

서울서부지방법원 2020. 9. 16 선고 2019가합35575 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주

담당변호사 윤상화

피고B

변론 종결2020. 8. 12.

판결 선고2020. 9. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 173,869,000원 및 이에 대하여 2009. 12. 2.부터 2019. 7. 16.까지 연 5%의, 그 다음 날부터
다 갚는 날까지 연12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
나. 130,000,000원 및 이에 대하여 2019. 7. 17.부터 2020. 9. 16.까지 연 5%의, 그 다음 날부터
다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고는 원고에게 171,000,000원 및 이에 대하여 2019. 7. 17.부터 다 갚는

날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 소외 C 외 2인(위 2인에 원고가 포함되어 있음을 인정할 증거가 명확하지는 않지만 피고가 이를 명시적으로 다투고 있지 않으므로 최초 계약 시부터 원고가 관여하였다고 본다)은 2008. 7. 15. 피고로부터, 원주시 D 임야 45,818m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 중 피고 소유의 1/3 지분(이하 '이 사건 피고 지분'이라고 한다)을 233,000,000원(계약금 50,000,000원, 잔금 183,000,000원)에 매수하는 계약(이하 '이 사건 제1차 계약'이라 한다)을 체결하였다. 한편, 이 사건 제1차 계약에는 다음과 같은 내용이 포함되어 있다.

1. 매매잔금은 건축인허가 취득 후 지불하기로 하며 그 기간은 계약 후 2달 이내로 하며 피치 못할 이유가 있을 시 1달을 연장할 수 있다.
2. 등기부상 피고 지분에 대한 근저당 팔천만 원을 제외한 일체의 피고 지분 관련 권리 제한 사항은 본 계약 후 3주 이내에 해소하여야 하며 팔천만 원 근저당 금액은 잔금 지급 시 법무사의 책임 하에 해결하기로 한다.
3. 피고는 계약 후 건축 인허가 취득을 책임지고 해결한다.
4. 이 사건 토지 매매는 건축 인허가를 위한 진입로 길 부분을 포함하며 이와 관련한 토지 사용승낙서 및 매입토지에 관한 모든 서류 및 권리는 C 외 2인이 승계한다.
5. 이 토지매매는 지분매매이므로 E와의 분할은 피고가 책임진다.
6. 피고는 본 계약일부터 상기 토지의 간벌 허가 및 관련 수목처리 등을 C 외 2인에게 허용한다.
7. 피고는 상기 제반 약속한 사항을 이행하지 못하였을 경우 계약금의 배액을 배상하며 이를 담보하기 위하여 본 계약 후 1주일 이내에 상기 토지에 일억 원의 근저당을 C 외 2인에게 설정해주기로 한다(비용은 C 외 2인이 부담).

나. 소외 C 외 2인은 2009. 3. 2. 피고로부터, 이 사건 피고 지분을 283,000,000원(계약금

100,000,000원, 종도금 20,000,000원, 잔금 163,000,000원)에 매수하는 계약(이하 '이 사건 제2차 계약'이라 한다)을 체결하였다. 한편, 이 사건 제2차 계약에는 다음 내용이 포함되어 있고, 피고는 같은 날 C에게 '상기 금액(100,000,000원)을 이 사건 토지 매매 계약금으로 정히 영수합니다'는 내용의 영수증을 작성하여 교부하였다.

