

수원고등법원 2021. 12. 10 선고 2021나16504 판결 [계약 해제 확인 및 구상금 청구]

재판경과

수원고등법원 2021. 12. 10 선고 2021나16504 판결

수원지방법원 여주지원 2021. 5. 12 선고 2020가합10564 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 대화 담당변호사 김세현

피고, 피항소인주식회사 B

소송대리인 변호사 이동희

변론 종결2021. 11. 5.

판결 선고2021. 12. 10.

제1심판결수원지방법원 여주지원 2021. 5. 12. 선고 2020가합10564 판결

주문

1. 제1심 판결 중 별지 계약목록 제1항 기재 계약의 해제 확인 청구에 관한 부분을 취소한다.
2. 이 사건 소 중 별지 계약목록 제1, 2항 기재 각 계약의 해제 확인 청구 부분을 각하한다.
3. 원고의 나머지 항소 및 이 법원에서 추가한 나머지 청구를 모두 기각한다.
4. 소송총비용 중 70%는 원고가 부담하고, 나머지는 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 원고와 피고 사이에 경기 양평군 C 임야 81,652m²에 관하여 체결된 별지 계약목록 기재 각 계약은 해제되었음을 확인한다.

나. 피고는 원고에게 192,913,071원 및 이에 대하여 2020. 1. 3.부터 2020. 4. 24.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대한 2014. 7. 23.부터 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 별지 계약목록 제2, 3항 기재 계약의 해제 확인 청구를 추가하는 것으로 청구취지를 변경하였다).

2. 항소취지

제1심 판결 중 원고 패소 부분을 취소한다.

원고와 피고 사이에 경기 양평군 C 임야 81,652m²에 관하여 체결된 별지 계약목록 제1항 기재 계약은 해제되었음을 확인하고, 피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대한 2014. 7. 23.부터 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 이 법원의 심판 범위

제1심 법원은 청구취지 나.항의 구상금 청구를 인용하고 나머지 청구를 기각하였다. 이에 원고만이 항소하였는데, 원고가 이 법원에서 청구취지 기재와 같이 별지 계약목록 제2, 3항 기재 계약의 해제 확인 청구를 추가하여 청구취지를 확장하였으므로 이 법원의 심판범위는 청구취지 다.항의 대여금 청구와 별지 계약목록 기재 각 계약의 해제 확인 청구로 한정된다.

2. 기초사실

가. 원고는 경기 양평군 C 임야 81,652m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이고1), 피고는 부동산서비스업(부동산개발, 임대, 매매, 관리) 등을 목적으로 설립된 회사이다.

나. 원고는 2012. 8. 23. 피고와 이 사건 토지에 관하여 아래 내용의 별지 계약목록 제1항 기재 계약(이하 '제1차 계약'이라 한다)을 체결하였다.

○ 부동산의 표시: 이 사건 토지

○ 면적: 81,652 m²

제1조 상기 부동산을 피고가 개발함에 있어 원고는 부동산을 제공하고 피고는 부동산 개발에 필요한 원가(약 8억 원)를 투자 및 개발 완료하여 원고에게 상기 부동산 매매가액에 해당하는 금액을 지급 완료한다.

제2조 상기 부동산 중 매매면적은 71,730m²(약 21,698평)로 하며, 부동산의 매매금액은 11억 원으로 한다(전체 면적에서 3,000평을 제외함).

제3조 피고는 본 약정서 체결과 동시에 원고에게 1억 원을 약정금으로 지급한다.

제4조 상기 부동산의 소유권이전 시기는 2013. 1.중으로 하며, 피고의 명의로 소유권이전과 동시에 피고가 상기 부동산을 담보로 금융권대출을 하여 원고에게 4억 5,000만 원을 지급한다(약정금으로 지급된 금액은 계약금으로 대체한다). 대출금 출금시 피고는 금융기관에 요청하여 대출금 중 4억 5,000만 원을 원고에게 중도금으로 직접 지급하도록 한다.

제5조 원고와 피고는 2013. 1.중 피고에게 소유권 이전 시 매매계약서를 작성한다.

제6조 부동산의 매매대금 중 나머지 5억 5,000만 원에 대하여는 피고의 명의로 소유권 이전하여 금융기관 대출 후 즉시 원고의 명의로 근저당을 설정하기로 하며(매매면적 21,698평 전체), 피고가 분할 필지별로 분양을 완료하여 원고에게 분양 대금의 일부를 매매대금으로 변제할 경우 원고는 근저당을 필지별로 부분 말소함과 동시에 금액을 수령하기로 한다.

