

서울중앙지방법원 2020. 7. 2 선고 2019가단5115955 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 온세

담당변호사 소영진, 오주영

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 서보열

변 론 종 결 2020. 6. 11.

판 결 선 고 2020. 7. 2.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 45,000,000원과 이에 대하여 2016. 4. 11.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고와 피고는 2016. 4. 19.경 피고가 강원도 평창군 C 지상에 전원주택을 시공하기로 하되, 공사대금을 총 142,000,000원으로 하고, 원고가 피고에게 위 공사대금 중 계약금 50,000,000원, 기초공사시 착수금 47,000,000원, 골조공사 완료시 중도금 45,000,000원을 각 지급하기로 약정(이하 '이 사건 계약')하였다.

나. 원고는 2016. 4. 11. 이 사건 계약의 계약금으로 50,000,000원을 피고의 대표인 D 명의의 계좌로 지급하였다.

다. 그 후 진입로의 토지사용승낙 문제가 해결되지 않아 아직 이 사건 계약에 따른 공사가 이루어지지 못한 상태이다.

[인정 근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 증인 E의 일부 증언(뒤에서 믿지 아니하는 부분 제외), 변론 전체의 취지]

2. 주장과 판단

가. 원고의 주장

원고는 피고에게 이 사건 계약에 따라 계약금을 지급하였으나, 이 사건 계약 이후에도 피고는 공사에 착수하지 않았고, 원고가 피고에게 수차례 공사이행의 착수를 요청하였으나, 피고는 현재까지 공사를 전혀 이행하지 않고 있는바, 원고는 민법 제544조에 기하여 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 계약을 해제한다. 특히 진입로의 토지사용승낙 문제는 피고가 전적으로 알아서 해결하기로 약정한 부분으로, 그 불이행은 피고의 귀책사유에 해당한다.

설령 그렇지 않더라도 현재 토지사용승낙을 받는 것은 사실상 불가능한 상태이고, 피고도 공사를 전혀 진행할 수 없는 상황에서 이 사건 계약의 목적달성이 불가능하므로, 이 사건 소 제기 무렵 원고와 피고는 쌍방 계약실현의 의사가 결여되거나 포기의사가 객관적으로 일치하였다고 할 것이므로, 이 사건 계약은 묵시적으로 해제되었다.

이 사건 계약이 해제되어 그 효과로 피고의 원상회복의무가 있고, 피고는 원고로부터 받은 계약금 중 200만 원을 이 사건 공사를 위한 마을의 수도 및 정화조 사용비용으로 마을 반장에게 지급하였고, 계약금 중 약 300만 원을 측량비로 사용한 것으로 보이므로, 원고는 피고에게 계약금 명목으로 지급한 5,000만 원 중 500만 원(= 수도 및 정화조 사용비용 200만 원 + 측량비용 300만 원)을 뺀 45,000,000원에 한하여 원상회복청구를 한다.

나. 판단

계약당사자 간에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하지만, 그 문언의 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 계약이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 계약에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회 일반의 상식과 거래의 통념에 따라 계약의 내용을 합리적으로 해석하여야 하고, 특히 당사자 일방이 주장하는 계약의 내용이 상대방에게 중대한 책임을 부과하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2009다92883 판결 등 참조).

위 법리에 따라 이 사건을 본다. 우선 처분문서인 이 사건 계약서(갑 제1호증)를 보면, 계약조항 제7조[사용승락]에 “갑(‘원고’를 가리킴)은 을(‘피고’를 가리킴)이 본 계약을 완료하기 위해 필요한 현장의 토지 및 도로와 시설물의 사용 일체를 승낙한다. 또한 을은 갑의 시공에 필요한 사항에 대하여 적극 협조한다. 또한 행정상의 민원 발생시 갑이 주도적으로 민원을 해결하며, 을은 민원 해결에 협조한다.”라고 되어 있고, 계약기준 항목에 “구두상 약속은 효력이 없으며, 계약서 상의 내용이 유효한 것으로 한다.”라고 되어 있다. 즉, 위와 같은 처분문서의 내용은 진입로의 토지사용승낙 문제는 원칙적으로 원고가 해결하여야 하는 것으로 되어 있음이 분명하다.

이에 대하여 원고는, 피고가 구두상으로 토지사용승낙 문제를 피고가 책임지고 해결해 주기로 약정하였다고 주장하나, 이에 부합해 보이는 증인 E의 일부 증언은 그대로 믿기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 특히 위 계약기준 항목의 “구두상 약속은 효력이 없으며, 계약서 상의 내용이

유효한 것으로 한다.”라는 내용에 비추어 보면 더욱 원고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다. 물론 시공자인 피고 입장에서 토지사용승낙 문제를 해결하여야 공사에 착수할 수 있으므로 주도적으로 나서서 일처리를 하였을 수는 있으나, 최종적으로 토지사용승낙을 받지 못한 경우 그 법률적인 위험은 원고가 부담하는 것이 옳다.

따라서 피고의 귀책사유로 이 사건 계약이 적법하게 해제되었음을 전제로 한 원고의 이 사건 청구는 받아들이지 않는다.

나아가 원고의 묵시적 해제 주장을 보건대, “ 계약당사자 쌍방이 합의에 의하여 기존의 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 계약의 합의해제는 당사자 쌍방의 묵시적인 의사표시에 의하여도 성립될 수 있는 것이지만, 당사자 쌍방이 계약을 이행하지 아니한 채 장기간 방치하였다고 하더라도 그와 같은 사유만으로 당사자 쌍방의 계약을 실현하지 아니할 의사의 합치로 계약이 묵시적으로 합의해제되었다고 볼 수는 없고, 당사자 쌍방이 계약을 실현할 의사가 있었는지의 여부는 계약이 체결된 후의 여러 가지 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 1993. 7. 27. 선고 93다19030 판결 등 참조). ”는 법리에 비추어 보면, 피고가 지금이라도 토지사용승낙 문제만 해결되면 언제든지 공사에 착수할 수 있다는 입장을 밝히고 있는 이 사건에서, 원고의 주장처럼 이 사건 계약이 묵시적으로 해제되었다고 판단하기는 무리이다. 이 부분 원고의 주장도 받아들이지 않는다.

3. 결론

원고 패소

판사 맹현무