

광주지방법원 순천지원 2020. 11. 26 선고 2019가합10225 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

재판경과

광주고등법원 2021. 7. 14 선고 2020나25054 판결

광주지방법원 순천지원 2020. 11. 26 선고 2019가합10225 판결

전문

원 고 1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 변호사 김형수

피 고 광양시

소송대리인 법무법인 강울

담당변호사 서영기

변 론 종 결 2020. 11. 5.

판 결 선 고 2020. 11. 26.

주문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고 주식회사 A에 3,121,500,000원 및 그중 841,500,000원에 대하여 2010. 4. 6.부터, 나머지 2,280,000,000원에 대하여 2020. 9. 7.부터 각 이 판결 선고일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고는, 주위적으로 원고 주식회사 B에, 예비적으로 원고 주식회사 A에 210,375,000원 및 이에 대하여 2010. 4. 6.부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고 주식회사 A(이하 ‘원고 A’이라고 한다)과 피고는 2010. 4. 5. 관광숙박시설 용도의 토지 매매계약에 관한 업무협약(이하 ‘이 사건 업무협약’이라고 한다)을 체결하였다. 이 사건 업무협약의 대상 토지는 광양시 C 갑종지 27,241㎡ 중 12,750㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)이다.

나. 이 사건 업무협약에는 이 사건 토지에 관하여 원고 A 외 1인과 매매계약을 체결하고 원고 A이 신청예약금으로 토지가격의 1/10인 1,051,875,000원을 납부하며 신청예약금은 매매계약 체결 시 계약금으로 충당하며 피고가 원고 A에 관광숙박시설 인·허가 가능 여부에 관한 의견서를 제공할 것 등을 정하고 있다.

다. 피고는 신청예약금에 관하여 납입자를 원고 A로 하는 841,500,000원의, 납입자를 원고 A 외 1로 하는 210,375,000원의 고지서를 발행하였고 2010. 4. 6. 원고 A은 841,500,000원, 원고 주식회사 B(이하 ‘원고 B’라고 한다)는 210,375,000원을 각 신청예약금으로 납입하였다.

라. 원고 A과 피고는 2010. 7. 7. 이 사건 토지에 관하여 매매계약을 체결하였는데, 이 사건 토지를

광양시 D 잡종지 2,550.1㎡(이하 ‘이 사건 D 토지’라고 한다)와 광양시 C 잡종지 10,199.8㎡(이하 ‘이 사건 C 토지’라고 한다)로 구분하여 이 사건 D 토지의 매매대금을 2,103,750,000원, 이 사건 C 토지의 매매대금을 8,415,000,000원으로 하는 매매계약을 별도로 작성하였다(이하 위 각 매매계약서 공통의 사항을 언급할 경우 토지별로 구분하지 아니하고 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다). 마. 이 사건 매매계약에서는 위 신청예약금을 매매대금의 일부인 계약보증금으로 하고, 피고는 원고 A이 대금의 지급을 3월 이상 지연하였을 경우 30일간의 기간을 정하여 최고한 후 계약을 해제할 수 있고 위와 같이 해제되는 경우 총 매매대금의 10%가 위약금인 것을 정하고 있다. 이 사건 D 토지 매매계약에서는 계약보증금을 차감한 매매대금을 계약일부터 3년 이내 6회 균등분할하여, 이 사건 C 토지 매매계약에서는 계약보증금을 차감한 매매대금을 계약일부터 12개월 이내 2회 균등분할하여 각 지급하기로 정하였다.

바. 피고는 2010. 7. 27. 원고 A에 이 사건 C 토지에 관하여 E호텔 건립에 따른 건축 인·허가 및 관광 사업계획 승인신청용 토지사용승낙서를 교부하였다. 원고 A은 2010. 7. 26.경 광양만권경제자유구역청장에게 이 사건 C 토지에 관한 관광사업(관광숙박업) 사업계획 승인신청을 하였고 광양만권경제자유구역청장은 2010. 8. 9. 이 사건 토지가 향만배후단지로 지정·고시된 향만구역으로 관광진흥법 적용은 곤란하고 개발계획상 업무지구로 계획되어 있어 숙박시설로 개발계획이 변경되어야 함을 이유로 위 승인신청을 불허하였다.