1. C 외 2인은 본 계약 체결일이 계약금으로 피고에게 1억 원을 지급한다.
 2. 피고는 동 부지에 주택건축 인허가를 2009년 4월 15.일까지 책임지고 득하기로 하며 동 인허가를 득한 후 C 외 2인은 피고에게 종도금 이천만 원을 지급하기로 한다.
 3. 매매 잔금은 상기 토지를 C 외 2인이 취득하여 직접 건축을 할 경우 C 외 2인 명의로 명의이전과 동시에 지급하거나 C 외 2인이 제3자에게 매각 알선을 하여 매각대금을 수취하여 지급하기로 한다.
 4. 피고는 상기 토지에 설정되어 있는 F 가압류(가압류 금액 육천만 원)는 2009년 4월 15.일까지 말소하고 그 외의 모든 권리제한 사항(압류, 가압류, 근저당 등)은 잔금 지급 시 법무사의 입회하에 처리하기로 한다.
 5. 상기 토지매매는 건축 인허가를 위한 진입로 길 부분을 포함하며 피고는 이와 관련한 토지사용승낙서 및 매집토지에 관한 모든 서류 및 권리는 C 외 2인 또는 C 외 2인이 지정하는 제3자에게 양도하여야 한다.
 6. 상기 토지는 지분 매매이므로 E와의 분할은 피고가 책임진다.
 7. 피고는 본 계약일부터 상기 토지의 간벌 허가 및 관련 수목처리 등을 C 외 2인에게 허용기로 한다.
 8. 피고가 본 계약에서 약정한 사항을 이행치 못하거나 계약을 파기할 경우 C 외 2인에게 계약금의 배액을 배상하며 C 외 2인이 본 계약을 이행치 못하거나 파기할 경우 계약금 전액을 피고가 몰수한다.
- 다. C은 2009. 5. 22. 피고에게 '피고는 2009년 4월 15.일까지 이 사건 토지상에 주택 건축인허가를 득하기로 하였고, 상기 토지상에 설정되어 있는 F의 가압류를 말소하여 주기로 약정하였는데, 4월 15일로부터 한 달 이상 경과한 금일까지 이에 대한 내용을 이행하지 않고 있다. 이에 본인은 피고에게 이상의 약정을 2009년 6월 5.일까지 모두 이행 완료하여 주기를 부탁드리며 만약 이를 이행치 않으면 피고에게 계약의 해지를 통보하고, 계약에서 정한대로 계약금의 배액을 청구할 수밖에 없음을 알려드린다'는 취지의 '부동산 매매계약 이행 독촉'을 내용증명으로 발송하였다.

라. 원고는 2009. 6. 17. 피고로부터, 이 사건 피고 지분을 283,000,000원에 매수할 것을 예약하는 내용의 계약을 체결하였고, 증거금으로 1억 원을 기존 C의 계약금을 인수하는 방법으로 피고에게 지급하기로 하였다. 원고와 피고는 같은 날, 이 사건 피고 지분을 공동으로 개발하여 그 전부 또는 일부를 매매하기로 하는 내용의 부동산 개발투자 계약(이하 '이 사건 투자 계약'이라 한다)을 체결하였고, 위 계약에는 다음 내용이 포함되어 있으며, 원고는 2009. 6. 18. 피고에게 3,000,000원을 지급하였다.

1. 원고와 피고는 이 사건 피고 지분을 공동으로 개발하여 그 전부 또는 일부를 매매하여 피고는 총 2억 8천 3백만 원(계약금 1억 원, 중도금 3천만 원, 잔금 1억 5천 3백만 원)을 우선적으로 회수하며 이후 잔여금액 및 잔여토지에 대한 권리를 원고에게 양도한다.
2. 원고는 투자금 중 1억 원을 본 거래의 계약금조로 기존 C 계약금을 인수하는 방법으로 피고에게 지급한다.
3. 원고는 중도금 3천만 원 중 3백만 원을 본 계약 체결 익일까지 지급하고 1천 7백만 원을 본 계약 체결 10일 이내에 추가로 지급하며 잔액 1천만 원은 E와의 지분분할에 대한 협의(가분할도)가 진행된 후 지급한다.
2. 피고는 본 계약 체결일 후 조속한 시일 이내에 책임지고 상기 토지에 건축인허가를 득하여야 하며 건축인허가관련 소요비용(측량비, 설계비, 전용부담금, 공사비)은 원고가 부담한다. 본 대상 토지까지의 진입로개설 등의 인허가 및 각종 비용은 원고가 부담하지 않는다. 본 대상 토지상의 도로개설비용(인허가 비용, 공사비)은 원고가 부담한다.
3. 피고는 최종 잔금 수령 전 또는 수령함과 동시에 아래 사항을 이행하여야 한다.
 - 가. 동 부지에 설정되어 있는 모든 권리제한사항 제거(법무사 입회)
 - 나. 진입로 사용관련 제반 동의사항 및 권리사항, 건축 관련 인허가사항의 명의를 원고 또는 원고가 지정하는 제3자에게 이전
 - 다. 동 부지에 대한 분할 및 소유권이전을 원고 또는 원고가 지정하는 제3자에게 완료
10. 원고와 피고는 상기 제반사항을 성실히 준수하여야 하며 특히 피고가 제4-8항을 이행하지 못할 시 손해배상금으로 원고에게 계약금 및 중도금 지급액의 배액을 배상하여야 하며 원고가 본 계약과

관련한 원고의 의무를 위반할 시 계약금 및 중도금을 포기한다.

