

서울중앙지방법원 2023. 3. 27 선고 2021가단5122918 판결 [계약금반환 및 손해배상금 지급
청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

피고B

소송대리인 법무법인(유한) 로고스 담당변호사 이호일, 송현동

변론 종결2023. 2. 27.

판결 선고2023. 3. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 200,000,000원과 위 돈 중, (1) 1억 원에 대하여는 2020. 7. 21.부터 이 사건 소장부분 송달일(2021. 6. 9.)까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, (2) 1억 원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 각 지급하라.

이 유

1. 이 사건의 경위

가. 토지 매매계약의 체결

○ 원고는 오피스텔 건립을 위해 2020. 7. 21. 피고와 사이에, 피고 소유의 원주시 C 잡종지, D 전, E 잡종지, F 대 합계 2409m²(이하 '이 사건 토지'라 칭한다)를 15억 원에 매수하기로 매매계약을 체결하였다[갑 1].

○ 매매대금 지급방법은 다음과 같이 약정하였다.

- ① 계약금 2억 원 중, ㉠ 1억 원은 계약 당일, ㉡ 1억 원은 건축허가 즉시 각 지불하고,
- ② 중도금 11억 원 중, ㉢ 8억 원은 1차 PF 발생 시(공사착공 후 3개월 이내), ㉣ 3억 원은 2차, 3차 PF 발생 시(1차 지급 후 4개월 이내) 각 지불하며,
- ③ 잔금 2억 원은 2021. 12. 30.에 건축 준공 후 즉시 지불한다.

단, 건축 공정 및 준공의 사정에 따라 중도금, 잔금일이 다소 변경될 수 있다.

○ 그 외, 특약사항으로 아래와 같은 '매매에 따른 합의약정서'를 별도로 작성·추가하였다[갑 2].

매매에 따른 합의 약정서

본 부동산매매계약에 대하여, 매수인은 외상매수하여 건축허가 득하고, 신축(아파트) 후 분양 또는 금융권에서 대출을 받아 매도인에게 중도금 및 잔금을 지급하고자 하므로, 잔금 결재일까지 안전한 부동산 거래를 위하여 다음과 같은 매매 조건에 합의 약정한다.

--- 다 음 ---

1. 매매계약 시 조건

- 1) 매매대금은 15억 원으로 하며, 계약금은 2억 원 중 1억 원은 매매계약서 날인 당일에 지불하고, 1억 원은 건축허가득후 5일 내에 즉시 지불한다.
- 2) 매수인은 매매계약 후 3개월 이내에 건축허가를 득하여야 하며, 1개월 이상 지연하면 안된다. 단, 시청에서 건축심의위원회에 회부될 경우에는 4개월 지연될 수 있다.
- 3) 만약에 행정기관의 문제로 건축 불허가 될 경우에는 계약을 취하하고 매도인은 계약금을 반환하며,

매수인의 문제로 건축 불허가 될 경우에는 그러하지 않는다.

4) 매수인은 매도인에게 토지사용승락서를 요구할 경우에는 매수인이 지정한 건축설계사무소(장)이 인정하는 건축허가 취하서(첨부된 인감증명서는 6개월 마다 갱신)를 매도인에게 선제출하고, 매도인은 즉시 토지사용승락서를 매수인과 교환한다.

2. 건축허가득후 조건

1) 매수인은 건축허가득후 매수인은 1개월 이내에 착공신고서를 시청에 제출하여야 한다(매매계약 후 4개월 이내).

2) 매수인은 신탁사와의 관리신탁을 1개월 이내에 체결해야 하며, 매도인은 매수인 또는 신탁사에서 요구하는 제반서류 제출 및 날인을 해야 한다.

* 이때에 매도인이 요구하였던 중도금 및 잔금 결제 조건이 충족해야 하며, 그러지 아니할 때에는 매수인은 계약위반이 되므로 계약 취소가 된다.

- 매매 중도금 결제 조건은 -

* 1차 중도금은 PF발생 시 8억 원 또는 1차 총기성금 대출금원의 60% 이상,

2차 중도금은 PF발생 시 2억 원 또는 2차 총기성금 대출금원의 60% 이상,

3차 중도금은 PF발생 시 1억 원 또는 3차 총기성금 대출금원의 60% 이상이어야 한다.

