

서울중앙지방법원 2022. 8. 12 선고 2021가단5097241 판결 [계약금반환 청구]

전 문

원고A 유한회사

소송대리인 법무법인 청현

담당변호사 박태영

피고B

변론 종결2022. 6. 10.

판결 선고2022. 8. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 50,000,000원과 이에 대하여 2021. 5. 3.부터 2021. 5. 10.까지는 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부동산컨설팅 등을 목적으로 하는 회사로서 대구 중구 C 일원에 주상복합 신축사업을 시행하기 위하여 2021. 1. 14. 피고와 토지매입 용역계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다(아래표의 '갑'은 '원고'이고, '을'은 '피고'이다).

제2조(계약대상 토지내역 및 용역범위)

- ① 사업부지 소재지 : 대구 중구 C 일원
- ② 용역대상 토지면적 : 8,219m², 사유지 95필지(용역대상 토지면적은 편입면적 중 국공유지 제외 면적임. 사유지 중 D, E 필지 포함 내역임)

제4조(토지매입 용역비)

- ① 계약금 : 1억 원, 2021. 1. 15.
- ② 중도금 : 13억 원, 전체 용역대상토지의 95% 이상 계약서 징구가 완료되고 이에 대한 갑의 검수 완료일로부터 5 영업일 이내 또는 토지대금 지급일 중 선평래 일자
- ③ 잔금 : 6억 원, 전체 사업부지에 대한 명도완료 및 철거가능 상태에서부터 5 영업일 이내

제5조(용역수행기간)

토지매입 용역 수행기간은 본 토지매입 용역계약을 체결한 날로부터 2021. 3. 31.까지로 하며, 진행상황에 따라 갑과 을이 합의하여 최대 2개월(2021. 5. 31.)까지 연장할 수 있다.

제6조(갑의 의무)

갑은 제4조(토지매입 용역비)의 규정에 따라 을에게 지급한다.

제7조(을의 의무)

을은 본 계약 제5조에서 정한 용역수행기간 내에 전체 용역대상토지의 95% 이상 면적에 대한 토지매매계약을 본 계약 제3조의 기준으로 책임지고 갑의 명의로 완료하여야 한다.

제10조(계약의 해제)

갑 또는 을이 본 계약 제6조와 제7조에 명시한 각자의 의무를 이행하지 못하였을 경우

제11조(용역비의 반환 및 사업권의 양도)

본 계약 제10조의 사유로 인해 계약이 해제되었을 경우, 그 해제의 원인이 을의 귀책사유일 경우,

갑으로부터 기 지급받은 용역비 원금 전액을 계약 해제일로부터 10 영업일 이내에 갑에게 반환하여야 한다.

[특약사항]

본 계약 제4조 제2항의 계약금 중 일금 오천만원정은 계약금 지급일 또는 을이 지정한 일자에 을과 토지용역계약을 체결한 주식회사 F(이하 'F'이라 함) 법인계좌로 을과 F이 기존에 체결한 토지용역계약 해지에 따른 을이 변제하여야 할 위약금의 목적으로 갑이 갑의 명의로 입금하기로 한다. 위약금 입금과 동시에 을과 F간에 체결한 기존 용역계약은 효력이 소멸되며 본 사업 또는 본 계약에 어떠한 영향도 미칠 수 없다. 을은 이에 대해 동의하며 갑의 위약금 지급과 동시에 F으로부터 위약금 수령확인서 및 계약해제 확인서를 수령 후 갑에게 제공하기로 한다.

나. 원고는 2021. 1. 15. 피고에게 계약금 1억 원 중 위 특약사항에 따라 원고가 원고 명의로 F 법인계좌로 입금하기로 한 5,000만원을 제외한 나머지 5,000만원을 지급하였다.

다. 원고는 용역수행기간 만료일인 2021. 3. 31. 기준 피고가 이 사건 계약에 따라 매입을 완료한 토지면적은 용역대상 토지면적 중 40.42%에 불과함을 이유로 2021. 4. 16. 피고에게 이 사건 계약의 해제 및 지급한 계약금의 반환을 구하는 내용증명 우편을 발송하였고, 위 내용증명 우편은 2021. 4. 19. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 계약에 따른 용역수행기간 만료일인 2021. 3. 31.까지 용역대상 토지면적 중 95% 이상의 토지면적에 대하여 매입을 완료할 의무가 있었다고 할 것인데, 피고가 그 무렵 매입한 토지면적은 95% 이상에 이르지 못한 사실(피고의 주장에 의하더라도 피고가 매입한 토지면적은 87%로서 이 사건 계약에서 정한 95%에 미치지 못할 뿐더러 을 제4호증만으로는 피고의 토지매입 면적이 87%임을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다), 이에 원고가 위와 같은 피고의 채무불이행을 이유로 2021. 4. 16. 이 사건 계약의 해제통지를 하였고 위 해제통지가 2021. 4. 19. 피고에게 도달함으로써 이 사건 계약은 적법하게 해제되었다.