마. 원고는 2009. 6. 30. 피고와, 2009. 6. 17.자 매매예약을 완결하여 원고가 피고로부터 이 사건 피고 지분을 283,000,000원에 매수하는 계약(이하 '이 사건 제3차 계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 제3차 계약에는 다음 내용이 포함되어 있다.

제2조(대금의 지급방법)

- 1) 원고는 매매대금 중 매매예약 증거금 1억 원을 계약금으로 한다.
- 2) 원고는 피고에게 2009년 6월 18.일 지급한 3백만 원을 1차 중도금으로 한다.
- 3) 원고는 2차 중도금 1천 7백만 원을 피고에게 지급하기로 하며, 피고는 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 원고에게 인도하여야 한다.
- 4) 원고는 3차 중도금 1천만 원을 E와의 지분분할에 대한 협의(가분할도)가 진행된 후 피고에게 지급한다.

제3조(매매계약의 완성)

본 매매계약은 2009년 6월 17.일 원고와 피고가 체결한 부동산개발 투자계약서의 실행을 보장하기 위한 것으로 원고와 피고는 다음과 같은 상황에서 매매예약 및 본 매매계약을 완결하기로 한다.

- 1) 피고가 매도용 인감증명을 최근 2개월 이내에 재발행치 않는 경우
- 2) 피고가 2009년 6월 17.일 원고와 피고 사이에 체결한 부동산개발 투자계약서의 내용을 불이행하여 원고에게 동 계약서에서 약정한 손해배상을 하여야하거나 피고가 이를 3일 이상 지체하는 경우
- 3) 2009년 12월 31.일이 경과한 경우

제4조(매매대금의 정산)

위 제3조의 조항에 의해 매매예약 및 본 매매계약이 완결된 경우 위 부동산에 대한 소유권이전등기를 우선 경료하고 추후 동 부동산에 설정되어 있는 선순위 근저당금액과 원고의 추가 지급액 및 피고의 손해배상액 등을 계산하여 매매잔금과의 차액을 원고와 피고가 정산하기로 한다.

바. 원고는 피고에게, 2009. 9. 23. 이 사건 제3차 계약의 중도금 명목으로 합계 41,000,000원을 지급하였고, 2009. 9. 29. 중도금 명목으로 추가로 10,000,000원을 지급하면서 피고로부터 아래

내용이 기재된 각서를 수취하였다.

본인은 G(원고)로부터 중도금 1천만 원을 추가로 받으면서 아래 토지개발 진행계획 일정대로 원활히 진행될 수 있도록 할 것을 각서합니다.

특히 가장 시급한 E와의 지분 분할(피고 명의 필지 분할 및 별도 필지로 구분등기)을 2009년 10월 31.일까지 책임지고 완료할 것을 약속합니다.

※ 토지매매대금 총 수수액 확인

계약금 1억 원

중도금 2천만원

중도금 4천만 원(H 근거당 해소)

중도금 1백만원

중도금 1천만 원(금회 지급건)

합계 1억 7천 1백만 원

사. 피고는 2009. 11. 4. 원고로부터 국유재산 목적외사용 승인 구조물 설치로 인한 복구비용 예치금 명목으로 669,000원을 차용하였고, '상기 금액(669,000원)은 구조물 설치로 인한 복구비용 예치금으로 G님으로부터 차용합니다'라고 기재된 영수증을 작성하여 원고에게 교부하였으며, 원고는 2009. 11. 5. 피고에게 669,000원, 2009. 12. 2. I에게 2,200,000원을 각 이체하였다.

아. 원고는 2016. 11. 7. 및 2016. 11. 16. 피고에게 '이 사건 토지 분할, 진입로 확보, 건축 인허가 취득 등의 계약의 이행을 최고'하는 내용의 통지를 내용증명으로 발송하였고, 피고는 2016. 12. 12. 원고에게 '피고가 7년 전에 이 사건 토지에 대한 건축 인허가를 모두 취득하였는데, 원고가 제반 비용을 지급하지 않아 건축 인허가가 취소되었다'는 내용의 답변서를 내용증명으로 발송하였다.

