

대전고등법원 2022. 3. 10 선고 2021나14630 판결 [계약금 반환청구의 소]

---

## 재판경과

대전고등법원 2022. 3. 10 선고 2021나14630 판결

대전지방법원 서산지원 2021. 8. 12 선고 2020가합50777 판결

## 전문

**원고, 항소인**주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 세종 담당변호사 김형수, 이종우, 임철갑

**피고, 피항소인**주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 한결 담당변호사 김윤기

**변론 종결**2022. 1. 13.

**판결 선고**2022. 3. 10.

**제1심판결**대전지방법원 서산지원 2021. 8. 12. 선고 2020가합50777 판결

## 주문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 이 법원에서 추가한 제2 예비적 청구에 따라, 피고는 원고에게 1,240,000,000원 및 이에 대하여 2021. 12. 2.부터 2022. 3. 10.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고의 주위적 청구, 제1 예비적 청구와 나머지 제2 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 소송 총비용 중 60%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

### 청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주위적 및 제1, 2 예비적으로, 피고는 원고에게 3,100,000,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 6.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 제1심에서 계약의 무효 또는 취소에 따른 부당이득금의 반환을 구하다가, 이 법원에 이르러 제1 예비적 청구로 채무불이행으로 인한 손해배상금 청구를, 제2 예비적 청구로 위약금 약정의 일부 무효에 따른 부당이득금 반환 청구를 각 추가하였다).

### 이 유

#### 1. 기초사실

##### 가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 주식회사 C(이하 'C'라 한다)가 2020. 1. 23. 부동산 개발 및 시행업 등을 목적으로 설립한 회사이다.
- 2) 피고는 자동차 부품 제조 및 판매업 등을 목적으로 설립된 회사이다. 피고는 2017. 12. 13. 인천 중구 D 잡종지 5,840.7m<sup>2</sup> 1), E 잡종지 9,549.3m<sup>2</sup>, F 잡종지 18.5m<sup>2</sup>, G 잡종지 9,249.8m<sup>2</sup>, H 잡종지 109.3m<sup>2</sup>(이하 위 각 토지를 지번에 따라 '○-○○ 토지'라 하고, 위 각 토지를 통틀어 '이 사건 각 토지'라 한다)를 임의경매절차에서 경락받아 그 소유권을 취득하였다.

##### 나. 이 사건 각 토지의 현황 및 피고의 건축허가 등 신청

1) 이 사건 각 토지 중 D, H, F 토지는 1995년경부터 아래 도면에서 보는 바와 같이 도시계획시설 'K호선' 및 'W호선'으로 각 결정되어 있었으나, 장기간 사업이 시행되지 않아 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제48조 제1항2)에 따라 2020. 7. 1.자로 도시계획시설결정이 자동 실효될 예정이었다.

DIAGRAM: 이 사건 각 토지 도면(이미지 생략)

2) 피고는 2019. 9.경 이 사건 각 토지를 매도하기 위하여 매수인을 물색하던 중, 종래 40~50m 폭의 도로로 계획되어 있었던 K호선을 해제하고 이를 폭 4m의 일방통행도로 축소하는 내용의 도시관리계획이 2020. 2.경 공고될 가능성이 있음을 알게 되었다. 이로 인하여 향후 이 사건 각 토지에서 일정한 규모 이상의 개발사업 진행이 어려워질 것이 우려되자, 피고는 위 도시관리계획이 입안되기 이전에 'G, E 토지 지상에 건물을 신축'하는 내용의 건축허가 및 '이 사건 각 토지에 인접한 K호선을 폭 12m로 개설'하는 사업의 실시계획인가를 피고의 명의로 각 신청하였다가, 추후 이 사건 각 토지의 매수인에게 이를 승계하여 주기로 하였다.

3) 이에 따라 피고는 2019. 12.경 'N건축사사무소'라는 상호의 건축사 X(이하 'N건축사사무소'라 한다)을 통하여 인천 중구청장에게 G 토지 지상에 연면적 3,883.2㎡, 663.78㎡의 창고시설 2동을, E 토지 지상에 같은 연면적의 창고시설 2동을 각 신축하는 내용의 건축허가(이하 '이 사건 건축허가'라 한다)를 신청하는 한편으로, 주식회사 J을 통하여 인천광역시시장에게 K호선의 폭을 12m로 변경하여 개설하는 사업의 실시계획인가를 신청하였다(이하 통틀어 '이 사건 1차 인허가'라 한다).

#### **다. 피고와 원고 사이의 이 사건 각 토지에 관한 매매계약 체결 경위**

1) C는 2020. 1. 21. 피고에게 "물류센터 신축을 위하여 이 사건 각 토지를 대금 310억 원에 매수할 의사가 있고, 매매대금은 M 주식회사(이하 'M'이라 한다)로부터 대출을 받아 조달할 예정이다."는 내용의 매입의향서를 제출하였다.

2) C는 2020. 1. 22. 피고와의 사이에 아래와 같은 내용으로 가계약서를 작성한 후, 피고에게 계약보증금으로 2020. 1. 22. 2억 원을, 2020. 1. 23. 3억 원을 각 지급하였다.

피고(이하 "갑")와 C(이하 "을")는 이 사건 각 토지의 매매와 관련하여 본계약(本契約)에 앞서 다음과 같이 계약한다.

1. 2020. 1. 21. 을이 갑에게 제출한 매입의향서에 근거하여 매매가액은 310억 원으로 한다.
2. 을은 계약보증금 총 5억 원 중 2020. 1. 22.에 2억 원을 갑이 지정한 은행계좌로 입금하며, 나머지 3억 원에 대해서는 2020. 1. 31.에 입금한다.
9. 갑은 빠른 계약 체결을 위해 이 사건 각 토지의 건축인허가 및 도로개설 관련 서류 등을 을이 요구할 경우 계약 체결과 동시에 신속하게 을에게 제공한다.
10. 현재 갑이 진행 중인 이 사건 각 토지 위의 물류센터 신축 관련 인허가 불가 시 본건 계약은 무효로 하고, 갑은 기수령한 계약보증금을 을에게 즉시 반환한다.
11. 을이 본건 계약 체결 후 본계약(本契約) 전까지 개발사업을 추진하는 과정에서 별도의 법인(이하 "사업시행법인") 설립이 필요한 경우, 을은 사업시행법인에게 본건 계약상 매수인 지위를 이전할 수 있으며, 을이 매수인 지위 이전을 요청하는 경우 갑은 매수인 지위 이전에 관한 계약을 사업시행법인과 체결하거나, 본건 계약과 동일한 내용의 계약을 새로이 체결할 수 있다.
- 3) C는 2020. 1. 23. 원고를 설립하였고, 원고가 C의 매수인 지위를 이전받아 이 사건 각 토지의 매매에 관한 정식계약을 준비하던 중, 원고는 이 사건 각 토지 일원이 2020. 3.경 개발행위허가 제한구역으로 지정·공고될 예정이라는 사실을 알게 되었다.
- 4) 이 사건 1차 인허가 업무를 담당하고 있던 N건축사사무소의 O은 2020. 1. 30.경 원고와 피고에게 "이 사건 각 토지가 개발행위허가 제한구역으로 지정되더라도 이 사건 1차 인허가를 받은 후에 원고가 G, D, E 토지 지상에 연면적 3만 평 규모의 창고시설을 신축하는 내용으로 설계를 변경하여 건축허가(이하 '이 사건 2차 허가'라 한다)를 받는 데는 문제가 없다."는 취지로 말하였다.
- 5) 이후 원고는 2020. 2. 7. 피고와의 사이에 피고로부터 이 사건 각 토지를 매매대금 310억 원에 매수하는 내용의 매매계약을 아래와 같이 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 이에 따라 피고에게 계약금으로 먼저 지급한 계약보증금 5억 원을 제외하고 2020. 2. 7. 13억 원을, 2020. 2. 21. 13억 원을 각 지급하였다.