제7조 매매대금의 잔금 5억 5,000만 원의 지급은 2013. 8. 25. 3억 원, 2013. 10. 25. 나머지 2억 5,000만 원을 지급하기로 한다.

다. 원고는 2013. 5. 31. 피고와 이 사건 토지 개발에 관하여 제1차 계약을 변경하는 아래 내용의 별지 계약목록 제2항 기재 계약(이하 '제2차 계약'이라 한다)을 체결하였다.

○ 부동산의 표시

이 사건 토지 중 보전산지 56,349㎡², 준보전산지 10,466㎡² 합계 66,815㎡²

○ 매매금액 및 지불방법

매매금액: 814,200,000원

계약금: 100,000,000원

중도금: 500,000,000원(2013. 6. 15.까지 지급)

잔금 214,200,000원(2013. 10. 25.까지 지급)

○ 계약내용

2) 원고는 피고의 부동산매매대금 지불 전에 대상 토지의 분할을 완료하여 소유권이전 준비를 하여야 한다(분할에 따른 서류 협조).

3) 원고는 피고로부터 중도금을 수령함과 동시에 피고에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 이전등기에 협조하며 상기 부동산을 인도하되 잔금에 대하여는 상기 매매부동산 중 보전산지에 해당하는 필지를 별도로 분할하여 근저당을 설정한다.

4) 원고는 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권 등 소유권의 행사를 제한하는 권리 또는 제세공과금과 기타 부담금의 미납금 등 잔금수령일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 모두 제거하여 완전한 소유권을 이전하기로 한다.

라. 원고는 2013. 8. 23. 피고와 제2차 계약을 변경하는 아래 내용의 별지 계약목록 제3항 기재 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

이 사건 토지 67,058㎡²)의 부동산 매매계약에 대하여 원고와 피고는 아래와 같이 제반 사항을 합의약정하기로 한다.

[분할 후 지번: 이 사건 토지(57,118㎡), D(9,697㎡), G(243㎡²)]

제1조 제2차 계약은 각각 분할된 필지별로 소유권을 순차적으로 이전하는 계약으로 1차 D

토지(9,697㎡)를 이전하면서 3억 원을 지급함과 동시에 이 사건 토지에 대하여 담보 제공하기로 하며, 이 사건 토지(57,118㎡) 및 G(243㎡) 토지를 이전하면서 2억 원(1차 소유권 이전일로부터 60일 이내)을 지급하고, 잔금 217,200,000원(K 300만 원 포함)에 대해서는 상기 부동산 중

보전산지(이 사건 토지)에 소유권이전과 동시에 원고 명의로 근저당을 설정하기로 한다.

제4조 토지대금 잔금 217,200,000원은 피고의 여건에 따라 분할하여 지급할 수 있도록 하되, 이 사건 계약서 및 제2차 계약서상 잔금일 2013.10.25.을 기준으로 지연금액이 발생할 경우 지연금액에 대하여 연 24%의 지연이자를 원고에게 지급하기로 하며, 지연기간은 1년을 초과할 수 없다.

마. 원고는 이 사건 계약 제1조에 따라 2013. 8. 23. 경기 양평군 D 임야 9,697m²(이하 'D 토지'라 한다)에 관하여 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었고, 같은 날 이 사건 토지에 관하여 근저당권자를 L, 채무자를 피고, 채권최고액을 6억 원으로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)를 마쳤다. 피고도 그 무렵 원고에게 3억 원을 지급하였다.

바. 원고는 2018. 8. 31. L을 상대로 이 사건 근저당권설정등기의 말소를 구하는 소를 제기하였고(서울중앙지방법원 2018가합561089호), 위 법원은 2019. 10. 17. 이 사건 근저당권의 잔존 피담보채무를 176,146,157원으로 인정하여 'L은 원고로부터 176,146,157원 및 피담보채무 원금 83,859,448원에 대한 지연손해금을 지급받은 다음 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라'는 판결을 선고하였으며, 이는 2019. 11. 2. 그대로 확정되었다.

사. 원고는 2020. 1. 2. 서울중앙지방법원 2019년 금제29513호로 피공탁자를 L으로 하여 그때까지 발생한 지연손해금을 포함한 피담보채무 192,913,071원을 공탁하였다.