○ 계약 당시 원고는, 아파트 신축사업의 초기 사업자금이 부족하여 이 자금을 이 사건 토지를 담보로 제공하여 받는 금융기관 담보대출금원으로 확보하려는 계획을 세웠다. 당시 예상된 초기 사업자금 규모는 건축설계용역비 약 2억 원, 홍보관 시설비 약 3억 원, 금융비용 약 1억 원, 건물 철거비 3,000만 원, 운영경비 기타 비용 약 3억 원 등 합계 약 9억 3,000만 원 정도였다[갑 3-1].

○ 원고는 계약 당시 피고에게 계약금 중 1억 원을 지급하였다[다툼 없다].

나. 건축허가 관련

○ 원고는 2020. 8. 25. 원주시에 위치한 'G 건축사'와 건축물의 설계표준계약서를 작성하였다. 총 금액은 7,700만 원이고, 그 중 1차 계약금 600만 원은 2020. 8. 31.까지 지급하기로 약정하였다[갑 4 및 2022. 12. 7.자 사실조회회신].

○ 원고는 계약 당일 ① G에게 100만 원을, ② 2020. 8. 31. 500만 원을 각 지급하였다[갑 11, 13

및 2022. 12. 7.자 사실조회회신].

○ G 건축사는 2020. 9. 3.경 원고에게 '가설계도면'을 교부하였으나 여기에는 대지
중·횡단면도·개략단면도 등이 전부 포함되어 있지 않았고, 이러한 가설계도면만으로는 건축허가를
신청할 수 없는 상태였다[2022. 12. 7.자 사실조회회신].

○ 그 후, G 건축사는 원고와 추가협의를 진행되지 못하자 건축설계업무를 중단한 반면, 원고는
2020. 9. 하순경에 건축설계 업무를 경기도 용인에 있는 다른 설계사무실로 변경하기에 이르렀다[을
4 및 2022. 12. 7.자 사실조회회신].

○ 결국 원고는 계약체결일부터 3개월이 되는 2020. 10. 21.까지 건축허가를 신청하지 못하였고,
2020. 10. 30.경에는 피고에게 건축설계의 진행 여부에 관하여 제대로 답변조차 하지 못하였다[을
1].

다. 매매대금 지급조건의 '1차 변경협의'

○ 그러던 중, 원고와 피고는 2020. 12. 18.에 이르러 매매대금 지급조건에 관하여 아래와 같이
변경하는 내용의 '1차 협의'를 가졌다. 이에 따르면, 원고는 이 사건 토지를 담보로 제공하여 2021.
2. 20.까지 금융권으로부터 12억 원 이상을 대출받은 다음 기지급한 계약금 1억 원을 포함하여
계약금 및 중도금으로 총 13억 원을 지급하고, 한편 피고는 원고로부터 담보대출금 12억 원을
수령하면 원고에게 토지사용승낙서를 교부하고 그 후 원고는 건축허가를 신청하기로 협의하였음을
알 수 있다[갑 12, 을 31)].

이 사건 토지 매매에 따른 협의사항

1. 일 시: 2020. 12. 18. 오전 10:30부터 12시까지
2. 참석인원: 3명(원고 대표: H, 피고 대리인: I, 컨설팅 대표: J)
3. 협의결과: 토지 대금을 안전하게 지불하기 위해 협의함

1) 중도금은 이 사건 토지를 담보로 하여 최대한 대출을 받아 중도금으로 지불한다.

* 대출방법으로서, 소유자(피고)는 담보제공하고, 시행사(원고)는 채무자로 하여 약 12억 원 이상
대출을 받는다(이러면 중도금 수령은 총 13억 원).

* 대출받는 시기는 2021. 2. 20. 이내로 한다.

- 2) 공사대금은 금융권에서 기성금 대출을 받아 일부를 토지 대금(잔금 2억 원 중 일부)으로 지불한다.
- * 공동주택 분양신고 시기(약 2021. 8.경)까지 토지 대금 지불을 완납되면 토지의 소유권을 양도하고, 완납이 안되면 주택을 대물 또는 담보 받는다.
- 3) 건축허가 신청 시기는 담보대출금 12억 원 수령하면 토지주는 토지사용승락서를 날인해 준다.