#### 부동산매매계약서

제1조(목적) 이 사건 각 토지의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

|      |                           |                                                                                                      |
|------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 매매대금 | 삼백십억(31,000,000,000) 원정   | 토지 296억 원 + 인허가비용 3억 원 + 도로보상비용 11억 원                                                                |
| 계약금  | 삼십일억(3,100,000,000) 원정    | 계약보증금 5억 원(2020. 1. 22., 1. 23.) 입금완료- 1차 계약금 13억 원(2020. 2. 7. 계약 시)- 2차 계약금 13억 원(2020. 2. 25. 이내) |
| 잔금   | 이백칠십구억(27,900,000,000) 원정 | 2020. 5. 28. 이내                                                                                      |

제5조(채무불이행과 손해배상) 매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에게 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해보상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

#### ■ 별첨: 특약사항

##### 제1조(계약의 목적)

본 계약은 원고와 피고 간에 기체결한 부동산매매 가계약서(2020. 1. 22.)에 근거하여 원고가 매입목적에 따른 매매부동산의 토지이용계획과 현지상황 및 상태 등을 직접 확인하고 진행하는 계약이며, 이 특약사항은 이에 따른 원고와 피고 간의 책임과 의무에 대한 기본적인 사항을 규정함에 목적이 있다.

##### 제5조(매수인의 관계 법령 확인 의무)

매수인은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법, 토양환경보전법, 문화재보호법, 하수도법, 수도권정비계획법, 항만법, 해양환경관리법, 토지이용규제 기본법 등 각종 토지이용 관계법령에 따라 본 매매부동산의 이용이 제한된 또는 제한되는 경우에는 그 제한 상태로 매수하는 것임을 매매 전에 확인하였으며, 이를 소홀히 하여 발생하는 사태에 대한 모든 책임은 매수인에게 귀속된다.

##### 제6조(계약의 해지 및 연기)

① 잔금 지급전까지는 피고의 귀책사유로 계약이 해지되는 경우 계약금의 배액을 원고에게 지급하고, 원고의 귀책사유로 계약이 해지되는 경우 피고에게 지급한 계약금을 포기하고 본 계약을 해지할 수 있다.

② 현재 피고가 허가 신청하여 진행하고 있는 해당 매매부동산 위의 물류창고 건축인허가(도로개설 포함)가 불가할 시에는 본 계약은 무효로 한다. 단, 2020. 4. 말까지 현재 진행 중인 건축허가의 인허가가 불가할 경우 상호 합의 하에 잔금지급기일 연장 등 계약 변경 사항을 정하고 변경된 기일에도 인허가가 불가할 경우 본 계약은 무효로 하고 피고는 기수령한 계약금(계약보증금 포함)을 원고에게 즉시 반환하여야 한다.

③ 피고는 원고가 2차 계약금 지급기일 및 잔금지급기일까지 또는 피고가 동의한 잔금 납부 연기일까지 2차 계약금과 잔금을 지급하지 않을 경우 일방적으로 본 계약을 해지할 수 있으며 이 경우 원고가 기납부한 계약금은 위약금으로 피고에게 귀속한다. 단, 매수인은 매도인과 상호 합의 하에 제1조의 잔금지급기일을 1회(1개월 이내)에 한하여 연장할 수 있으며 잔금지급기일 연장 시 연장일수에 해당하는 금융비용으로 년 7% 이자를 계산한 금원을 추가 가산하여 매도인에게 지급하여야 한다.

④ 개발허가신청인 인천시청(중구청)이 본 토지 건축허가와 관련하여 개발제한고시가 있을 경우에는 상호 합의 하에 2차 잔금 연기기일을 2020. 8. 말까지 2개월 연장하기로 하고, 이 기간 이자율은 연 10%로 일수 계산하여 가산하기로 한다.

## 라. 이 사건 각 토지에 대한 개발행위허가 제한구역의 지정 등

1) 인천 중구청장은 P일자 인천 중구 공고 Q로 이 사건 각 토지 일부(D 토지, E 토지는 포함되고, G 토지는 포함되지 않았다)를 포함한 인천 중구 R, S 일원 3,304,000m<sup>2</sup> 지구단위계획 수립 예정지에 대하여 '개발행위허가 제한구역 지정을 위한 주민의견 청취 공고'를 하였는데, O은 그 무렵 인천 중구청 담당자로부터 "개발행위허가 제한 고시 이전에 접수된 건축허가 신청은 예외적으로 제한되지 않지만, 고시 이후부터 설계변경 허가를 통한 연면적 증가 신청은 불가능하다."는 취지의 설명을 들었고, 원고에게 이러한 설명 내용을 전달하였다.

2) 인천 중구청장은 2020. 3. 26. 인천 중구 고시 T로 위 토지에 대하여 개발행위허가 제한 및 지형도면 고시(이하 '이 사건 개발행위허가 제한 고시'라 한다)를 하였다.