아. 이 사건 토지 중 19,002m²는 2019. 11. 21. 분할로 인하여 경기 양평군 I(이하 'I 토지'라 한다)로 이기되었는데, 원고는 2019. 12. 10. 분할된 I 토지에 관하여 주식회사 M(이하 '소외 회사'라 한다) 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 7호증, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

3. 소의 적법 여부에 관한 판단

가. 이 사건 소 중 별지목록 제1, 2항 기재 각 계약의 해제 확인 청구 부분의 적법 여부에 관한 직권 판단

1) 관련 법리 확인의 소에 있어서는 권리 보호 요건으로서 확인의 이익이 있어야 하고 그 확인의 이익은 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험이 있고 그 불안·위험을 제거함에는

피고를 상대로 확인판결을 받는 것이 가장 유효적절한 수단일 때에만 인정되므로 확인의 소의 피고는 원고의 권리 또는 법률관계를 다투으로써 원고의 법률상의 지위에 불안·위험을 초래할 염려가 있는 자이어야 하고 그와 같은 피고를 상대로 하여야 확인의 이익이 있다(대법원 1997. 10. 16. 선고 96다11747 전원합의체 판결 참조)

2) 판단 직권으로 살피건대, 원고와 피고는 이 사건 토지에 관하여 별지 계약목록 기재와 같이 3차례에 걸쳐서 매매계약을 체결한 사실은 앞서 인정하였는바, 제1차 계약과 제2차 계약 및 이 사건 계약은 매매목적물이 이 사건 토지인 점은 동일하나 그 면적이 제1차 계약에서는 81,652m², 제2차 계약에서는 66,815m², 이 사건 계약에서는 67,058m²로 계속 변경되었고, 매매대금의 지급, 소유권 이전 등에 관한 매매계약의 이행 방법 등이 계속 변경되었는바, 이러한 인정사실 및 사정들을 종합하면, 제1차 계약은 제2차 계약의 체결로, 제2차 계약은 이 사건 계약의 체결로 각 종료되거나 묵시적으로 합의 해제되어 원고와 피고 사이에는 이 사건 토지의 매매에 관한 이 사건 계약만 존재한다고 봄이 타당할 뿐만 아니라, 피고도 이 사건 계약의 체결에 따라 제1, 2차 계약의 효력이 상실되었음을 다투지 아니하고 있다.

그렇다면 제1차 계약 및 제2차 계약의 해제 확인을 구하는 부분은 이미 종료되어 효력이 상실되었고 피고도 이를 다투지 않는 계약에 관하여 확인을 구하는 것이어서 확인의 이익이 없다. 그러므로 이 사건 소 중 제1차 계약 및 제2차 계약의 해제 확인 청구 부분은 부적법하다.

나. 피고의 본안전 항변 및 이에 관한 판단

피고는 이 사건 소 중 이 사건 계약의 해제 확인 청구 부분도 그 확인의 이익이 없어 부적법하다고 주장한다.

그러므로 살피건대, 아래에서 보는 바와 같이 원고가 이 사건 계약이 해제되었다고 주장하는 것에 대하여 피고는 이 사건 계약이 해제되지 않았다고 다룬다. 이러한 경우 원고가 계약해제의 효과로서, 이미 이행한 것의 원상회복을 구하는 이행의 소를 제기할 수 있을지라도, 그 기본이 되는 계약의 존부에 대하여 다툼이 있어 즉시 확정적 이익이 있는 때에는 계약이 해제되었음의 확인을 구할 수 있으므로(대법원 1982. 10. 26. 선고 81다108 판결 참조), 원고의 이 사건 계약의 해제에 관한 확인 판결을 구하는 것이 현재의 법률관계에 대한 원고의 불안, 위험을 즉시 제거하는 데 필요할 뿐만

아니라, 그 불안, 위험을 제거함에 가장 유효적절한 수단이 된다고 보인다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2009다93299 판결 등 참조). 따라서 확인의 이익이 존재하지 않는다는 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 본안에 관한 주장 및 판단

