유권이전등기를 위한 이 사건 등기관련서류를 보관시켰다는 것만으로는 피고들이 2019. 5. 29.자 약정에 따른 이행을 하였다고 평가할 수도 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각한다(피고들은 이 사건 변론종결 이후에 ‘건물을 건축하면 지목은 자동으로 변동된다’거나 ‘원고가 소유권을 이전받을 토지를 지정하여 주어야만 해당 부분에 대하여 근저당권을 말소 시켜줄 수 있다’며 피고들의 토지 이행제공이 원고 및 I과 피고들 사이의 2019. 5. 29.자 변제약정에 따른 적법한 것이라고 주장하며 변론재개를 신청하였다. 그러나 원고 및 I과 피고들 사이에 토지 소유권이전을 통해 현금 변제를 갈음하기로 하는 계약이 성립하지 아니하였다는 점은 앞서 살핀 것과 같고, 피고들이 2022. 1. 19. 제출한 준비서면에서 피고들 스스로도 원고에게 구체적으로 어떤 토지를 얼마만큼 분할해서 소유권을 이전할 것인지 특정되지 아니하였다고 주장하고 있다는 점에 비추어 볼 때 위와 같은 판단이 달라질 수 있다고 보이지 않는다. 따라서 피고들의 변론재개신청은 받아들이지 아니한다).

재판장 판사 건중철, 판사 이은상, 판사 김시원