라. 매매대금 지급조건의 '2차 변경협의'

○ 그 후, 2021. 1. 14.에 이르러 원고의 요청에 따라 다시 회합한 원피고 및 J은 대금지급 방법을 재협의하였는바, 그 내용은, 피고가 2021. 2. 20.까지 이 사건 토지를 담보로 제공해 주면 원고가 15억 원을 대출받은 다음 계약금(기지급 계약금 포함) 및 중도금으로 총 12억 7,000만 원을 지불하고, 나머지 금액을 원고가 초기 사업자금으로 사용하며, 토지 잔금 2억 3,000만 원(= 총 매매대금 15억 원 - 12억 7,000만 원)은 2021. 8. 말까지 지불한다,는 것이다[갑 3-1, 3-2, 8-1 내지 8-3, 을 3].

○ 한편, 피고는 2021. 2. 4. 원고와 사이에, 이 사건 토지 지상 건물에 관하여 5,000만 원짜리 매매계약을 체결하는 한편, 같은 날 원고에게 건물철거동의서 및 위임장을 교부하였다[갑 9-1 내지 9-4].

마. 대출 신청 및 대출의 '실행' 여부

○ 원고가 2021. 2. 16. L조합에 기업운전자금 명목으로 15억 원의 대출을 신청하였다는 기록은 존재하나[갑 14], 실제 대출이 실행되었다는 추가 자료 없다.

바. 분쟁의 발생

○ 원고는 2021. 3. 13.에 이르러 피고에게, 매매대금 지급 관련 '2차 협의'한 계약금 및 중도금 합계 12억 7,000만 원이 과다한 반면, 원고의 사업추진비는 턱없이 부족하므로 위 금액을 재조정해 달라,는 내용의 문자메세지를 보냈다[갑 8-1 내지 8-3]. 물론 피고는 이에 응하지 않았다[갑 3-1].

○ 원고는 재차, 2021. 3. 30. 피고에게, 대출금 15억 원 중 토지 중도금으로 10억 원을 지불하고 나머지 5억 원을 원고의 초기 사업자금으로 사용하기를 희망한다,는 서면을 보냈다[갑 3-1].

이에 대하여, 피고는 2021. 4. 6. 원고에게 다시 한번 원고의 제안에 응할 수 없다는 답변을

보냈다[갑 3-2].

○ 그러자 원고는 2021. 5. 9. 다시 피고에게, 대출금 15억 원 중 중도금으로 11억 원을 지급하겠다고 제시하였으나, 피고의 답변은 앞서와 동일하였다[갑 3-3, 3-4].

사. 원고의 이 사건 제소

○ 원고는 2021. 6. 2. 이 사건 소송을 제기하였다. 이유는, 피고의 채무불이행을 이유로 매매계약을 '해제'하므로 원고가 기지급한 계약금 1억 원 및 손해배상으로서 같은 금액 합계 2억 원의 지급을 구한다,는 것이다.

2. 이 법원의 판단

아래와 같은 여러 사정을 종합해 보면, 이 사건 매매계약이 정상적으로 이행되지 못한 데에는 피고의 잘못 보다는 원고의 잘못이 더 크다는 결론에 도달할 수 있다. 따라서 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 원고의 주장은 결국 받아들일 수 없다. 피고에게 계약금 반환을 청구할 수 없을뿐더러, 더 나아가 손해배상 청구도 받아들이지 않는다.

○ 이 사건의 경우 2020. 12. 18.자 1차 합의 및 2021. 1. 14.자 2차 합의에 따라, 매매대금의 지급조건 및 그 지급액이 순차 변경되었으므로, 이와 같이 변경된 내용이 최종적으로 이 사건 매매계약의 구체적인 내용으로 포섭·구성된다. 그리고 위와 같은 1차 및 2차 합의는 모두 원고의 요청에 따라 컨설팅업체 대표자인 J이 참여하여 원피고 사이에 성사된 것이고 여기에 원고 역시 모두 동의하였으므로, 원고로서는 위와 같이 변경된 계약내용에 대하여 마땅히 지켜야 할 구속력을 받는다.

○ 1차 합의에 따르면 원고는 2021. 2. 20.까지 이 사건 토지를 담보로 제공하여 12억 원 이상을 대출받은 다음 피고에게 기지급 계약금 1억 원을 포함하여 계약금과 중도금으로 '총 13억 원'을 지급하기로 약정하였음을 알 수 있다. 그러다가, 2021. 1. 14.자 2차 합의에 이르러 위 금액을 12억 7,000만 원으로 감액하는 한편, 대출금 15억 원 중 나머지 금액을 원고가 초기 사업자금으로 사용하기로 양해되었음은 명백하다.