사. 원고 A의 요청에 따라 광양만권경제자유구역청장이 2010. 8. 23.경 국토해양부장관에게 향만배후단지 내 관광숙박시설 건립 가부에 대해 질의하였고, 국토해양부장관은 관광숙박시설이 향만배후단지에 입주하는 것은 가능하다는 취지의 회신을 하였다. 원고 A은 2010. 9. 13. 광양만권경제자유구역청장에게 이 사건 토지에 관하여 관광숙박업 사업계획승인 신청과 건축허가 신청을 하였다. 광양만권경제자유구역청장은 원고 A에 2010. 10. 6. 관광숙박업 사업계획 승인서를 교부하고 2010. 10. 27. 향만법에 따라 비관리청향만공사 시행허가를 얻을 것을 조건으로 한 건축허가서를 교부하였다.

아. 원고 A은 2010. 10. 29.경 여수지방해양항만청장에게 관광숙박시설 신축을 위한 향만공사 시행허가신청을 하였고 여수지방해양항만청장은 2010. 11. 3. 원고 A에 재원조달능력 보완을 위한

금융기관의 대출약정서 등 서류를 요구하였다. 원고 A은 2011. 1. 4. 대출은행과 대출실행 협약 완료 후 대출약정서를 첨부하여 재신청할 계획이라는 이유로 위 항만공사 시행허가신청을 취하하였다.

자. 피고는 원고 A이 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금을 납부하지 아니하자 2011. 7. 7.경부터 수차례 이행을 최고하다가 2013. 6. 10.경 이 사건 매매계약의 해제와 위약금 귀속을 예고한 후 2013. 8. 5.경 매매대금 미납 등을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 통고를 하였다.

[인정근거] 갑 제4호증, 제5호증의 1, 2, 제6, 7, 8, 10, 11호증, 제13호증의 1, 2, 제14, 22, 23호증, 제30호증의 1, 2, 제31호증, 을 제1호증의 1 내지 18, 제2호증의 1, 2, 제12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 B의 청구에 관한 판단

원고 B는 이 사건 매매계약의 매수인 중 1인임을 전제로 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 이미 지급한 계약보증금 210,375,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다. 일반적으로 계약의 당사자가 누구인지는 그 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당한다. 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 그 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2010. 5. 13. 선고 2009다92487 판결 등 참조).

갑 제6, 7호증, 을 제1호증의 1 내지 18의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약서에는 원고 A만이 매수인으로 기재되어 있는 사실, 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 C 토지 및 이 사건 D 토지를 구별하지 아니하고 피고가 매매대금 이행을 독촉한 상대방이 원고 A인 사실, 원고 A 역시 피고의 매매대금 이행 독촉에 대하여 일부에 대해서는 지급의무자가 아님을 주장하지 않은 사실 등을 인정할 수 있다. 이와 같은 사실에 비추어 보면, 이 사건 매매계약의 매수인은 원고 A임을 인정할 수 있고, 앞서 인정한 이 사건 업무협약 체결 과정에서 원고 A 외 1인을 매매계약 당사자로 예정하고 있었다거나 이 사건 업무협약에 따른 신청예약금을 피고의 납부고지에

따라 원고 B가 납부하였다는 사정만으로는 위와 같은 인정을 뒤집고 원고 B가 이 사건 매매계약의 매수인 중 1인이라고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고 B가 이 사건 매매계약의 매수인 중 1인임을 전제로 하는 원고 B의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 원고 A의 청구에 관한 판단

