

서울동부지방법원 2021. 11. 17 선고 2020가합113790 판결 [계약금반환 청구]

재판경과

서울고등법원 2022. 8. 17 선고 2021나2050650 판결

서울동부지방법원 2021. 11. 17 선고 2020가합113790 판결

전문

원 고 1. 주식회사 A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 이송호, 박종욱, 김세은

피 고 C

소송대리인 법무법인 율우 담당변호사 서기원, 박진수

변 론 종 결 2021. 10. 13.

판 결 선 고 2021. 11. 17.

주문

1. 피고는 원고 주식회사 A에게 793,607,688원, 원고 B에게 836,392,312원 및 위 각 돈에 대하여 2020. 10. 13.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고 주식회사 A(이하 '원고 회사'라 한다)는 태양광 발전사업 등을 영위하는 회사이고, 원고 B은 원고의 사내이사로 재직 중인 사람이며, 피고는 경기 가평군 D 외 163필지 면적 합계 3,009,898㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이다.

나. 매매계약의 체결과 계약금의 수수

원고들은 2017. 8. 23. 태양광 발전사업을 위하여 피고와 사이에 이 사건 토지를 대금 163억 원에 공동으로 매수하는 계약을 체결하였는바, 법령상 일반법인의 농지 취득 제한을 감안하여 이 사건 토지 중 농지 부분 104필지에 관하여는 원고 B과 피고가 대금 8,363,923,122원의 매매계약서를 작성하고, 농지 부분을 제외한 나머지 60필지에 관하여는 원고 회사와 피고가 대금 7,936,076,878원의 매매계약서를 작성하였다(위 각 매매계약을 일괄하여 이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

이에 따라 원고들은 2017. 8. 25.까지 피고에게 계약금으로 매매대금의 10%인 16억 3,000만 원(원고 회사 793,607,688원+원고 B 836,392,312원, 이하 '이 사건 계약금'이라 한다)을

지급하였다.

다. 매매계약 해지 합의의 성립

원고들은 주무관청으로부터 발전사업에 필요한 인허가를 받지 못하는 등의 사유로

이 사건 매매계약의 잔금기일인 2018. 1. 30.까지 잔금을 지급하지 못하자, 피고와 합의하여 잔금기일을 같은 해 8. 31.로 연기하면서 피고에게 그에 따른 지연손해금으로 5억 8,680만 원을 지급하였다.

그 후에도 원고들의 인허가 취득 및 잔금 지급이 어려워지자, 원고들과 피고는 2018. 8. 29. 아래와 같은 내용으로 이 사건 매매계약의 해지 합의(이하 '이 사건 해지합의'라 한다)를 하였다.

매도인(피고)과 매수인1,2(원고 회사와 원고 B)는 2017. 8. 23. 이 사건 매매계약을 체결하였고 관할 구청에 부동산 거래신고까지 마쳤으나 매수인1,2가 내부사정을 사유로 계약을 해지하여 줄 것을 간곡하게 요청해 옴에 따라 부득이 이를 승낙하고 상호 합의한 다음 내용으로 매매계약을 해지하기로 한다.

1. 매도인은 매수인1,2를 합한 이 사건 계약금 16억 3,000만 원을 돌려주기로 한다.
2. 매수인1,2는 그동안 지급한 지연이자 전부를 포기하기로 한다.
3. 위 1항은 타 매수자와의 계약 체결 완료 후에 실행함 (이하 위 3항 부분을 '이 사건 부관'이라 한다).

라. 피고의 내용증명 등 통지

한편 피고는 2018. 10. 5. 원고들에게 “원고들은 내부 사정상 매매 잔금 지급 처리에 어려움을 호소하며 피고에게 제3의 매수자가 현 계약된 이 사건 토지 매입을 원할시 매매가 성사될 수 있도록 요청하여 그 때 제3매수자(E영농법인)와 매매계약 성립 조건의 수순절차에 따른 조건부 매매계약 해지 합의서에 협조를 하였으나 제3채무자와 매매계약 체결이 불이행되면서 모두 무효가 되었다. 따라서 원고들은 2018. 10. 30. 기한까지 매매 잔금 지급을 이행하여야 하고, 위 기한까지 잔금 지급 이행이 안될 시에는 이 사건 매매계약은 해지됨을 통보한다.” 는 내용증명을 통지하였다.