○ 피고는 위 1차 및 2차 합의에 따라 2021. 2. 4.에 이르러 이 사건 토지 지상 건물의 철거를 위하여 원고와 사이에 건물에 관한 매매계약을 체결하는 한편, 원고에게 건물철거동의서와 그 대리권을 위임하는 위임장도 전부 교부하였음이 확인된다.

○ 동시에, 피고는 이 사건 토지의 담보대출에 필요한 관련서류를 전부 준비하여 제공가능한 상태에 두었다는 점 역시 인정된다(을 3호증 참조). 더욱이, 2020. 12. 18.자 1차 협의서에 의하면 피고는 원고로부터 담보대출금 12억 원을 수령하면 그때 비로소 원고에게 토지사용승락서에 날인해 주기로 약정한 사실,도 뚜렷히 인정된다.

○ 원고는 2021. 2. 16. L조합에 15억 원의 대출을 신청하였다. 그럼에도 원고가 더 나아가 그 담보대출 '실행'까지 요청하였다는 직접자료는 없는 반면, 2021. 3. 13.에 이르러 재차 피고에게 2차 협의대금 12억 7,000만 원이 너무 과다하고 자신의 사업자금이 턱없이 부족하다고 주장하면서 위 협의대금의 재조정을 요청하기에 이르렀다.

○ 그 후, 원고의 2021. 3. 30.자 및 2021. 5. 9.자 각 서면 역시 피고에게 일방적으로 대출금 중 피고에게 지급할 토지대금의 거둬진 '감액'만을 요구하는 것일 뿐임은 앞서 본 것과 같다.

○ 위와 같은 사정에 비추어 보면, 원고로서는 1차 및 2차 협의에서 약정한 대로 담보대출금 15억 원 중 최종적으로 피고에게 지급할 토지대금 '총 12억 7,000만 원'의 이행방안을 확정적으로 마련하지 못함에 따라 앞서 본 대출신청에도 불구하고 결국 그 대출실행으로까지는 나아가지 못한 것으로 볼 수밖에 없고, 그 과정에서 피고의 비협조나 채무불이행은 존재하지 않는다.

○ 원고는, 피고가 이 사건 토지에 관한 토지사용승락서를 교부하지 않고 담보제공에도 동의하지 않아 대출을 실행하지 못한 것이다,라고 주장한다.

먼저, 원고가 주장하는 토지사용승락서의 교부 시기에 관하여는 2020. 12. 18.자 1차 협의내용에 반하는 것이어서, 받아들일 수 없다.

다음으로, 피고의 담보제공에 관하여 보건대, 피고는 2021. 2. 4.자로 건물 철거에 필요한 건물계약 체결 및 건물철거동의서를 교부하는 등의 절차를 모두 이행하는 한편, 이 사건 토지의 담보대출에 필요한 관련서류를 전부 준비하여 제공가능한 상태에 두었다는 점도 인정된다. 그리고 원고는 L조합에 15억 원의 대출신청까지 마친 상태였다. 그럼에도 원고는, 담보대출금 15억 원 중 피고에게 교부하고 남는 금액, 즉 자신에게 돌아올 나머지 금액이 자신이 예상하였던 초기 사업자금에 비해 턱없이 부족해지자 계속 피고에게 지급할 토지대금의 감액만을 거둬 요청하다가 결국 재조정에 이르지 못하자 대출실행으로까지 나아가지 못한²⁾ 상태에서 사업추진이 중단되었을 뿐이니, 그 중단

원인을 피고의 잘못으로 돌릴 수는 없다. 원고 스스로 1차 및 2차 협의에 위반하는 요구사항만 계속 반복하여 내세웠기 때문이다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 기각한다.

판사서영호

1) 을 3호증(사실확인서)의 작성자 J은 부동산개발 컨설팅업체인 'K(주)'의 대표자로서 원고의 요청에 따라 2020. 12. 18.자 1차 협의에 참석한 이래, 2021. 5. 16.경까지 진행된 원피고의 협의 일정에 꾸준히 참석한 사람으로서, 제3자의 지위에서 원피고의 협의내용과 그 변경과정, 진척 상황 등을 모두 지켜보고 이에 관하여 상세히 진술하고 있는바, 따라서 그 진술내용은 대단히 신빙성이 높다고 평가할 수 있다.

2) 을 3호증(사실확인서)의 2쪽 3)항 부분에 그러한 내용이 명확히 언급되어 있다.