## 마. 원고와 피고의 이 사건 1차 인허가 기한 연장 등에 관한 협의 경과

- 1) 인천광역시장은 2020. 3. 23. 인천광역시 고시 Y로 K호선의 폭을 종래 40m에서 12m로 변경하는 내용의 도시관리계획(변경) 및 지형도면 고시를 하였고, 피고는 2020. 3. 25. K호선 중 일부(이 사건 각 토지의 진입로 구간)의 도로개설공사(이하 '이 사건 도로공사'라 한다) 사업에 관하여 시행자 지정 및 실시계획 인가를 신청하였다.
- 2) 원고는 2020. 4. 13. 피고에게 "① 이 사건 1차 인허가와 관련하여 현재 진행상황 및 결정사항, 2020. 4. 30.까지의 구체적인 실행계획, 만약 2020. 4. 30.까지 인·허가가 불가능하다고 판단하는 경우 피고의 의견과 ② 이 사건 개발행위허가 제한 고시와 관련한 피고의 의견"을 제시해 줄 것을 요청하면서, "만약 이 사건 1차 인허가가 불가할 시에는 이 사건 매매계약을 무효로 하고 기지급한 계약금의 반환을 요구할 수 있다."고 통지하였다.
- 3) 이에 피고는 2020. 4. 21. 원고에게 "이 사건 1차 인허가 절차가 지연되어 당초 예정하였던 2020. 4. 말까지는 이루어지기 어렵고, 2020. 6. 내지 7.경에 이루어질 것으로 예상되며, 이 사건 매매계약의 특약사항 제6조 제2항(이하 '이 사건 해제규정'이라 한다) 단서에 따라 기한 연장 등 계약 변경 사항을 논의할 필요성이 있다. 이 사건 개발행위허가 제한 고시와 관련하여 관련 부처에 방문하여 항의 및 이의제기하고, 의견서를 제출하는 등 선관 의무를 다하고 있으며, 원고가 매수자 입장에서 관련 대관업무를 추진하는 경우 적극적으로 협조하겠다."고 답변하였다.
- 4) 원고와 피고는 2020. 4. 27. 이 사건 해제규정 단서에 따라 계약 변경을 하기 위하여 의견을 나누었으나, 의사의 합치가 이루어지지 않았다. 원고는 같은 날 피고에게 "이 사건 1차 인허가 기한을 2020. 5. 말까지, 잔금지급기일을 2021. 5. 말까지로 각 연장하되, 잔금지급기일 연장으로 인한 이자 및 제세비용은 없는 것으로 하고, 만일 2020. 5. 말까지 이 사건 1차 인허가가 불가할 경우, 이 사건 매매계약을 무효로 하고 기지급한 계약금을 반환한다."는 내용으로 계약을 변경할 것을 제안하였다.
- 5) 이에 피고는 2020. 4. 29. 원고에게 "이 사건 1차 인허가가 ① 2020. 5. 29. 이내에 이루어질 경우 잔금지급기일을 2020. 7. 31.까지, ② 2020. 6. 30. 이내에 이루어질 경우 잔금지급기일을 2020. 8. 31.까지, ③ 2020. 7. 31. 이내에 이루어질 경우 잔금지급기일을 2020. 10. 31.까지로 각 연장한다."는 내용으로 계약을 변경할 것을 제안하였다.

6) 원고는 2020. 5. 8. 피고에게 "이 사건 1차 인허가를 2020. 4. 말까지 받는 것을 조건으로 금융기관으로부터 매매대금을 대출받기로 하였는데, 기한 내에 인허가를 득하지 못하여 M과의 사이에 2020. 5. 말까지 인허가 기한을 연장하기로 최종 합의한 상태이고, 더 이상 인허가가 늦어질 경우 잔금 지급 및 사업 추진을 할 수 없다."고 답변하면서, "2020. 5. 29. 이내 이 사건 1차 인허가 승인 시 잔금을 2020. 7. 31. 이내에 지급하고, 위 기일까지 허가를 득하지 못할 경우에는 계약을 무효로 하고 계약금 전액을 반환한다."는 내용으로 계약을 변경할 것을 제안하였다.

7) 이에 피고는 2020. 5. 12. 원고에게 "2020. 4. 29. 자로 피고가 제안한 계약조건을 그대로 적용하였으면 한다. 이 사건 1차 인허가 절차가 수월하게 진행 중이고 2020. 6. 중순경이면 허가가 나올 것으로 예상한다."는 취지로 답변을 하였다.

8) 원고는 2020. 5. 15. 피고에게 이 사건 1차 인허가와 관련하여 피고가 제안하는 최종 연장시한을 명확히 밝혀줄 것을 요청하였고, 피고는 2020. 5. 19. 원고에게 위 5)항 기재 2020. 4. 29. 자 답변 내용과 동일한 의견을 제시하였다.

9) 원고는 2020. 5. 22. M에게 피고의 의견을 수용하여 이 사건 1차 인허가 기한을 2020. 7. 말까지 연장하는 것이 가능한지 문의하였는데, M은 같은 날 원고에게 "2020. 4. 말까지 이 사건 1차 인허가가 완료되는 조건으로 업무를 추진하였으나, 원고의 요청으로 2020. 5. 말까지 1개월 연장을 하였고 더 이상 연장은 불가능하다."고 답변하였다.

#### **바. 원고의 이 사건 매매계약 무효 의사표시 및 이 사건 소제기 등**

1) 인천광역시장은 2020. 5. 25. 인천광역시 고시 U로 이 사건 도로공사 사업에 대한 실시계획을 인가하고, 그 사업시행자로 '피고'를 지정하는 도시계획시설 사업시행자 지정 및 실시계획 인가를 고시하였다.

2) 원고는 2020. 5. 25. 17:00경 피고에게 "피고가 이 사건 해제규정에 따라 이 사건 1차 인허가를 2020. 4. 말까지 받아야 함에도 이를 이행하지 아니하였고, 이에 원고는 위 규정 단서에 따라 상호간 합의하여 잔금지급기일 연장 등 계약변경사항을 정하려고 실현 가능한 범위에서 최선을 다하여 협의안을 제안하였으나, 피고의 받아들이기 힘든 무리한 협의안 제시로 인하여 상호 합의에 이르지 못하였으므로 위 규정에 따라 본 계약은 무효임이 명백하다. 이를 명백하게 하기 위하여 원고는

피고에게 이 사건 매매계약의 무효사유 발생 및 해제를 통보하는바, 원고가 피고에게 기입금한 계약금을 2020. 6. 5.까지 원고에게 반환하여 달라."는 내용의 내용증명 우편을 발송하였고, 피고는 그 무렵 이를 송달받았다.

3) 피고는 2020. 5. 27. 원고에게 "이 사건 도로공사 사업에 대한 실시계획 인가가 이미 완료되었고, 이 사건 건축허가 또한 결재 중이므로 빠른 시일 내 승인이 예상된다."고 알리면서, "잔금지급기일을 건축허가일로부터 2개월 이내로 연장하고, 2020. 6. 30.까지 이 사건 건축허가를 받지 못할 경우 계약을 무효로 한다."는 내용의 계약변경안을 제안하였다.

4) 인천 중구청장은 2020. 5. 28. 피고에게 이 사건 건축허가를 내주었고, 피고는 같은 날 원고에게 이 사건 1차 인허가가 완료되었음을 알리면서, "원고가 2020. 5. 8. 자로 제안한 내용을 조건 없이 수용하니, 이 사건 해제규정에 따른 계약 변경을 이행하기 위하여 2020. 6. 5.까지 날짜, 시간, 장소를 통지해 달라."고 요청하였다.