가. 원고 A의 주장

이 사건 매매계약은 피고가 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법(이하 ‘경제자유구역법’이라고 한다) 제9조에 따라 이 사건 토지의 용도를 상업시설용도로 변경하여 개발계획변경 및 실시계획의 승인을 받은 다음 경제자유구역법 제9조의7에서 규정한 바와 같이 실시계획에 따라 호텔건립용지로 지정하여 공급할 의무를 전제로 체결한 것이다. 그런데 피고가 위 의무를 이행하지 아니하여 원고 A은 경제자유구역법 제11조에서 정한 여러 관련 법령의 인·허가 의제 규정으로 관광숙박사업 및 호텔건축허가를 받을 수 없게 되어 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없게 되었다. 또한 피고는 이 사건 업무협약에서 정한 관광숙박시설 인·허가 가능 여부에 관한 의견서를 제공할 의무도 이행하지 아니하였다.

원고 A은, 주위적으로 이 사건 토지에 관하여 경제자유구역법 제9조의 개발계획 및 실시계획 미수립의 중대한 하자가 있음을 이유로 매매계약을 해제하고(하자담보책임), 예비적으로 피고가 위와 같은 하자가 없는 목적물을 급부하여야 할 의무와 하자를 제거할 의무, 이 사건 업무협약에서 정한 관광숙박시설 인·허가 가능 여부에 관한 의견서를 제공할 의무를 이행하지 않았음을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다(채무불이행책임).

따라서 피고는 원고 A에 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 이미 지급한 계약보증금 1,051,857,000원(위 돈 중 210,375,000원은 예비적 원고의 지위에서 구하는 것이다) 및 이에 대한 지연손해금, 신뢰이익 상당의 손해배상으로 원고 A이 이 사건 토지에 신축할 예정이던 호텔에 관한 설계용역비로 부담한 2,280,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

또한 이 사건 매매계약이 피고의 해제 통고에 의하여 해제되었다고 하더라도 피고에 귀속되는

위약금은 피고가 수납한 대금 1,051,857,000원의 10%에 불과하므로 나머지는 반환하여야 하고, 이 사건 매매계약에서 정한 위약금은 대폭 감액되어야 한다.

나. 원고의 계약 해제가 적법함을 전제로 한 청구에 관한 판단

1) 하자의 존재 여부

갑 제6, 7, 12, 19호증, 제17호증의 1, 2, 을 제3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 A이 2010. 3. 5. 피고에 이 사건 토지에 관한 매입의향서를 제출하면서 경제자유구역법 제9조의7에 따라 조성원가로 수의계약할 수 있도록 협의를 요청한 점, 이 사건 매매계약이 호텔 신축을 위하여 체결된 점, 피고가 이 사건 매매계약 체결 전 인·허가 처리과정의 관계기관 협의기간을 단기간인 1~2개월로 검토한 점, 토지이용계획확인서에 이 사건 토지가 경제자유구역법상 경제자유구역으로 명시되어 있던 점, 원고 A 직원과 피고 직원 등이 2010. 9. 17. 지식경제부로 가서 이 사건 토지에 관광숙박시설을 건축함에 있어 경제자유구역법 제9조에 따른 실시계획 승인을 얻어야 하는지 여부를 질의한 점, 피고 직원 등이 2010. 10. 1. 지식경제부로 가서 비관리청 향만공사 시행허가를 보류하고 경제자유구역법 제9조에 따른 실시계획 승인을 얻어 사업 추진이 가능한지 여부에 관하여 질의한 점 등의 사정을 인정할 수 있다.