나. 따라서 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 계약의 용역비 반환약정에 따라 원고로부터 지급받은 계약금 5,000만원과 이에 대하여 이 사건 계약해제일인 2021. 4. 19.로부터 10 영업일이 경과한 2021. 5. 3.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2021. 5. 10.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장과 이에 대한 판단

가. 피고는 첫째로, 이 사건 계약을 체결하기에 앞서 피고는 F과 토지매입 용역계약을 체결하였는데, 원고가 F으로부터 피고와 F 사이에 체결된 위 용역계약을 파기하는 내용의 확인서를 받아 주기로 하였음에도 이를 이행하지 않았고, 이에 F이 피고에게 계약위반 또는 이중계약을 주장하여 피고로서는 이 사건 계약에 따른 토지매입 용역수행을 중단할 수밖에 없었으므로, 피고가 이 사건 계약의 토지매입 목표를 달성하지 못하였다고 하더라도 피고에게 귀책사유가 없다는 취지로 주장한다.

보건대, 이 사건 계약 중 앞서 본 특약사항만으로는 원고가 피고와 F 사이에 체결된 용역계약을 실효시켜 주기로 하였다는 피고의 위 주장을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 위 특약사항에 의하면 원고의 5,000만원지급과 동시에 피고가 F으로부터 계약해제 확인서를 수령하여 원고에게 제공하기로 한 사실을 인정할 수 있을 뿐이다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고는 둘째로, 피고가 2021. 1. 16. 원고의 부사장 G에게 입금일자를 지정하여 F에 계약금 5,000만원을 지급하여 줄 것을 요청하였음에도 원고가 이를 입금하지 않았고, 이에 F이 피고와 F의 용역계약에 따라 피고가 기 매입한 토지의 매수인 변경절차 등을 거부함에 따라 이 사건 계약에 따른 피고의 용역업무 수행의 완료가 불가능하게 된 것이므로, 원고에게 귀책사유가 있다는 취지로 주장한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 계약금 1억 원 중 5,000만원은 계약금 지급일 또는 피고가 지정한 일자에 원고가 F 법인계좌로 직접 입금하기로 하였는데, 갑 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 피고는 원고로부터 계약금 지급일인 2021. 1. 15. 계약금 1억 원 중 5,000만원을 수령하면서 F에 지급할 5,000만원을 제외한다는 대금수령증을 2021. 1. 16. 작성하여 교부하였는바, 이에

비추어 보면 원고는 피고가 추후 지정한 일자에 F의 법인계좌로 5,000만원을 입금하기로 하였다고 할 것이고, 피고가 원고에게 2021. 1. 16. 또는 입금일자를 지정하여 5,000만원의 입금을 요청하였음을 인정할 아무런 증거가 없는 이상 원고가 F의 법인계좌로 5,000만원을 입금하지 않았다고 하더라도 원고가 이 사건 계약상 의무를 불이행하였다고 할 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 다른 점에 관하여 살펴 볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

다. 피고는 셋째로, 원고와 피고는 이 사건 계약 체결 당시 용역대상 토지 중 F 소유 토지 및 H 소유의 토지에 관하여 이 사건 계약 체결일로부터 3일 이내에 우선하여 매매계약을 체결하기로 하였다. 그럼에도 원고가 우선 매수토지에 관하여 매매계약을 체결하지 아니하여 피고가 용역대상 토지의 95% 이상 토지면적에 대하여 매매계약을 완료할 수 없었다는 취지로 주장한다.

보건대, 을 제3호증만으로는 피고의 위 주장을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

라. 피고는 끝으로, 이 사건 계약의 법적 성질은 위임계약인데 피고에게 이 사건 계약 해제의 귀책사유가 없으므로 계약금 5,000만원을 반환할 의무가 없거나, 설령 피고에게 귀책사유가 있다고 하더라도 이 사건 계약에 따라 피고가 용역업무를 수행함에 있어 지출한 사무처리비용 및 보수 등 합계 4,000만원을 공제한 나머지 금원만을 반환할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

살피건대, 이 사건 계약상의 의무를 이행하지 못한 피고의 귀책사유로 이 사건 계약이 해제된 사실 및 이러한 경우 피고는 지급받은 용역비 원금 전액을 반환하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같은데 위와 같은 반환약정을 무효로 볼 만한 아무런 사정이 없으므로, 설령 이 사건 계약의 법적 성질을 위임이라고 보더라도 피고는 위와 같은 반환약정에 따라 원고로부터 지급받은 계약금 5,000만원을 원고에게 반환할 의무가 있다고 할 것이다. 따라서 피고의 위 주장 또한 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이세창