그 후 원고들이 피고에게 이 사건 해지합의 제1항에 따른 이 사건 계약금의 반환을 요청하자, 피고는 2019. 2. 28. 원고들에게 “이 사건 계약금의 반환은 이 사건 부관이 이행되어야 하는 조건으로 이 사건 부관이 이행되지 않아 이 사건 계약금 반환에 동의할 수 없다.” 는 입장을 통지하였다.

【인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑1 내지 11호증의 각 기재(일부 호증 가지번호 포함, 이하 같다), 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지】

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 부관은 피고와 당시 매매계약 교섭 중인 E영농법인(이하 '소외 법인'이라 한다) 사이에 이 사건 토지에 대한 매매계약 체결이라는 일정한 사실을 붙인 불확정기한에 해당하는데 그 사실이 발생하지 않은 것으로 확정되었으므로, 이 사건 해지 합의에 따른 계약금 반환의 이행기가 도래하였다. 따라서 피고는 원고들에게 이 사건 계약금을 반환하여야 한다.

나. 피고의 주장

이 사건 부관은 기한이 아닌 조건에 해당하는데 그 조건이 성취된 바 없으므로 피고는 이 사건 계약금을 반환할 의무가 없다. 설령 이 사건 부관이 기한이라 하더라도 이 사건 부관에 기재된 '타 매수자'는 소외 법인이 아닌 불특정 대상을 지칭하는 것으로 피고는 최근에도 제3자로부터 이 사건 토지 매입 제안을 받는 등 피고와 타 매수자 사이에 이 사건 토지의 매매계약 체결이 불가능해졌다는 사실이 아직 확정되었다고 볼 수 없으므로, 이 사건 계약금 반환의 이행기가 도래하지 않았다.

3. 판 단

가. 이 사건 부관의 법적 성질

부관이 붙은 법률행위에 있어서 부관에 표시된 사실이 발생하지 아니하면 채무를 이행하지 아니하여도 된다고 보는 것이 상당한 경우에는 조건으로 보아야 하고, 표시된 사실이 발생한 때에는 물론이고 반대로 발생하지 아니하는 것이 확정된 때에도 그 채무를 이행하여야 한다고 보는 것이

상당한 경우에는 표시된 사실의 발생 여부가 확정되는 것을 불확정기한으로 정한 것으로 보아야 한다(대법원 2003. 8. 19. 선고 2003다24215 판결 참조).

위 인정사실 및 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 다음의 사정, ① 원고들과 피고는 이 사건 해지합의 제1항에서 피고가 원고들에게 이 사건 계약금을 반환하기로 하되, 당시 피고와 소외 법인 사이에 새로운 매매계약이 교섭 중인 상황을 고려하여 그 매매계약이 가까운 시일 내에 체결될 것으로 예상하고 피고의 자금 조달 등 편의를 위하여 제3항에서 계약금 반환의 이행기만 그 매매계약이 체결되는 시기로 미룬 것으로 보이는 점, ② 만약 원고들과 피고가 피고와 제3자 사이의 매매계약 체결 여부를 이 사건 계약금 반환의 조건으로 삼았다면 이를 피고의 계약금 반환의무에 관한 규정에 같이 삽입하는 것이 자연스러움에도, 이 사건 해지합의 제1항은 아무런 조건이나 단서 없이 피고가 원고들에게 이 사건 계약금을 돌려주기로 한다고 되어 있을 뿐인 점, ③ 이 사건 해지합의는 문언상으로도 이 사건 계약금을 반환받고자 하는 원고들의 적극적인 요청에서 비롯되었음이 명백하고, 피고와 제3자 사이의 매매계약 체결 여부는 원고들의 입장에서 피고의 의지나 상황에 좌우되고 원고들의 영향력 밖에 있는 불확실한 사실이라고 할 것인데, 원고들로서는 아직 잔금 지급기일이 미도래한 상황에서 계약금의 36%에 이르는 지연손해금의 물취에 응하면서 계약금 반환 여부까지 그러한 불확실한 사실의 성부에 의존케 할 까닭이 없는 점 등을 종합하면, 피고의 원고들에 대한 이 사건 계약금 반환채무는 이 사건 해지합의로써 이미 발생하였고, 다만 '타 매수자와의 이 사건 토지 계약 체결 완료'라는 불확정기한을 두어 그 이행기만 유예한 것에 불과하다고 할 것이다.

