

서울중앙지방법원 2022. 6. 15 선고 2021가합529498 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 박종욱, 남지훈

피고B 주식회사(변경전 상호: C 주식회사)

소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 문지현, 조장혁

피고보조참가인파산채무자 주식회사 D의 파산관재인 E

변론 종결2022. 4. 13.

판결 선고2022. 6. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 1,418,800,000원과 이에 대하여 2021. 1. 19.부터 이 사건 소장부분
송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

원고는 의류 판매업 등을 영위하는 회사이고, 피고는 토지신탁을 수행하기 위한 건설사업, 개발업, 주택건설사업 등을 영위하는 회사이다.

나. 이 사건 신탁계약의 체결 및 변경

1) 주식회사 D(이하 'D'이라고 한다)은 2019. 8. 8. 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 위탁자를 D으로, 수탁자를 피고로, 1순위 우선수익자를 주식회사 F으로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였다.

2) D은 피고와 사이에 2019. 8. 14. 위 부동산담보신탁계약 중 1순위 우선수익자를 주식회사 G로 변경하고, 1순위 우선수익권에 대한 근질권자로 주식회사 H(이하 'H은행'이라고 한다) 및 주식회사 I(이하 'I은행'이라고 한다)을 추가하는 1차 변경계약을 체결하였고, 2019. 12. 30. 수익권증서 발행금액을 감액하는 2차 변경계약을 체결하였다(이하 최종적으로 변경된 부동산담보신탁계약을 '이 사건 신탁계약'이라고 한다). 이 사건 신탁계약의 주요 내용은 아래와 같다(아래에서 '甲'은 D을, '乙'은 피고를, '우선수익자'는 주식회사 G를, '근질권자'는 H은행 및 I은행을 가리킨다).

부동산담보신탁 계약서

제18조(신탁부동산 처분시기)

① 乙은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에 신탁기간 종료 전이라도 우선수익자의 청구에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다.

1. 우선수익자와 채무자 간에 체결한 여신거래 및 보증채무약정 불이행시

단, 甲이 주채무자가 아닌 경우에는 甲과 우선수익자 간의 보증계약, 담보설정계약 등에 기한 채무불이행 시

제19조(처분방법)

① 공개경쟁 입찰로 매각하는 것을 원칙으로 한다.

제20조(공매 예정가격)

① 신탁부동산의 처분 시 예정가격은 감정평가 전문기관의 감정평가액 이상으로 乙이 결정하는 것을 원칙으로 한다.

② 제1항의 예정가격으로 처분되지 않을 경우 다음 처분예정가격은 직전의 처분 시 예정가격을 기준으로 10% 해당액을 순차적으로 차감한 금액으로 한다.

부동산담보신탁 특약사항

제14조(신탁부동산의 처분)

① 우선수익자(우선수익권에 대한 근질권자(丁) 포함, 단 근질권자(丁)의 경우에는 근질권 실행조건이 구비됨을 전제로 함)는 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에 乙에게 서면으로 신탁부동산의 처분을 요청할 수 있으며, 이에 대하여 甲은 민·형사상 아무런 이의도 제기할 수 없다.

3. 甲 또는 주채무자와 우선수익자 사이에 체결한 여신거래 등의 규정을 위반하여 기한이익의 상실 등 채권회수 사유가 발생하는 경우

다. 이 사건 공매절차의 경과와 이 사건 매매계약의 체결

1) 이 사건 신탁계약상 1순위 우선수익권에 대한 근질권자인 H은행, I은행은 각 2020. 10. 19. 및 2020. 10. 22. D의 기한이익상실을 이유로 피고에게 이 사건 부동산에 대한 공매 요청을 하였고, 이에 피고는 2020. 10. 23. 및 2020. 11. 4. D에게 위 H은행, I은행에 대한 채무를 이행하지 않을 경우 공매를 진행할 것이라고 통지한 뒤, 2020. 12. 31. 위 요청에 따라 공매 입찰을 공고하고 공매절차(이하 '이 사건 공매절차'라고 한다)를 개시하였다.

2) 이 사건 부동산에 관하여는 2021. 1. 11. 제1차 공매일시에서 최저 입찰가격 56,724,000,000원(부가가치세 별도, 이하 같다)으로 입찰이 시작되었으나 매수자를 찾지 못하였고, 결국 2021. 1. 19. 제18차 공매일시에서 최저 입찰가격 10,385,000,000원으로 입찰이 시작되어 원고에게 14,188,000,000원에 낙찰되었다. 원고는 같은 날 피고에게 입찰보증금으로 1,418,800,000원을 지급하였다.

3) 원고는 2021. 1. 22. 피고와 사이에 이 사건 공매절차의 결과에 따라 원고가 이 사건 부동산을

대금 14,188,000,000원에 매수하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였고, 위 입찰보증금 1,418,800,000원은 계약금으로 전환되었다. 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다(아래에서 '甲'은 피고를, '乙'은 원고를 가리킨다).