5) 피고는 원고의 답변이 없자 2020. 6. 8. 원고에게 "2020. 6. 12.까지 협의 날짜, 시간, 장소를 통지해 주지 않을 경우, 이 사건 매매계약의 특약사항 제6조 제1항에 따라 이 사건 매매계약을 해지할 것이다."고 통지하였다.

6) 이에 원고는 2020. 6. 11. 피고에게 "이 사건 매매계약은 이미 위 2)항의 2020. 5. 25. 자 통보로 무효화되었고, 이러한 계약의 무효를 반복하고 계약을 추진할 만한 사정이 존재하는지에 관하여 최종적으로 피고의 의견을 듣기 위해 2020. 6. 18. 원고사무실에서 만나자."는 취지로 답변한 뒤, 2020. 6. 15. 이 사건 소를 제기하였다.

#### **사. 피고의 이 사건 매매계약 해제의 의사표시**

1) 피고는 2020. 9. 15. 원고에게 2020. 9. 18.까지 이 사건 매매계약의 잔금지급기일 변경에 관한 의견을 제시해 줄 것을 요청하면서 만약 위 기일까지 의견을 제시하지 않을 경우 원고에게 이 사건 매매계약의 이행 의지가 없는 것으로 간주하여 계약을 해제하겠다고 통지하였다.

2) 피고는 원고의 답변이 없자 2020. 9. 25. 원고에게 이 사건 매매계약의 특약사항 제6조 제3항(이하 '이 사건 위약금 규정'이라 한다) 본문에 따라 계약금 전액을 위약금으로 몰수하고 계약을 해제한다는 내용증명 우편을 발송하였고, 원고는 그 무렵 이를 송달받았다(이하 '이 사건 계약해제

통보'라 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 21, 23, 24호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다) 및 을 제1, 8 내지 14호증의 각 기재, 제1심 증인 O의 증언, 변론 전체의 취지

## 2. 주위적 청구에 대한 판단

### 가. 원고 주장의 요지

다음과 같은 이유로 이 사건 매매계약은 무효이거나 취소되어 효력이 없으므로, 피고는 원고에게 원고로부터 지급받은 계약금 합계 31억 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

1) 피고가 이 사건 해제규정에서 정한 2020. 4. 말까지 이 사건 1차 인허가를 받지 못하였고, 그 기간 연장에 대한 원고와 피고 사이의 합의가 없었으므로, 이 사건 매매계약은 위 규정에 따라 해제조건이 성취되어 무효로 되었다.

2) 원고는 이 사건 개발행위허가 제한 고시에도 불구하고 이 사건 1차 인허가 및 2차 허가를 통하여 연면적 약 3만 평에 달하는 대규모 물류시설을 건축할 수 있을 것으로 생각하고 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 결과적으로 이 사건 개발행위허가 제한 고시로 인하여 이 사건 2차 허가가 불가능하게 되어 대규모 물류시설을 건축할 수 없게 되었다. 그러므로 원고는 동기의 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이러한 동기를 계약의 내용으로 삼을 것을 피고에게 표시하였거나, 이러한 동기의 착오가 피고로부터 유발된 것이고, 이러한 동기는 이 사건 매매계약의 중요내용을 구성하므로, 이러한 동기의 착오를 원인으로 이 사건 매매계약을 취소한다.

3) 피고는 이미 2020. 1.경 이 사건 각 토지를 공동으로 개발하는 것이 불가능하다는 사실을 알면서도 원고에게 이 사건 각 토지 전체를 공동으로 개발할 수 있다는 취지로 기망하였거나, 이 사건 각 토지가 개발행위허가 제한구역으로 지정될 경우 이 사건 2차 허가가 불가능하여 그 지상에 대규모 물류시설을 건축할 수 없다는 사실을 알면서도 O를 통하여 이 사건 2차 허가가 가능하고 그 지상에 대규모 물류시설을 건축할 수 있다고 기망하였으므로, 원고는 이러한 피고의 기망행위를 원인으로 이 사건 매매계약을 취소한다.

### 나. 해제조건 성취로 인한 계약의 무효 여부

1) 이 사건 해제규정의 해석 계약의 해석은 계약 내용을 명확하게 확정하는 것으로서 당사자 사이에

계약의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 계약 내용에 관한 서면에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2021. 5. 27. 선고 2017다230963 판결 등 참조)

이 사건에서 보건대, 앞서 본 이 사건 해제규정의 문구, 이 사건 매매계약이 체결된 동기와 경위, 이 사건 매매계약의 목적, 이 사건 매매계약 체결 이후의 사정과 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 해제규정 단서에 따라 원고와 피고 사이에 기한 연장에 관한 합의가 이루어지지 않는 경우 곧바로 해제조건이 성취되어 이 사건 매매계약이 무효로 되는 것이 아니라, 양 당사자의 추정적 의사를 고려하여 합리적으로 인정되는 기간 동안 이 사건 1차 인허가 및 잔금지급의 기한이 일단 연장되었다가, 그 기한을 도과한 경우에 비로소 해제조건이 성취되어 이 사건 매매계약이 무효로 된다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 해제규정 본문은 "이 사건 1차 인허가가 불가할 시에는 본 계약을 무효로 한다."고 규정하고 있을 뿐 피고가 이 사건 1차 인허가를 받아야 할 구체적인 기한을 명시하고 있지 않고, 이 사건 매매계약의 다른 규정들을 살펴보더라도 피고가 이 사건 1차 인허가를 특정한 기한까지 반드시 받아야 한다는 취지의 규정을 두지 않고 있다. 따라서 이 사건 해제규정 본문은 피고가 보완할 수 없는 사유를 이유로 이 사건 1차 인허가가 거부되는 등 이 사건 1차 인허가를 받는 것이 객관적으로 불가능하다고 판단되는 경우에는 이 사건 매매계약을 무효로 한다는 일반적인 원칙을 정한 것으로 해석된다.

② 한편 이 사건 해제규정 단서는 '이 사건 1차 인허가가 2020. 4. 말까지 이루어지지 않을 경우 곧바로 이 사건 매매계약을 무효로 한다.'고 규정하지 아니하고 원고와 피고 모두에게 잔금지급기일 등 계약변경사항을 상호 협의해야 할 의무를 부여하고 있다. 이는 이 사건 1차 인허가 기한이 1회 연장될 수 있음을 전제로 만일 이 사건 1차 인허가 기한이 2020. 4. 말보다 지연되면 이에 상응하여 잔금지급기일 또한 합리적으로 연장되어야 한다는 취지로 해석된다.

③ 이 사건 해제규정 단서는 위와 같이 연장된 기일에도 이 사건 1차 인허가가 이루어지지 않으면 그때에 비로소 해제조건이 성취되어 이 사건 매매계약이 무효가 된다고 정하고 있을 뿐이고, 당사자들

사이에 기한 연장에 관한 합의가 성립하지 않은 경우에 대하여는 아무런 규정을 두고 있지 않다.