그러나 갑 제4, 6, 7, 10, 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 업무협약이나 이 사건 매매계약에서 피고가 이 사건 토지에 관하여 경제자유구역법 제9조의 개발계획 및 실시계획 승인을 받아야 한다는 의무를 명시적으로 정한 조항이 없는 점, 경제자유구역법 제9조의 개발계획 및 실시계획 승인을 받지 않더라도 이 사건 토지에 호텔을 신축하는 것이 가능한 점 등의 사정을 인정할 수 있고, 이에 더하여 앞서 인정한 원고 A이 여수지방해양항만청장에게 관광숙박시설 신축을 위한 향만공사 시행허가신청을 하였다가 서류 보완을 위하여 위 신청을 취하한 점, 특별한 사정이 없는 한 경제자유구역법에서 정한 경제자유구역에 있는 토지를 매매하는 경우 매도인에게 경제자유구역법 제9조의 개발계획 및 실시계획 승인을 받아야 할 의무가 있다고 보기 어려운 점 등의 사정을 종합하여 보면, 앞서 본 사정만으로는 피고가 이 사건 토지에 관하여 경제자유구역법 제9조의 개발계획 및 실시계획 승인을 받아야 할 의무가 있다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서

위와 같은 의무가 있음을 전제로 한 원고 A의 하자 주장은 이유 없다.

2) 채무불이행 여부

원고 A이 주장하는 채무불이행 중 먼저, 피고가 이 사건 토지에 관하여 경제자유구역법 제9조의 개발계획 및 실시계획 승인을 받아야 할 의무를 이행하지 아니한 하자가 있음을 전제로 하는 부분에 관하여 보건대, 그와 같은 하자의 존재를 인정할 수 없음은 앞서 인정한 바와 같으므로 이 부분 주장은 이유 없다.

다음으로, 관광숙박시설 인·허가 가능 여부에 관한 의견서를 제공할 의무를 위반하였다는 주장에 관하여 본다.

갑 제4, 6, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 업무협약에서 피고가 원고 A에 이 사건 토지의 관광숙박시설 인·허가 가능 여부에 관한 의견서를 제공하기로 정한 사실, 이 사건 매매계약 체결 이후에도 이 사건 업무협약은 유효한 것으로 이 사건 매매계약에서 정한 사실, 피고는 원고 A에 이 사건 토지의 관광숙박시설 인·허가 가능 여부에 관한 의견서를 제공하지 않은 사실을 인정할 수 있다.

그러나 민법 제544조에 의하여 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다. 또한, 계약상의 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별함에 있어서는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적 의사에 의하여 결정하되, 계약의 내용·목적·불이행의 결과 등의 여러 사정을 고려하여야 한다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다53705, 53712 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 관광숙박시설 인·허가 가능 여부에 관한 의견서는 문언 그대로 의견서에 불과하여 인·허가를 담보하는 것이 아닐 뿐만 아니라 앞서 본 바와 같이 원고 A은 위 의견서를 제공받지 않은 상태에서 이 사건 매매계약을 체결한 점, 원고 A이 2010. 10. 6. 관광숙박업 사업계획 승인서를 교부받고 2010. 10. 27. 항만법에 따라 비관리청항만공사 시행허가를 얻을 것을

조건으로 한 건축허가서를 교부받은 점 등에 비추어 보면, 피고가 이 사건 토지의 관광숙박시설 인·허가 가능 여부에 관한 의견서를 제공할 의무는 부수적 의무에 불과하다. 따라서 위 의견서 제공 의무 위반을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수는 없다.

3) 피고의 이 사건 매매계약 해제 적법 여부

원고 A의 이 사건 매매계약 해제 주장에 관하여 피고는 이 사건 매매계약이 피고의 해제 의사표시에 의하여 이미 해제되었다고 주장하므로 이에 관하여 본다.

위 인정 사실에 의하면, 원고가 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 지급의무를 이행하지 아니하였고 피고가 이를 이유로 이 사건 매매계약에서 정한 최고를 거쳐 해제의 의사표시를 하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 피고의 2013. 8. 5.자 해제 의사표시에 의하여 적법하게 해제되었다.

이에 대하여 원고 A은 ① 앞서 주장한 바와 같이 이 사건 토지에 하자가 존재하고 피고가 그와 같은 하자를 제거하지 않았으며, ② 이 사건 토지의 매매대금 지급의무와 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기의무는 동시이행관계인데 피고가 매매대금 지급을 최고하면서 위 소유권이전등기의무의 이행 제공이 없었으므로 적법한 최고가 아니어서 피고의 해제 의사표시는 그 효력이 없다고 주장한다.