제3조(대금지급 방법 등)

① 매매대금은 다음과 같이 각각 지급하기로 한다.

계약금(원)	1,418,800,000	0	1,418,800,000	계약 체결일
잔금(원)	12,769,200,000	712,120,659	13,481,320,659	계약 체결일로부터 30일 이내
합계(원)	14,188,000,000	712,120,659	14,900,120,659	

② 乙이 제1항에서 정한 기일 이내에 대금을 지급하지 아니할 때에는 별도의 통보 없이 계약은 해제되고, 기 납부한 계약금은 甲에게 귀속된다.

제4조(소유권 이전)

① 乙이 제1조에서 정한 매매대금을 완납하였을 때에는 乙은 甲의 소유권이전 및 신탁등기(말소)에 필요한 서류작성에 즉각 협조하여야 하며, 이를 지연함으로써 인하여 발생하는 책임(권리제한사항 등)은 乙이 부담한다.

제5조(하자 담보책임 및 위험부담)

① 乙은 매매목적물의 권리와 현 상태 및 사용에 관한 제반사항에 관하여 상세히 조사 검토한 후 이 계약을 체결한 것으로 하며 甲은 다음 각 호의 사항에 관하여는 책임을 지지 아니한다.

③ 제1항 및 제2항과 관련하여 乙은 하자담보책임, 매도인의 담보책임, 기타 손해배상 등 일체의 민·형사상 책임을 甲에게 묻지 않는다.

④ 소유권이전 시까지 공매물건에 대한 제한권리(근저당, 가처분, 전세권, 지상권, 가압류, 압류, 유치권 등)의 말소 등 모든 법률적 사실적 제한사항 및 권리관계는 乙이 인지하고, 매매계약서상 乙의 부담으로 처리하여야 하며, 乙은 이를 이유로 일체의 이의나 민원을 제기하지 않는다.

제8조(계약의 해제)

- ① 甲 또는 乙이 매매계약을 위반하였을 때에는 각 상대방은 이 계약을 해제할 수 있다.
- ② 甲의 위약으로 이 계약이 해제될 경우에는 甲은 지급받은 계약금을 乙에게 반환하고 乙의 위약으로 계약이 해제될 경우에는 계약금은 위약금으로 甲에게 귀속된다.
- ③ 제1항 및 제2항의 계약의 해제는 손해배상에 영향을 미치지 아니한다.

다. 이 사건 가처분 신청과 원고 및 피고의 해제 의사표시

- 1) D은 2021. 2. 10. 피고를 상대로 '피고의 이 사건 공매절차 진행은 신탁법상 선관주의의무와 신의칙에 위반되는 것으로 D의 재산권에 대한 침해이자 D의 채권자들의 담보권에 대한 침해에 해당하므로 이 사건 공매절차는 무효'라고 주장하며 이 사건 공매절차의 중지 등을 구하는 가처분 신청(이하 '이 사건 가처분 신청'이라고 한다)을 하였다.
- 2) 피고는 2021. 2. 22. 원고에게 이 사건 가처분 신청이 있었다는 사실을 통지하였다. 이에 원고는 같은 날 피고에게 이 사건 가처분 신청에 따른 분쟁이 종료될 때까지 잔금을 납부할 수 없다는 취지로 회신하였다. 또한 중소기업은행은 같은 날 원고에게 이 사건 가처분 신청을 이유로 프로젝트 파이낸싱(Project Fiancing, PF) 대출 심사를 중지한다는 내용의 통지를 하였다.
- 3) 피고는 2021. 2. 25. 원고에게 이 사건 매매계약의 잔금을 2021. 2. 26.까지 지급할 것을 최고하였다.
- 4) 법원은 2021. 3. 4. '피고가 신탁회사로서 선관주의의무나 신의칙에 위반하여 이 사건 공매절차를 진행하였다고 인정하기에 부족하다'는 이유로 이 사건 가처분 신청을 기각하였다(인천지방법원 부천지원 2021카합10066호).
- 5) 피고는 2021. 3. 10. 원고에게 재차 이 사건 매매계약의 잔금을 2021. 3. 12.까지 지급할 것을 최고하였다.
- 6) 원고는 2021. 3. 12. 및 2021. 3. 19. 피고에게 '이 사건 가처분 신청에 따른 분쟁으로 인해 중소기업은행 등 대주단이 PF 대출 심사를 중지하였고, 이 사건 가처분 신청 및 이와 유사한 법적 분쟁으로 이 사건 부동산의 소유권을 취득하지 못할 위험이 있으므로 이 사건 매매계약 제8조 제1항, 제2항에 따라 이 사건 매매계약을 해제하며, 기지급 계약금 1,418,800,000원의 반환을 요청한다'는

내용의 통지를 하였다.