그럼에도 당사자들 사이에 기한 연장에 관한 합의가 성립하지 않는 경우 그 즉시 해제조건이 성취된다고 해석한다면, 원고와 피고 중 일방이 위 단서에 따라 성실하게 상호 협의하여야 할 의무를 저버리고 합의의 불성립을 선언하는 즉시 이 사건 매매계약이 무효가 되는 결과가 되므로, 단서 규정을 둔 취지가 무력화된다.

2) 해제조건인 성취 여부 살피건대, 원고와 피고는 이 사건 1차 인허가가 2020. 4. 말까지 완료되지 않을 것으로 예상되자, 2020. 4. 27. 경부터 이 사건 해제규정 단서에 따라 이 사건 1차 인허가 기한 및 잔금지급기일을 변경하기 위하여 상호 협의를 진행한 사실, 원고는 위 협의과정에서 "M으로부터 매매대금을 대출받기 위해서는 이 사건 1차 인허가가 2020. 5. 29.까지 완료되어야 하므로, 그 이상 기한을 연장할 수 없다."는 입장을 취해 왔으나, 피고는 이 사건 1차 인허가 기한이 최대 2020. 7. 31.까지 연장될 수 있음을 전제로 계약을 변경할 것을 제안해 온 사실, 원고가 2020. 5. 15. 피고에게 "피고가 제안하는 최종 연장시한을 밝혀 달라."고 요청함에 대하여 피고가 2020. 5. 19. 원고에게 종전과 같은 입장의 답변을 보내자, 원고는 더 이상 피고와의 협의에 나아가지 않고 2020. 5. 25. 피고에게 "이 사건 해제규정에 따라 이 사건 매매계약이 무효로 되었으므로 계약금을 반환해 달라."는 취지로 통지한 사실은 앞서 본 바와 같다.

위와 같은 원고와 피고의 협의 경위에 비추어 보면, 이 사건 해제규정 단서에 따른 이 사건 1차 인허가 기한은 최소한 원고가 스스로 주장해 온 2020. 5. 29.까지 연장되었고, 이 사건 1차 인허가가 위 2020. 5. 29.까지도 이루어지지 않는 경우에 비로소 해제조건이 성취되어 이 사건 매매계약이 무효로 된다고 봄이 타당하다.

그런데 2020. 5. 25. 이 사건 도로공사에 관한 실시계획 인가가 고시되고, 2020. 5. 28. 이 사건 건축허가가 완료됨으로써, 이 사건 1차 인허가가 2020. 5. 29. 이전에 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 해제규정에 따른 해제조건은 성취되지 않았다.

3) 소결 따라서 이 사건 매매계약이 이 사건 해제규정에 따른 해제조건인 성취로 무효가 되었다는 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

## **다. 동기의 착오에 의한 계약의 취소 여부**

1) 관련 법리 동기의 착오가 법률행위 내용의 중요부분에 대한 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 할 것이다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조).

한편 그 동기의 착오가 상대방 측에 의해 유발되었고 그것이 법률행위의 중요 부분에 관한 것인 경우에는 그 동기가 표시되지 않았다고 하더라도 동기의 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 있다(대법원 1978. 7. 11. 선고 78다719 판결 등 참조).

2) 원고가 동기를 계약의 내용으로 삼을 것을 표시하였는지 여부 살피건대, 갑 제2, 3, 6호증의 각 기재 및 제1심 증인 O의 증언에 의하면, 피고가 2019. 10.경 이 사건 각 토지의 매수의향을 밝힌 업체들에게 "우선 G 토지와 E 토지 지상에 각 건물을 신축하는 내용으로 이 사건 건축허가를 받은 다음, 2020. 2. 말경 D 토지를 W호선으로 지정한 도로계획이 폐지되고 나면 D 토지를 사업계획에 포함하여 이 사건 2차 허가를 받는 방법으로 이 사건 각 토지 지상에 대규모 물류시설을 개발할 수 있다."는 내용의 자료(갑 제2호증)를 배포하였고, 설명회를 개최하여 O으로 하여금 같은 내용을 설명하도록 한 사실, ④ 원고는 이 사건 매매계약 체결 전에 피고에게 이 사건 각 토지 지상에 대규모의 물류시설을 건축할 것이라는 의사를 표시한 사실, 원고 측에서 이 사건 매매계약을 담당한 Z는 2020. 1. 말경 이 사건 각 토지가 개발행위허가 제한구역으로 지정될 예정임을 알게 되자, 피고 측에서 이 사건 매매계약을 담당한 AA에게 연락하여 이 사건 각 토지가 개발행위허가 제한구역으로 지정되더라도 이 사건 1차 인허가 및 2차 허가가 가능한지에 관하여 알아봐 줄 것을 요청하면서, 만일 이 사건 1차 인허가가 이루어지더라도 이 사건 2차 허가가 이루어지지 않으면 이 사건 각 토지에 대규모 물류시설을 건축할 수 없으므로 이 사건 매매계약을 체결할 이유가 없다는 취지로 설명한 사실, ④ 이에 피고가 이 사건 1차 인허가 업무를 담당하고 있던 O을 소개해 주었고, O은 원고에게 이 사건 2차 허가가 가능하다는 취지로 설명한 사실이 각 인정되기는 한다.

그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 주장하는 동기, 즉 '이 사건 개발행위허가 제한 고시에도 불구하고 이 사건 2차 허가가 가능하고, 이를 통하여 이 사건 각 토지에 대규모 물류시설을 건축할 수 있을 것'이라는 동기를 이 사건 매매계약의 내용으로 삼기로 피고에게 표시하였다고 인정하기에 부족하고, 오히려 원고는 이 사건 개발행위허가 제한 고시로 인하여 이 사건 2차 허가가 이루어지지 않을 가능성을 예상하고 이를 충분히 검토한 이후에, 그에 대한 위험을 스스로 부담하기로 하고 이 사건 매매계약을 체결하였다고 봄이 타당하다.

① 피고가 2019. 10.경 매수의향을 밝힌 업체들에게 배포한 자료(갑 제2호증)에 의하면 피고는 당초 "이 사건 각 토지 지상에 신축될 건물에 관한 건축허가의 주체는 매수인이 되고, 피고는 건축허가 조건부 토지사용 승낙을 하며, 이 사건 각 토지의 매매대금은 도로편입, 해제부분과 상관없이 변동되지 않는다."는 것을 매각조건으로 제시하였다.