자. 원고는 피고에게 '이 사건 피고 지분에 관하여 이 사건 제3차 계약을 체결하면서 매매계약의 조건으로 피고가 동 토지상에 건축 인허가를 득하여 주기로 하였다', '원고는 피고에게 수차례 이행해 달라고 독촉을 하였고, 2016년 11월 16.일에는 만약 더 이상 이행을 지체하면 부득이 계약을 해제할 수밖에 없음을 최고한 바 있다', '2009년 6월 17.일 작성한 부동산개발 투자계약서 및 같은 날짜 작성 부동산매매예약 계약서, 동년 6월 30일 작성 부동산매매계약서 등 본 건 관련 일체의 모든

계약을 해제함을 통보한다', '이에 동 토지 매매대금으로 피고에게 지급한 총 금액 173,869,000원을 조속히 반환하여 주길 바라고, 원고는 피고에게 소정의 손해배상도 청구할 예정임을 알려드린다'는 취지의 2016. 12. 5.자, 2016. 12. 20.자, 2017. 2. 10.자 및 2017. 2. 21.자 '부동산 매매계약 해제 통보'를 내용증명으로 발송하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14, 17호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

피고의 ① 이 사건 토지 분할절차 이행의무, ② 건축 인허가 취득 의무, ③ 진입로 확보의무 등은 이 사건 계약의 중요 부분에 해당한다.

이 사건 계약은 피고의 이행지체 내지 이행거절에 따른 채무불이행으로 인해 적법하게 해제되었는바, 피고는 원고에게 이 사건 계약 해제로 인한 원상회복의무로서 원고가 피고에게 지급한 계약금과 중도금의 합계 173,869,000원 및 이에 대한 법정이자 내지 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있고, 이 사건 투자 계약 제10항에 의하여 약정된 계약금 및 중도금의 합계 171,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 손해배상액의 예정에 따른 손해배상으로 지급할 의무가 있다.

나. 피고

피고는 이 사건 계약상의 의무를 모두 이행하였다. 오히려 이 사건 투자 계약 제7항에 의하면, 원고는 이 사건 토지상의 도로개설비용(인허가 비용, 공사비)을 부담하기로 약정하였음에도 피고에게 농업기반시설 목적 외 사용승인 허가를 위한 배수로 박스 공사비를 지급하지 않았다. 따라서 피고의 채무불이행으로 인해 이 사건 계약이 해제되었다는 원고의 주장은 이유 없다. 나아가 피고는 이 사건 계약상의 계약금과 중도금의 합계로 173,869,000원이 아닌 121,000,000원만을 지급받았을 뿐이다.

3. 판단

가. 채무불이행으로 인한 해제 주장에 관한 판단

(1) 이 사건 각 계약 및 이 사건 투자 계약에 따라 피고에게 ① 공유자인 E와의 이 사건 토지 분할

절차를 이행할 의무, ② 이 사건 토지에 주택 건축 인허가를 취득할 의무, ③ 이 사건 토지까지의 진입로 개설 및 확보 의무가 있는 사실은 당사자 사이에 별다른 다툼이 없다. 그런데, 변론 종결 당시까지 이 사건 토지의 분할절차가 이행되지 않았고, 이 사건 토지에 주택 건축 인허가가 취득된 바 없으며, 이 사건 토지까지의 진입로가 개설된 사실도 없다[피고가 제출한 증거만으로는 피고가 자신의 채무를 이행하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 주장에 의하더라도 피고는 공유자인 E와 토지 분할을 합의하여 E의 토지사용승낙서와 인감증명서를 교부받았을 뿐이고(을 제3 내지 7호증), 이 사건 토지에 산지전용 허가를 받았으나 원고가 대체산림자원조성비와 농지보전부담금을 납부하지 않아 사용승인 허가가 취소되었다는 것이며(을 제8 내지 10호증), 진입로 확보는 이행하였으나 배수로 박스 공사는 하지 못했다는 것이어서(을 제11호증)이 사건 각 계약 및 이 사건 투자 계약에서 정한 자신의 채무를 확정적으로 이행하지 못한 사실 자체는 인정하고 있다고 보인다]. 결국 피고가 이 사건 각 계약 및 이 사건 투자 계약에 따른 상기의무를 불이행하였음은 명백하다.

(2) 이에 대하여 피고는, 원고가 이 사건 투자 계약 제7항에 따른 도로개설비용(인허가 비용, 공사비) 부담 의무를 이행하지 않았음을 들어 피고에게 귀책사유가 없다고 항변한다. 그러나 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 투자 계약 제7항에 따른 도로개설비용(인허가 비용, 공사비) 부담 의무를 이행하지 않았음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 받아들일 수 없다(피고는 원고가 배수로 박스 공사비를 부담하지 않은 사실을 입증하기 위해 이 사건 토지 지상에 건축 인허가 관련 측량 및 설계 용역을 담당한 J을 증인으로 신청하였으나 증인 J은 이 법정에서 '원고가 배수로 박스 공사비를 지급하지 않은 사실은 명확하게 알지 못하고, 단지 피고한테 그렇게 들었기 때문에 원고가 공사비를 지급하지 않은 것으로 알았다'고 증언하였을 뿐이다).