위 ① 주장에 관하여 보건대, 원고의 주장과 같은 하자가 존재하지 않음은 앞서 본 바와 같으므로 이를 전제로 하는 이 부분 주장은 이유 없다.

위 ② 주장에 관하여 보건대, 갑 제6, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약에서 피고는 원고 A로부터 매매대금을 전액 지급받은 후 이 사건 토지의 소유권을 이전하기로 정하였으므로 이 사건 토지의 매매대금 지급의무와 이 사건 토지의 소유권이전등기의무가 동시이행관계라고 볼 수 없다. 따라서 이를 전제로 하는 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4) 소결

따라서 원고의 의사표시에 의한 이 사건 매매계약 해제 주장은, 이 사건 토지에 원고의 주장과 같은 하자가 존재하지 아니하고 이 사건 매매계약을 해제할만한 피고의 채무불이행이 존재하지 아니하며

피고의 2013. 8. 5.자 해제 의사표시에 의하여 이 사건 매매계약이 해제되었으므로 어느 모로 보나 이유 없고, 위 해제 주장이 이유 있음을 전제로 하는 원고의 원상회복, 손해배상 청구는 모두 이유 없다.

다. 피고의 계약 해제가 적법함을 전제로 하는 청구에 관한 판단

원고 A은 피고의 계약 해제가 적법하다고 하더라도 피고가 귀속시킨 위약금이 과다하여 그 일부를 반환하여야 한다고 주장하므로 이에 관하여 본다.

피고가 2013. 8. 5. 원고 A의 대금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한 점, 이 사건

매매계약이 원고 A의 대금 미지급을 이유로 해제되는 경우 총 매매대금의 10%인

1,051,857,000원이 위약금인 점은 앞서 인정한 바와 같으므로 특별한 사정이 없는 한 이 사건

매매계약에서 정한 바에 따라 이 사건 토지 매매대금의 10%에 해당하는 계약보증금

1,051,857,000원은 피고에 귀속된다.

이에 대하여 원고 A은, ① 이 사건 매매계약에서 정한 위약금은 피고가 수납한 총 매매대금 즉,

1,051,857,000원의 10%이며, ② 이 사건 매매계약에서 정한 위약금이 과다하므로 감액되어야

한다고 주장한다.

위 ① 주장에 관하여 보건대, 갑 제6, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건

매매계약 제14조 제5항에서 수납한 총 매매대금의 10% 해당액을 위약금으로 귀속한다는 취지의

문장 바로 다음 문장에서 위약금을 총 매매대금의 10%라고 기재한 사실을 인정할 수 있고, 이에

더하여 통상 위약금을 매매대금의 10%로 정하는 점, 이미 지급한 매매대금의 10%가 위약금이라고

할 경우 대금을 많이 지급할수록 즉, 대금지급의무 이행을 보다 충실히 할수록 위약금이 증가하는

결과를 초래하는 점 등을 종합하면, 이 사건 매매계약에서 정한 위약금은 이 사건 토지 매매대금의

10%인 1,051,857,000원이라고 봄이 상당하다. 따라서 원고 A의 이 부분 주장은 이유 없다.

위 ② 주장에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 피고가 2011. 7. 7.경 원고 A에 이 사건 토지의

매매대금 지급 이행을 촉구한 이후 2년이 경과한 2013. 8. 5.경 이 사건 매매계약을 해제한 점에

더하여 이 사건 매매계약에서 정한 위약금이 통상 매매계약에서 정하는 위약금에 비하여 과다하지

않은 점을 종합하면, 이 사건 매매계약에서 정한 위약금이 과다하여 감액되어야 한다고 볼 수 없다.
따라서 원고 A의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이정엽, 판사 김동욱, 판사 김은솔