② 이 사건 매매계약의 특약사항 제1조는 "원고가 매입목적에 따른 매매부동산의 토지이용계획과 현지상황 및 상태 등을 직접 확인하고 진행하는 계약"이라고 규정하고 있고, 제5조는 "원고는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법, 토양환경보전법, 문화재보호법, 하수도법, 수도권정비계획법, 항만법, 해양환경관리법, 토지이용규제 기본법 등 각종 토지이용관계 법령에 따라 본 매매부동산의 이용이 제한된 또는 제한되는 경우에는 그 제한 상태로 매수하는 것임을 매매 전에 확인하였으며, 이를 소홀히 하여 발생하는 사태에 대한 모든 책임은 원고에게 귀속된다."라고 규정하고 있다.

③ 위 ①, ②의 사정들에다가 원고 측의 Z가 2020. 1. 말경 피고 측의 AA에게 전화하여 이 사건 개발행위허가 제한 고시로 인하여 이 사건 각 토지에서 개발인허가가 나지 않을 수 있다는 우려를 표하자, AA은 "지난주에 그 매수자들도 다 확인하고 우리하고 계약을 하려고 하는 사안인데, 이런 이야기는 제가 처음 듣는데"(갑 제6호증 제5면 참조)라고 말하거나, "C에서 이미 이 땅에 대해서 허가 부분 이런 게 다 검토가 끝난 것으로 생각을 했는데, 지금 이제 검증하는 단계라고 생각했는데, (허가가 잘 안된다더라, 이런 이야기의) 전화를 받고 보니까, '아 이 사람들이 좀 그런 검증을 제대로 하지도 않고 이렇게 덤벼들었구나.'(는 생각이 들었다)"(갑 제6호증 제33면 참조)고 말하기도 하였던 점 등을 더하여 보면, 피고는 이 사건 각 토지 지상에서 일정한 규모 이상의 건축이 가능한지 여부를

보증하지 아니한 채 매수인이 스스로의 책임으로 관계 법령을 검토하고 그에 따른 위험을 부담할 것을 전제로 이 사건 각 토지를 매도하였던 것으로 보인다.

④ 피고는 매수인의 편의를 위하여 일단 이 사건 1차 인허가를 피고의 명의로 신청하기는 하였으나 이 사건 각 토지에 관하여 매매계약이 체결되고 나면 이를 매수인에게 승계할 계획이었고, 이 사건 2차 허가는 이 사건 매매계약 체결 이후에 원고가 스스로의 책임으로 진행하기로 예정되어 있었다.

⑤ AA은 Z로부터 이 사건 개발행위허가 제한 고시에도 불구하고 이 사건 1차 인허가 및 2차 허가가 가능한지 여부를 확인해 달라는 요청을 받자, 피고가 진행하는 이 사건 1차 인허가에 관한 사항에 관하여는 직접 확인해 본 후 Z에게 '개발행위 제한구역으로 고시되더라도 인허가를 받는 데 문제가 없다.'는 취지로 답변하였으나, 이 사건 2차 허가에 관한 사항에 관하여는 O을 소개해 주어 원고로 하여금 이를 직접 확인하도록 하였다.

⑥ 나아가 AA은 Z에게 "(원고가) 자신이 없으면 (계약을) 안하는 게 맞다.", "하시고 안하시고는 그쪽에서(결정하라)"는 취지로 말하면서, 원고가 이 사건 매매계약을 체결하지 않을 것 같은 태도를 보이므로 피고 내부적으로는 매수의향을 보이고 있는 다른 업체와 계약하자는 의견이 있다는 사실을 알리기도 하였다.

⑦ 한편 Z는 2020. 1. 말경 AA과 위 사항에 관하여 여러 차례에 걸쳐 논의하면서, "이 사건 2차 허가가 이루어지지 않는다면 이 사건 매매계약을 체결할 이유가 없다. 위 허가를 전제조건으로 하여 이 사건 매매계약을 체결한다는 내용이 계약서에 반드시 들어가야 한다."는 취지로 말하기는 하였으나, 원고와 피고 사이에 몇 번에 걸쳐 계약서 문구를 수정한 이후에 최종적으로 체결된 이 사건 매매계약서에는 "피고가 현재 진행 중인 건축인허가", 즉, 이 사건 1차 인허가가 불가할 경우에는 이 사건 매매계약을 무효로 한다는 취지의 이 사건 해제규정만 기재되었을 뿐이고, 이 사건 2차 허가과 관련한 사항은 전혀 기재되지 않았다. 이 사건 매매계약 특약사항 제6조 제4항은 오히려 "개발제한고시가 있을 경우에는 상호 합의 하에 2차 잔금 연기기일을 2020. 8. 말까지 2개월 연장하기로 한다."고만 규정하고 있다.

3) 동기의 착오가 피고로부터 유발되었는지 여부 이 부분에 관하여 이 법원이 적을 이유는, 제1심판결 제16면 제5행의 "증인"을 "제1심 증인"으로 고치는 이외에는 제1심판결 이유 중 해당 부분(제16면

제5행부터 제17면 제12행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

4) 소결 따라서 원고가 동기를 이 사건 매매계약의 내용으로 삼기로 피고에게 표시하였다거나 원고의 동기의 착오가 피고로부터 유발되었다고 할 수 없으므로, 원고는 동기의 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 수 없다. 원고의 이 부분 주장도 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

#### **라. 기망에 의한 취소 여부**

이 부분에 관하여 이 법원이 적을 이유는, 제1심판결 제18면 제7, 8행의 "이 법정에서"를 "제1심 법원에서"로, 제13행 "나.의 3)항"을 "다의 3)항"으로 각 고치는 이외에는 제1심판결 이유 중 해당 부분(제17면 아래에서 제2행부터 제18면 제18행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

#### **마. 중간결론**

결국 이 사건 매매계약은 해제조건의 성취로 무효가 되었다거나 착오나 사기에 의한 의사표시를 이유로 취소되었다고 할 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주위적 청구는 나머지 점에 대하여 나아가 살필 필요 없이 이를 받아들일 수 없다.

### **3. 제1 예비적 청구에 대한 판단**

#### **가. 원고 주장의 요지**

설령 이 사건 매매계약이 무효이거나 취소되지 않았다고 하더라도, 이 사건 1차 인허가가 2020. 4. 말보다 지연된 이상, 이 사건 해제규정 단서에 따라 피고는 적어도 2020. 10. 31.까지는 원고와의 사이에 잔금지급기일의 연장에 관한 협의를 성실히 진행할 의무가 있고, 위 협의절차 없이 곧바로 이 사건 매매계약을 해제하고 위약금을 몰취할 수는 없다. 따라서 피고가 2020. 9. 25. 원고에 대하여 한 이 사건 계약해제 통보는 효력이 없다. 피고는 원고와 잔금지급기일 연장에 관한 협의를 계속하여 잔금지급기한을 정하고, 원고로부터 잔금을 수령함과 동시에 이 사건 각 토지의 소유권을 이전할 의무가 있는데, 피고는 이를 이행하지 않다가 이 사건 각 토지를 제3자에게 매도한 후 소유권을 이전함으로써 피고의 이 사건 매매계약상 의무는 이행불능이 되었으므로, 원고는 2021. 11. 29. 자