가. 이 사건 계약의 해제 확인 청구

1) 당사자들의 주장 요지 가) 원고

(1) 이행거절로 인한 계약 해제 주장

원고는 이 사건 계약 제1조에 따라 D 토지에 관하여 피고 앞으로 이전등기를 마쳐주었고, 이 사건 토지에 관한 담보제공으로 이 사건 근저당권설정등기도 마쳐주었다. 그런데 피고는 원고에게 이 사건 계약에 따른 중도금 지급의무를 현재까지도 이행하지 않으면서 땅이 팔려야 돈을 줄 수 있다고 하면서 중도금 지급의무를 이행하지 않았는바, 이는 이행거절에 해당한다. 또한 원고는 이 사건 계약에 따라 피고에게 2021. 9. 24.자 준비서면 부분 송달로써 이 사건 토지 및 G 토지에 관한 소유권이전에 필요한 제반 서류를 첨부하여 이행을 제공하면서 피고에 대하여 중도금 및 잔금의 지급을 최고하였는데, 피고는 원고의 이행 제공에도 불구하고 중도금 및 잔금의 구체적인 지급 일정이나 지급계획은 고사하고 기본적인 지급의사조차 표시하지 않고 있으므로 이 또한 이행거절의 의사표시에 해당한다. 이에 원고는 2021. 11. 4.자 준비서면 부분 송달로써 이 사건 계약을 해제하므로 이 사건 계약의 해제 확인을 구한다.

(2) 신뢰관계 파탄에 의한 이 사건 계약의 종료 주장

원고는 이 사건 계약 제1조에 따라 D 토지에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었고, 이 사건 토지에 관한 담보제공으로 이 사건 근저당권설정등기도 마쳐주었다. 그런데 피고는 이 사건 계약에도 불구하고 땅이 팔려야 돈을 줄 수 있다고 하면서 중도금 지급의무를 이행하지 않았을 뿐만 아니라, 원고가 L을 상대로 서울중앙지방법원에 제기한 이 사건 근저당권설정등기의 말소청구 소송에서 L에게 유리한 진술을 하는 등 원고의 신뢰에 배반하는 행동을 함으로써 원고와 피고 사이에 더 이상 계약의 존속을 강제하기 어려울 정도로 신뢰관계가 파탄된 상황에 이르렀으므로 이 사건 계약은 그 무렵 신뢰관계 파탄으로 인하여 종료되었다고 할 것이어서, 이 사건 계약의 해제 확인을

구한다.

나) 피고

이 사건 계약 제1조에 따르면 피고의 중도금 2억 원 지급의무는 원고의 이 사건 토지 57,118㎡ 및 G 토지 243㎡에 관한 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있는데, 원고는 2019. 11. 21. 이 사건 토지에서 분할되었지만 여전히 이 사건 매매의 매매목적물인 I 토지를 소외 회사에 매도하여 소유권이전등기를 경료하여 주었고, 원고가 피고에게 이행 제공한 2021. 9. 24.자 준비서면 부분에는 I토지의 소유권이전등기에 필요한 서류가 포함되어 있지 않으므로 적법한 이행제공이 아니라고 할 것이어서 피고는 여전히 이행지체에 빠지지 않은바, 이 사건 계약은 원고의 2021. 9. 28.자 준비서면에 표시된 계약해제의 의사표시로 해제될 수 없고, 이 사건 계약의 해제 사유는 존재하지 않으므로 원고의 청구에 응할 수 없다.

2) 판단 가) 이 사건 계약이 피고의 이행 지체 또는 이행 거절로 인하여 해제되었는지 여부
매매계약에서 대가적 의미가 있는 매도인의 소유권이전의무와 매수인의 대금지급의무는 다른 약정이 없는 한 동시이행의 관계에 있으며, 계약금 지급의무 등이 선이행의무라고 하더라도 매수인이 이를 이행하지 않고 있는 사이에 매도인의 소유권이전등기의무 이행기가 도과된 경우에는 계약금 지급채무를 여전히 선이행하기로 약정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 의무를 포함하여 매도인과 매수인 쌍방의 의무는 동시이행관계에 놓이게 된다(대법원 2013. 6. 13. 선고 2011다73472 판결 등 참조).

채무불이행에 의한 계약해제에서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 '이행거절'로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체 시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있는바, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위하여는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 등 참조).