7) 피고는 원고에게 2021. 3. 18. 이 사건 매매계약의 잔금을 2021. 3. 23.까지 지급할 것을 최고하였고, 결국 2021. 4. 1. 원고의 잔금 지급 지체를 이유로 이 사건 매매계약 제8조에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용의 통지를 하였다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 17호증, 을가 제1 내지 10, 12호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 주장

이 사건 매매계약과 같이 대규모의 자금이 필요한 경우 별도의 약정이 없더라도 매도인은 매수인이 대출을 받을 수 있도록 협조할 의무를 부담한다고 보아야 한다. 그런데 피고는 수탁자로서 선관주의의무나 신의칙에 위반하여 이 사건 공매절차를 진행함으로써 D이 이 사건 가처분 신청을 하게 하는 등 원고가 이 사건 매매계약의 대금을 마련하기 위하여 PF 대출을 받을 수 있도록 협조할 의무를 위반하였고, 이로 인해 원고는 PF 대출을 받지 못하여 잔금 지급을 할 수 없게 되었다. 그리하여 원고는 2021. 3. 12. 및 2021. 3. 19. 피고에게 피고의 위 의무 위반을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 의사표시를 하였는바, 이 사건 매매계약은 원고의 위 해제권 행사로 해제되었고, 따라서 피고는 원고에게 기지급 계약금 1,418,800,000원과 이에 대한 법정이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 예비적 주장

설령 원고의 위 해제권 행사가 부적법하다고 하더라도, 이 사건 매매계약의 체결 직후 이 사건 가처분 신청이 있는 등 피고의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차 이행의무가 불확실한 사정이 발생하였는바, 원고는 불안의 항변권을 행사할 수 있다. 만일 원고의 불안의 항변권이 인정되지 않아 피고가 2021. 4. 1. 원고에게 원고가 이 사건 매매계약의 잔금 지급을 지체한 것을 이유로 이 사건 매매계약에 대하여 해제권을 행사한 것이 적법하다고 하더라도, 이 사건 매매계약상 계약금은 손해배상액의 예정으로서의 성질을 갖고 있는데, 이 사건 공매절차로 인한 위험은 온전히 원고가 부담하게 되는 점, 피고로서는 이 사건 매매계약이 해제되더라도 이 사건 공매절차를 다시 진행하여

이 사건 부동산을 재매각하면 특별히 손해를 입지 않을 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이는 부당히 과다하여 감액되어야 한다. 따라서 피고는 원고에게 기지급 계약금 중 손해배상액의 예정으로서 감액된 부분 및 이에 대한 법정이자와 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약이 원고의 해제권 행사로 해제되었는지 여부

앞서 본 사실관계와 앞서 든 증거들 및 갑 제18호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약 제3조는 원고의 대금 지급의무만을 정하고 있을 뿐, 별도로 피고가 원고의 PF 대출에 대하여 협조할 의무가 있다는 점에 대한 구체적인 기재는 전혀 없는 점, ② 이 사건 매매계약과 같은 경우에 매도인은 매수인이 대출을 받을 수 있도록 협조할 의무가 있다는 거래관행이 확립되었다고 보기도 어려운 점, ③ D이 2021. 2. 10. 이 사건 가처분 신청을 하였으나, 단지 수탁자의 선관주의의무와 신의칙 위반 등을 이유로 공매절차 자체가 무효가 될 수 있다는 D의 주장은 그 자체로 받아들이기 어려운 주장이고, 법원도 얼마 지나지 않아 2021. 3. 4. 위 신청을 기각한 점 등에 비추어 보면, 피고의 원고에 대한 PF 대출 협조 의무를 인정하기 어렵고, 설령 그러한 의무를 인정한다 하더라도 피고가 그 의무를 위반하였다고 보기도 어렵다. 결국 원고의 주위적 주장은 받아들이지 않는다.

나. 이 사건 매매계약이 피고의 해제권 행사로 해제되었는지 여부

1) 민법 제536조 제2항은 쌍무계약의 당사자 일방이 상대방에게 먼저 이행을 하여야 하는 의무를 지고 있는 경우에도 "상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때"에는 동시이행의 항변권을 가진다고 하여, 이른바 '불안의 항변권'을 규정한다. 여기서 '상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유'란 선이행채무를 지게 된 채무자가 계약 성립 후 채권자의 신용불안이나 재산상태의 악화 등의 사정으로 반대급부를 이행받을 수 없는 사정변경이 생기고 이로 인하여 당초의 계약내용에 따른 선이행의무를 이행하게 하는 것이 공평과 신의칙에 반하게 되는 경우를 말하고, 이와 같은 사유가 있는지 여부는 당사자 쌍방의 사정을 종합하여 판단되어야 한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다93025 판결 등 참조).