준비서면의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다. 피고의 귀책으로 이 사건 매매계약이 해제됨에 따라 원고는 이미 지급한 계약금 31억 원 상당의 손해를 입었으므로, 피고는 원고에게 채무불이행에 기한 손해배상으로 위 31억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 나. 판단

1) 피고의 이 사건 계약해제 통보로 이 사건 매매계약이 해제되었는지 여부 가) 살피건대, 앞서 본 당사자들 사이의 이 사건 1차 인허가 및 잔금지급의 기한 연장에 관한 협의진행 경위와 그 과정에서의 당사자들 태도, 즉 ① 원고와 피고는 2020. 4. 중순경부터 2020. 5. 15.경까지 계약변경안을 상호 제안하면서 이에 관한 협의를 지속해 왔던 점, ② 피고는 2020. 5. 25. 원고로부터 '이 사건 매매계약이 무효화되었다.'는 취지의 내용증명 우편을 받은 이후에도 '이 사건 1차 인허가를 가능한 빠른 시일 내에 완료하고 계약변경 절차를 진행하겠다.'는 취지의 의사를 표시했던 점, ③ 이 사건 1차 인허가가 2020. 5. 28. 완료되자, 피고는 그 즉시 원고에게 이를 알리면서 원고의 2020. 5. 8. 자 제안을 수용하여 잔금지급기일을 2020. 7. 31.까지로 변경하자는 취지의 의사를 표시하였던 점, ④ 이에 대하여 원고는 이 사건 매매계약이 이미 2020. 5. 25. 무효화되었다고 주장하면서 계약변경에 응하지 아니하였던 점, ⑤ 그럼에도 피고는 3개월 이상 원고의 답변 및 이행을 기다렸다가, 2020. 9. 15. 원고에게 "2020. 9. 18.까지 이 사건 매매계약의 잔금지급기일 변경에 관한 의견을 제시해 주지 않으면 원고에게 계약이행 의지가 없는 것으로 간주하여 계약을 해제하겠다."고 최고하였고, 이에 대하여도 원고가 아무런 답변을 하지 않자, 2020. 9. 25. 비로소 원고에게 이 사건 계약해제 통보를 한 점을 종합하여 보면, 피고가 이 사건 해제규정 단서에 따라 잔금지급기일 연장 등에 관하여 상호 협의하여야 할 의무를 성실하게 이행하지 아니하였다고 보기는 어렵다.

나) 이에 대하여 원고는 "피고는 2020. 4. 29., 2020. 5. 12., 2020. 5. 19. '이 사건 1차 인허가 기한이 2020. 7. 31.까지 연장될 것을 전제로 잔금지급기일을 2020. 10. 31.까지로 연장하자.'고 제안한 바 있으므로, 적어도 2020. 10. 31.까지는 잔금지급기일 연장에 관한 협의를 성실하게 한 이후에 비로소 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다."는 취지로 주장하나, ① 피고는 이 사건 1차 인허가가 2020. 6. 30.을 도과하여 2020. 7. 31. 이내에 완료될 것을 전제로 위와 같이 잔금지급기일을 2020. 10. 31.까지 연장하는 안을 제안하였던 점, ② 원고와 피고는 2020. 5.

중순경 '이 사건 1차 인허가가 2020. 5. 29. 이내에 완료되는 경우에는 잔금지급기일을 2020. 7. 31.까지로 연장한다.'는 점에 관하여는 의견이 일치하였으나, 이 사건 1차 인허가가 2020. 5. 29.을 초과하여 완료되는 경우에 그에 상응하여 잔금지급기일을 연장할지 아니면 이 사건 매매계약을 무효로 할지 여부에 관하여 의견이 달라 상호 합의를 하지 못하였던 점, ③ 이 사건 1차 인허가가 2020. 5. 28. 완료된 이후 원고는 더 이상 피고에게 잔금지급기일의 변경에 관하여 의견을 제시하지 아니한 채, 이 사건 매매계약이 이미 무효화되었음을 전제로 2020. 6. 15. 기지급 계약금의 반환을 구하는 이 사건 소를 제기하였던 점 등에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정만으로 피고에게 2020. 10. 31.까지 원고와의 사이에 잔금지급기한 연장에 관한 협의를 계속할 의무가 있다고 보기는 어렵다.

다) 결국 원고는 이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급기일에 잔금을 지급하지 아니함은 물론 이 사건 매매계약이 이미 무효화되었음을 주장하면서 잔금지급기일의 연장을 위한 계약의 변경협의를 응하지 아니함으로써 이 사건 매매계약상 잔금지급의무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 하였으므로, 피고는 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 매매계약은 피고의 원고에 대한 이 사건 계약해제 통보가 2020. 9. 25.경 원고에게 송달됨으로써 해제되었다고 할 것이다.

2) 피고의 채무불이행이 있는지 여부 이상과 같이 이 사건 계약해제 통보로 이 사건 매매계약이 2020. 9. 25.경 해제되었다고 보는 이상, 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 의무가 남아 있다고 할 수 없고, 피고가 그 이후에 이 사건 각 토지를 제3자에게 매도하고 소유권을 이전하였다고 하더라도 이를 가리켜 피고가 이 사건 매매계약에 따른 채무를 불이행한 것이라고 평가할 수는 없다.

3) 중간결론 결국 원고는 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 제1 예비적 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

#### **4. 제2 예비적 청구에 대한 판단**

##### **가. 원고 주장의 요지**

설령 피고의 2020. 9. 25. 자 이 사건 계약해제 통보로 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었다고 하더라도, 기지급 계약금 전액을 위약금으로 피고에게 귀속시키기로 한 이 사건 위약금 규정은

부당하게 과다한 손해배상액의 예정에 해당하므로 적정하게 감액하여야 한다. 따라서 피고는 부당이득의 반환으로, 원고에게 피고가 위약금으로 물취한 31억 원 및 이에 대한 지연손해금<sup>3)</sup>을 지급할 의무가 있다.

#### **나. 손해배상액 예정액의 귀속**

살피건대, 이 사건 위약금 규정이 "피고는 원고가 2차 계약금 지급기일 및 잔금지급기일까지 또는 피고가 동의한 잔금 납부 연기일까지 2차 계약금과 잔금을 지급하지 않을 경우 일방적으로 본 계약을 해지할 수 있으며, 이 경우 원고가 기납부한 계약금은 위약금으로 피고에게 귀속한다."고 정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 매매계약이 원고의 잔금지급의무 불이행을 원인으로 한 피고의 이 사건 계약해제 통보로 해제되었다는 점 또한 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한, 원고가 이 사건 매매계약에 따라 기지급한 계약금 31억 원(이하 '이 사건 위약금'이라 한다)은 이 사건 위약금 규정에 따라 피고에게 귀속된다.