나) 갑 제3, 36호증(가지 번호 있는 것은 가지 번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 계약에서 피고의 중도금 지급의무와 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기의무를

동시이행관계로 규정하고 있는 사실, 원고는 2021. 9. 24.자 준비서면 송달로써 피고에게 원고의 매도용 인감증명서와 주민등록초본, 이 사건 토지의 등기필증을 이행 제공한 사실을 인정할 수 있으나, 원고가 위 이행 제공 전인 2019. 12. 10. 소외 회사에 이 사건 토지에서 분할된 I토지를 매도하여 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 인정한바, 원고가 피고에게 이행 제공을 함에 있어서 소외 회사의 소유가 된 I 토지에 관한 등기필증도 함께 이행 제공하였다고 인정할 만한 아무런 증거가 없다.

다) 먼저 피고가 원고의 위 이행 제공 전에 중도금 지급의사를 밝히지 않았다고 하더라도 피고의 중도금 지급의무와 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기의무가 동시이행관계에 있는 한 원고가 피고에게 적법한 이행 제공을 하지 않는 한 피고가 중도금 지급에 관하여 명확한 의사를 밝히지 않았다고 하여 이를 두고 이행거절에 해당한다고 볼 수도 없다.

다음으로 위 인정사실에 의하면, 원고의 2021. 9. 24.자 이행 제공은 이 사건 계약에 기한 적법한 이행 제공이라고 볼 수 없으므로, 피고가 원고의 2021. 9. 24.자 이행 제공에 응하지 않고 중도금의 지급의무를 이행하지 않았다고 하더라도 중도금 지급의무의 이행을 지체하거나 이행을 거절하였다고 보기도 어렵다.

라) 따라서 피고의 이행거절 내지 이행지체가 존재함을 전제로 하는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다(원고는 피고의 동시이행항변권 행사는 공평과 신의성실의 원칙에 반하여 권리남용에 해당한다고도 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 피고의 동시이행항변권 행사가 권리남용에 해당한다고 인정하기 어렵다).

3) 신뢰관계 파탄으로 인한 이 사건 계약의 종료 여부 이 사건 계약에서 피고의 중도금 지급의무와 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기의무를 동시이행관계로 규정하고 있는 사실은 앞서 인정하였는바, 피고가 원고에게 중도금을 지급하지 않았거나 원고가 L을 상대로

서울중앙지방법원에 제기한 이 사건 근저당권설정등기의 말소 청구 소송에서 L에게 유리한 진술을 하였다는 사실만으로는 이 사건 계약에서의 원고와 피고 사이의 신뢰관계가 파탄되어 이 사건 계약이 종료된다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

나. 대여금 청구

이 법원이 이 부분에 설시할 이유는 아래 내용을 추가하는 외에는 제1심 판결의 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심 판결 제12쪽 3행의 "작성되지 않은 점," 다음에 아래 내용을 추가한다.

"갑 제8, 9호증의 각 기재에 의하면, N은 2013. 11. 21. 자기 명의의 신한은행계좌에 217,320,970원을 입금한 다음 2013. 11. 22. 피고의 대표이사인 O 명의의 계좌로 그 중 150,000,000원을 이체 입금한 사실을 인정할 수 있는데, 위 150,000,000원의 출처가 원고라고 볼 만한 아무런 증거가 없는 점,"

5. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 제1차 계약 및 제2차 계약의 해제 확인 청구 부분은 부적법하여 각하하여야 하고, 이 사건 계약의 해제 확인 청구 및 대여금 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 그런데 제1심 판결 중 제1차 계약 해제 확인 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, 이 사건 소 중 제1차 계약의 해제 확인 청구 부분 및 이 법원에서 추가한 제2차 계약의 해제 확인 청구 부분을 각하하며, 제1심 판결 중 대여금 청구 부분은 위와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 이 부분 항소를 기각하고, 원고가 이 법원에서 추가한 이 사건 계약의 해제 확인 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사심연수

판사유현중

판사김무신

별지

1) 원고는 1989. 8. 29. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 후 1999. 6. 23. 이 사건 토지 중 82644분의 992 지분에 관하여 J에게 소유권이전등기를 마쳐주었다가, 2012. 12. 24. 다시 공유자전원지분전부이전등기를 마쳤다.

2) 이 사건 토지 면적은 2013. 8. 22. 분할로 인하여 9,697㎡를 D으로, 13,934㎡를 E으로,

660㎡를 F으로, 243㎡를 G으로 이기하여 57,118㎡가 되었는데, 이 사건 계약은 이 사건 토지(57,118㎡), D(9,697㎡), G(243㎡) 각 토지의 면적합계 67,058㎡에 관하여 체결되었다.