나. 불확정기한의 이행기 도래

채무의 변제에 관하여 일정한 사실이 부관으로 붙여진 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 사실이 발생한 때뿐만 아니라 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 이행기한은 도래한 것으로 보아야 한다. 나아가 부관으로 정한 사실의 실현이 주로 채무를 변제하는 사람의 성의나 노력에 따라 좌우되고, 채권자가 그 사실의 실현에 영향을 줄 수 없는 경우에는 사실이 발생하는 때는 물론이고 그 사실의 발생이 불가능한 것으로 확정되지는 않았더라도 합리적인 기간 내에 그 사실이 발생하지 않는

때에도 채무의 이행기한은 도래한다고 보아야 한다(대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다205127 판결 참조).

위 법리에 앞서 본 사실을 비추어보면, ① 이 사건 부관이 불확정기한으로 정한 '피고와 제3자 사이의 매매계약 체결'은 주로 피고의 성의나 노력에 좌우되는 사실이라고 할 것이고, 그러한 사실의 실현에 관하여 원고들이 외부에서 영향력을 행사한다는 것은 거의 상정하기 어려운 점, ② 피고의 주장과 같이 이 사건 부관의 '타 매수인'이 소외 법인에 국한된 것이 아니라 불특정 대상을 의미하는 것이라면 그로부터 얼마 지나지 않아 소외 법인과 매매계약 체결이 결렬되었다는 사유를 들어 원고들에게 잔금 지급을 독촉한 피고의 행위나 그 의도를 제대로 설명할 수 없는 점, ③ 을1, 2호증의 각 기재에 의하면 피고는 소외 법인과 매매계약 체결이 무산된 이후 원고들로부터

이 사건 계약금 반환 요구를 받는 가운데 또 다른 매수희망자들로부터 이 사건 매매계약보다 훨씬 높은 가액으로 이 사건 토지의 매입을 제안받기도 하였는바, 피고의 주장에 의한다면 피고로서는 이 사건 해지합의로써 원고들과의 관계에서 지연이자를 확정적으로 취득하는 것 외에 피고가 원하는 가액을 수용할 수 있는 매수희망자가 나타날 때까지 이 사건 계약금의 반환을 거절하면서 그 이자 상당의 운용이익도 계속 누릴 수 있다는 것인데, 이는 그 자체로 부당할 뿐만 아니라 이 사건 해지합의의 문언이나 당사자의 의사와도 부합하지 않는 점 등을 종합하면, 이 사건 부관은 피고와 제3자 사이에 이 사건 토지에 관한 매매계약이 체결되지 않는 경우에는 언제까지나 원고들에게 이 사건 계약금을 반환하지 않아도 된다는 뜻이 아니라, 원고들의 영향력 밖에서 피고의 성의나 노력에 맡겨져 있는 피고와 소외 법인 사이의 매매계약 체결이 확정적으로 불가능하게 되거나, 합리적으로 예상되는 기간이 지났는데도 피고와 제3자 사이의 매매계약 체결이 이루어지지 않는다면 계약금 반환의 이행기가 도래한다는 의미로 해석하여야 할 것이다.

앞서 본 바와 같이 원고들과 피고로서는 이 사건 해지합의를 함에 있어 피고와 소외 법인 사이의 매매계약 체결이 가까운 시일 내에 실현될 것으로 예상하고 이 사건 부관으로 그 때까지만 계약금 반환의 이행기를 유예하였다고 할 것인데, 그로부터 1개월 가량 경과하여 피고가 2018. 10. 5. 소외 법인과 매매계약 체결이 무산되었음을 알리는 내용증명을 발송함으로써 피고와 소외 법인과 매매계약 체결은 불가능한 것으로 이미 확정되었다고 할 것이고, 그 후로도 이 사건 소송 계속이

있기까지 2년이 지나도록 피고와 다른 제3자 사이에도 매매계약 체결이 여전히 성사되지 않았다면, 아무리 늦어도 원고들이 이 사건 소를 제기하여 그 소장부분이 피고에게 송달된 2020. 10. 12. 무렵에는 이 사건 부관으로 정한 사실의 발생이 불가능한 것으로 확정되었거나 당사자들이 예상한 합리적인 기간 내에 그 사실이 발생하지 않은 것으로 보아 이 사건 계약금 반환의 이행기가 도래하였다고 할 것이다.

다. 소 결

따라서 피고는 이 사건 계약금 반환으로 원고 회사에게 위 793,607,688원, 원고 B에게 위 836,392,312원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2020. 10. 13.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 우관제, 판사 정원석, 판사 최정원