(3) 채무불이행을 이유로 매매계약을 해제하려면 당해 채무가 매매계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 매매계약의 목적이 달성되지 아니하여 매매계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 한다. 이 사건 계약의 대상은 이 사건 피고 지분으로 공유자와의 사이에 토지 분할 절차의 이행이 담보되지 않는다면, 원고가 이 사건 피고 지분을 매수할 이유가 없었을 것으로 보이고, 이 사건 투자 계약의 내용을 고려할 때, 이 사건

토지상에 건축 인허가 취득 및 진입로 개설 또한 그 불이행이 있으면 그 계약의 목적을 달성할 수 없는 필요불가결한 채무라 봄이 타당하다. 원고는 2016. 11. 7. 및 2016. 11. 16. 피고에게 이 사건 계약상의 피고의 의무를 이행하라고 거듭 최고하였는데, 이에 따르면 원고는 피고에 대하여 신의칙상 요구되는 상당한 시간 간격을 두고 거듭 수령을 최고하였다고 보이고, 그럼에도 불구하고 피고는 원고에게 이 사건 계약상의 의무를 이행하지 않았으므로, 이 사건 계약은 피고의 이행지체를 원인으로 한 원고의 4차례의 해제 의사표시(2016. 12. 5.자, 2016. 12. 20.자, 2017. 2. 10.자 및 2017. 2. 21.자 '부동산 매매계약 해제 통보')에 의하여 적법하게 해제되었다고 봄이 상당하다.

나. 계약 해제에 따른 원상회복 청구에 관한 판단

피고가 2009. 9. 29. 원고에게 '토지매매대금으로 합계 171,000,000원을 수취하였다'고 기재된 각서를 교부한 사실, 피고는 2009. 11. 4. 원고로부터 국유재산 목적외사용 승인 구조물 설치로 인한 복구비용 예치금 명목으로 669,000원을 차용하였고, 원고는 2009. 11. 5. 피고에게 669,000원을 지급한 사실, 원고는 2009. 12. 2. 이에게 2,200,000원을 지급한 사실(피고는 2020. 2. 24.자 준비서면에서 원고로부터 2009. 12. 2. 법무사 가등기 비용 명목으로 2,200,000원을 지급받았음을 인정하였다), 이 사건 계약은 피고의 채무불이행으로 인하여 해제된 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 피고는 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고에게, 지급 받은 계약금과 중도금 등의 합계 173,869,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2009. 12. 2.부터 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 날임이 기록상 명백한 2019. 7. 16.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 손해배상액의 예정에 따른 손해배상 청구에 관한 판단

이 사건 투자 계약 제1항, 제10항에 따르면, '피고가 제반 의무를 이행하지 못할 시 피고는 손해배상금으로 원고에게 계약금 및 중도금 지급액의 배액을 배상하여야 하고, 계약금은 1억 원, 중도금은 3천만 원을 기준'으로 하기로 한 사실, 이 사건 매매계약은 피고의 채무불이행으로 해제된 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 피고는 손해배상액의 예정으로서 원고에게, 약정된 계약금과 중도금 합계액인

130,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날임이 기록상 명백한 2019. 7. 17.부터 피고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2020. 9. 16.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(한편, 원고는 피고에게 실제 지급한 계약금과 중도금의 합계액이 171,000,000원임을 들어 손해배상액의 예정으로서 171,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하나 원고의 청구원인을 보면, 원고는 이 사건 투자 계약 제10항의 손해배상액의 예정 조항에 따라 '약정된' 계약금 및 중도금을 기준으로 하고 있으므로, 이 사건 투자 계약 제1항에서 정한 '약정된' 계약금과 중도금의 합계액인 130,000,000원을 기준으로 손해배상을 명함이 타당하다고 보인다. 만약 이와 달리 원고가 실제 지급한 액수를 기준으로 손해배상액을 산정한다면, 당초 손해배상액의 예정을 약정할 당시와는 달리 원고가 피고에게 중도금 명목으로 추가적인 돈을 지급할 때마다 손해배상액이 증액하는 결과가 되어 불합리하고, 손해액에 대한 입증의 곤란을 덜기 위한 손해배상액의 예정 취지에도 반한다).

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정은영

판사최지영

판사김주영