원고의 대금 지급의무가 피고의 소유권이전등기절차 이행의무보다 선이행의무인 점은 이 사건

매매계약상 명백하고, 앞서 본 사실관계와 앞서 든 증거들 및 갑 제18호증, 을가 제11호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 반대급부를 이행받을 수 없는 사정변경이 생기고 이로 인하여 당초의 계약내용에 따른 선이행의무를 이행하게 하는 것이 공평과 신의칙에 반하게 되는 경우에 해당한다고 볼 수 없어, 원고에게 불안의 항변권을 인정하기 어렵다.

① D이 2021. 2. 10. 이 사건 가처분 신청을 하였으나, 위 신청은 얼마 지나지 않아 2021. 3. 4. 기각되었고, 이후 D은 2021. 3. 16. 항고를 제기하였다가 2021. 9. 1. 항고를 취하하였다. 이 사건 가처분 신청 사건에서의 D의 주장은 그 자체로 받아들이기 어려운 주장일 뿐만 아니라, 피고는 이 사건 공매절차에서 이 사건 부동산의 감정평가액 49,185,047,230원에 따라 최저 입찰가격 56,724,000,000원을 정하는 등 이 사건 신탁계약이 정하는 절차를 준수하였다.

② 피고는 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 부동산에 관한 소유권을 원고에게 이전할 수 있는 상황이었고, 달리 피고에게 신용불안이나 재산상태의 악화 등의 사정이 발생하여 이 사건 부동산에 관한 소유권을 원고에게 이전하지 못할 가능성이 있다고 볼 만한 정황도 없었다.

2) 피고가 2021. 4. 1. 원고에게 이 사건 잔금 지급 지체를 이유로 이 사건 매매계약 제8조에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 피고의 위 해제권 행사로 적법하게 해제되었다고 보아야 한다.

다. 손해배상액의 예정 금액 여부

1) 이 사건 매매계약 제8조 제2항은 '원고의 위약으로 계약이 해제될 경우 계약금은 위약금으로 피고에게 귀속된다'고 정하고 있고, 제3항은 '제2항의 계약의 해제는 손해배상에 영향을 미치지 아니한다'고 정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 이 사건 매매계약 제8조 제3항은 단지 해제가 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다는 민법 제551조의 내용을 반복한 것에 불과하고, 위약금과 별도로 손해배상을 청구할 수 있다는 취지로 볼 것은 아니다. 따라서 원고가 이 사건 매매계약을 위반할 경우, 이 사건 매매계약 제8조 제2항에서 정하고 있는 계약금은 손해배상액의 예정의 성질을 가진다고 보아야 한다.

2) 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 적당히 감액할 수

있다고 정하고 있다. 여기에서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 거래관행과 경제상태 등 모든 사정을 고려하여 일반 사회관념에 비추어 예정액의 지급이 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻한다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2015다209347 판결 등 참조).

앞서 본 사실관계와 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 제8조 제2항이 정하고 있는 위약금 1,418,800,000원은 손해배상액의 예정으로 부당히 과다하다고 볼 수 없다. 결국 원고의 예비적 주장도 받아들이지 않는다.

① 원고는 그 시가가 제한물권 등을 고려하면 약 44,000,000,000원(= 이 사건 매매계약 대금 14,188,000,000원 + 이 사건 부동산에 관한 제한물권 채권최고액 합계 약 30,000,000,000원)인 이 사건 부동산을 매수할 정도의 회사이고, 피고는 신탁회사로서 통상적으로 이 사건 공매절차를 진행하고 이 사건 매매계약을 체결한 것인바, 특별히 피고가 원고에게 부당한 압박을 가하여 이 사건 매매계약의 위약금 약정을 체결하였다고 보기 어렵다.

② 이 사건 매매계약 제8조 제2항이 정하고 있는 위약금 1,418,800,000원은 이 사건 매매계약의 대금 14,188,000,000원의 10%로 일반적인 부동산매매계약의 거래관행에 비추어 통상적인 수준이다.

③ 피고는 원고의 의무 위반으로 인해 원고가 이 사건 공매절차에서 낙찰을 받고 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결한 때로부터 피고가 이 사건 매매계약을 해제하고 새로운 매매계약을 체결할 때까지의 기간 동안 이 사건 부동산을 현금화하여 유동성을 확보할 기회를 상실하게 되는데, 이 사건 부동산의 시가 등을 고려하면 이로 인한 손해가 적다고 할 수는 없다.

④ 이 사건 매매계약은 피고가 잔금 지급기일을 연기해주었는데도 원고가 잔금 지급을 지체하는 등 원고의 귀책사유로 해제된 것이고, 달리 피고에게는 별다른 귀책사유가 있다고 볼 수도 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각한다.

재판장판사이원석

판사구세희

판사이종욱

별지