#### **다. 손해배상액 예정액의 감액**

1) 관련 법리 민법 제398조 제2항에 의하면, "손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다."고 규정하고 있는바, 여기서 '부당히 과다한 경우'라 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고, 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는, 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 하며, 이 경우에 실제 발생할 것으로 예상되는 손해액의 크기를 참작하여 손해배상액의 예정액이 부당하게 과다한지 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단함에 있어서는 실제의 손해액을 구체적으로 심리·확정할 필요는 없으나, 기록상 실제의 손해액 또는 예상 손해액을 알 수 있는 경우에는 이를 그 예정액과 대비하여 볼 필요는 있다(대법원 2002. 12. 24. 선고 2000다54536 판결, 대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852

판결, 대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다10382 판결 등 참조). 한편 법원이 손해배상의 예정액이 부당히 과다하다고 하여 감액을 한 경우에는 손해배상액의 예정에 관한 약정 중 감액 부분에 해당하는 부분은 처음부터 무효이다(대법원 1991. 7. 9. 선고 91다11490 판결 등 참조).

2) 구체적인 판단 이 사건에서 보건대, 앞서 본 인정사실과 갑 제23, 24, 26 내지 30호증, 을 제2, 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 위약금에서 40%에 해당하는 12억 4,000만 원을 감액하여 18억 6,000만 원만을 피고에게 귀속시키는 것이 타당하다.

① 피고는 원고가 M으로부터 대출을 받아 잔금을 지급할 예정이라는 사정에 대하여 잘 알고 있었고, 원고가 M으로부터 '이 사건 1차 인허가가 2020. 4. 말까지 완료될 것'을 조건으로 대출 승인을 받은 사정 또한 잘 알고 있었던 것으로 보인다. 그런데 이 사건 1차 인허가가 당초 예정한 기한인 2020. 4. 말까지 완료되지 못하였고, M이 "이 사건 1차 인허가 기한을 2020. 5. 말까지만 연장할 수 있고 그 이상 이 사건 1차 인허가가 지연될 경우 대출이 불가하다."는 입장을 취하고 있었던 반면, 피고는 이 사건 1차 인허가의 기한이 최장 2020. 7. 말까지 연장되어야 한다는 입장을 고수하였다.

② 이러한 상황에서 원고는 피고, M과의 사이에 여러 차례 공문을 주고받는 등으로 합의점을 찾고자 노력하였다. 그러나 피고가 2020. 5. 19. 종전과 동일한 의견을 최종적으로 제시하였고, M 또한 2020. 5. 22. "2020. 5. 말까지 이 사건 1차 인허가가 완료되지 않으면 대출이 어렵다."는 취지로 회신하였으므로, 그 무렵 원고로서는 피고와의 사이에 더 이상 이 사건 1차 인허가 및 잔금지급의 기한 연장에 관하여 합의에 이를 수 없다고 판단할 만한 사정이 있었다.

③ 결국 이 사건 매매계약이 해제에 이르게 된 단초는 이 사건 1차 인허가가 약정된 기한인 2020. 4. 말까지 완료되지 못하였고, 이에 관한 기한 연장의 합의도 이루어지지 못하였던 데에 있는데, 이 사건 1차 인허가가 원칙적으로 피고의 책임영역 안에서 이루어진다는 점에 비추어 보면, 원고가 2020. 5. 25. 피고에게 이 사건 매매계약의 무효를 통보한 것이 부적법하여 효력이 없고 오히려 피고의 계약해제가 정당한 것으로 인정된다는 점을 고려하더라도, 그 책임을 온전히 원고에게만 돌리기 어렵다.

④ 피고는 2020. 12. 28. 주식회사 AB 등에게 이 사건 각 토지를 308억 원에 매도하고 2020. 12.

28.까지 매매대금 전액을 지급받았다. 피고의 제안에 따라 이 사건 1차 인허가 기한이 변경되었다면, 이 사건 1차 인허가가 2020. 5. 28. 이루어짐에 따라 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급기일은 2020. 7. 31.로 변경되었을 것이므로, 피고가 원고의 채무불이행으로 입은 손해를 대략 계산하여 보면, 279억 원에 대한 약 5개월간 이자 상당액인 약 7억 원(= 잔금 279억 원 × 법정이율 연 6% × 5/12개월) 및 매매대금 차액인 2억 원(= 310억 원 - 308억 원) 정도이다.

⑤ 이 사건 위약금 규정은 '2차 계약금을 지급하지 않아 이 사건 매매계약이 해제되는 경우에는 기납부한 계약금 18억 원만이 위약금으로 피고에게 귀속한다.'고 해석된다. 매매계약의 해제 시점이 2차 계약금의 지급 전이나 지급 후이냐에 따라 손해배상액의 예정액이 18억 원부터 31억 원까지 가변적인데, 매매계약이 해제됨으로 인한 매도인의 손해액은 통상 기지급한 매매대금의 액수가 얼마인지에 따라 달라지지 않는다.

⑥ 이 사건 위약금 31억 원은 총 매매대금 310억 원의 10%에 해당하는 계약금과 같은 금액인데, 이는 원고가 계약보증금 5억 원, 1차 계약금 13억 원, 2차 계약금 13억 원으로 세 번에 나누어 지급할 정도로 다액이다. 원고는 자본금 1억 원의 소규모 회사이고 C도 자본금 5,000만 원의 회사임에 비하여, 피고는 자본금이 90억 원이나 되는 큰 회사이다.

3) 중간결론 따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 위 감액된 위약금 12억 4,000만 원 및 이에 대하여 위 부당이득반환을 구하는 취지가 기재된 원고의 2021. 11. 29. 자 준비서면이 피고에게 송달된 다음 날인 2021. 12. 2.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다투는 것이 상당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2022. 3. 10.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 5. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 청구와 이 법원에서 추가한 제1 예비적 청구는 이유 없어 기각하고, 이 법원에서 추가한 제2 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하며, 나머지 제2 예비적 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 이 법원에서 추가한 원고의 제2 예비적 청구가 일부 인용됨에 따라 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사박진환

판사김병식

1) 2021. 2. 22. 인천 중구 D 잡종지 3,598.9㎡와 V 잡종지 2,241.8㎡로 분할되었다.

2)국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제48조(도시·군계획시설결정의 실효 등) ①

도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 그 고시일부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일부터 20년이 되는 날의 다음날에 그 효력을 잃는다.

3) 원고는 '위약금 중 과다하게 정해진 부분에 상당하는 돈'을 반환하여야 한다고만 주장할 뿐 그 구체적인 금액을 주장하고 있지는 않으나, 청구취지를 변경하지 않고 그대로 유지하고 있으므로, 위약금 31억 원 전액 및 그에 대한 지연손해금을 구하는 것으로 선택한다.