

서울중앙지방법원 2024. 12. 6 선고 2024가합62248 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 김영진

피고B 주식회사

소송대리인 변호사 정한솔, 지성호

변론 종결2024. 9. 27.

판결 선고2024. 12. 6.

주 문

1. 피고는 원고에게 2,380,000,000원 및 이에 대하여 2022. 6. 28.부터 2024. 12. 6.까지는 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 80%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적 및 예비적으로, 피고는 원고에게 11,900,000,000원 및 이에 대하여 2022. 6. 28.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로

계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

1) 원고는 부동산 개발업 등을 하는 회사로, 업무시설 용도의 건축물 개발사업(이하 '이 사건 개발사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 피고로부터 서울 서대문구 C 토지 및 지상건물(이하 이를 통틀어 '이 사건 부동산'이라 하고, 건물만을 칭할 때에는 '이 사건 건물'이라 한다)을 매수하는 내용의 부동산매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결한 매수인이다.

2) 피고는 부동산 임대업 등을 하는 회사로, 원고에게 이 사건 부동산을 매도한 회사이다.

나. 이 사건 부동산에 관한 매각추진 및 양해각서 체결

1) 피고는 주식회사 D를 매각대리인으로 하여 2022. 3.경 이 사건 부동산의 매각을 추진하기로 하였다. 원고는 2022. 3. 24. 피고에게 매매대금의 조달계획이 포함된 매입의향서를 제출하였는데, 원고가 제출한 매입의향서(갑 제3호증)에는 ① 1,100억 원 내외의 금융지원 투자의향이 있음을 확인하는 내용의 E 주식회사 명의 투자 및 대출의향서, ② 140억 원을 한도로 투자를 할 의향이 있음을 확인하는 내용의 F 주식회사 명의 투자의향서가 첨부되어 있었다.

2) 피고는 2022. 3. 29. 원고에게 '매도인 조건 수용'을 제안조건으로 하여 원고를 우선협상대상자로 선정한다는 공문을 발송하였다(갑 제4호증). 원고와 피고는 2022. 4. 27. 원고를 독점적 우선협상대상자로 하여 이 사건 매매계약의 내용을 협의한다는 내용의 양해각서(갑 제5호증)를 체결하였다. 원고는 위 양해각서 제4조에 따라 2022. 4. 27. 피고에게 계약이행보증금 1,000,000,000원을 지급하였다.

다. 이 사건 매매계약 체결과 원고의 계약금 및 중도금 지급

1) 원고는 2022. 6. 28. 피고로부터 이 사건 부동산을 매매대금 118,800,000,000원에 매수하는

내용의 이 사건 매매계약을 체결하였다(갑 제1호증). 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제2조(매매대금)

매매목적물의 매매대금은 118,800,000,000원(이하 "매매대금")으로 하며, 그 구체적인 내용은 별지 2. 매매대금 내역에 기재된 바와 같다. 당사자들은 본건 토지와 본건 건물 등의 매매대금은 본 계약에 따라 거래종결일(제5조 제1항에서 정의되며, 이하 같음) 이후 지체 없이 본건 건물 등이 철거될 예정이라는 점을 고려하여 산정된 금액으로서, 부가가치세법 시행령 제64조 제2항 제2호에 부합하게 산정된 것임을 확인한다.

제3조(매매대금의 지급)

① 매수인은 다음 각 호에서 정한 일정 및 방법에 따라 매도인에게 매매대금을 지급한다.

1. 계약금: 매수인은 본 계약 체결일에 매도인에게 매매대금 중 계약금으로 11,900,000,000원(이하 "계약금")을 지급한다. 다만, 매수인이 매도인과 사이에 매매목적물에 대하여 2022. 4. 27. 체결한 양해각서(2022. 6. 27. 체결한 양해각서 변경합의서를 포함한다)에 따라 계약이행보증금 명목으로 지급한 1,000,000,000원은 본 계약 체결일에 계약금으로서 지급한 것으로 보며, 매수인은 이를 제외한 나머지 금원을 지급하는 것으로 한다.

2. 중도금: 매수인은 2022. 9. 28. 매도인에게 매매대금 중 중도금으로서 11,900,000,000원(이하 "중도금")을 지급한다. 매도인은 본 호에 따라 중도금을 지급받음과 동시에 매매목적물에 대하여 매수인을 근저당권자로 하고, 매매목적물에 설정된 말소대상 제한물권(제7조에서 정의됨)의 직후 순위인 근저당권(채권최고액: 위 계약금과 중도금 합계액의 120%에 해당하는 금액)을 설정하여야 한다.

3. 잔금: 매수인은 거래종결일(제5조 제1항에서 정의된 의미와 같다)에 매도인으로부터 제5조 제2항에 기재된 의무를 이행받음과 동시에 매도인에게 95,000,000,000원(이하 "잔금")을 지급한다. 이때, 매수인이 매도인에게 실제 지급하는 금액은 잔금에서 제5조 제3항 및 제11조에서 정하는 정산금액을 가감한다.

제5조(거래종결을 위한 이행)

① 본 계약의 거래종결일은 2022. 11. 29.로 한다. 다만, 매도인과 매수인은 상호 합의에 의하여

본건 거래의 거래종결일을 연장 또는 단축할 수 있다. 이하 본 계약에 따라 실제 본건 거래가 종결된 날을 "거래종결일"이라 한다. 본 항과 관련하여 제5조 제3항 단서에 따라 거래종결일이 연장되는 경우, 본 계약에서 거래종결일의 의미를 특정하고 있는 경우를 제외하고 본 계약의 거래종결일은 제5조 제3항 단서에서 정한 날을 의미하는 것으로 본다.

③ 별지 3. 임대차 기타 사용관계 내역 중 '거래종결일 이후 잔존하는 임대차계약'에 기재된 임대차계약(이하 "잔존 임대차계약")을 제외하고, 매도인은 거래종결일(제5조 제1항에서 정한 2022. 11. 29.을 의미한다)까지 자신의 책임과 비용으로 매매목적물에 관한 일체의 임대차, 점유 기타 사용관계를 종료한 후 명도 절차를 완료한 후, 거래종결일(제5조 제1항에서 정한 2022. 11. 29.을 의미한다)에 매수인으로부터 잔금을 지급받음과 동시에 매매목적물에 관하여 제한 없는 완전한 상태(임대차 및 제한물권 등 제한이 일체 없는 상태를 말함)로 매수인에게 소유권을 이전하고 매매목적물을 인도한다. 다만, 잔존 임대차계약을 제외하고, 위 명도 절차가 지체되는 경우, 매도인은 1회에 한하여 거래종결일(제5조 제1항에서 정한 2022. 11. 29.을 의미한다)의 1개월 전에 매수인에게 거래종결일을 2023. 3. 31.로 변경할 것을 요청을 할 수 있고, 매수인의 동의 하에 거래종결일을 2023. 3. 31.로 변경할 수 있다.

제9조(임대차 관련 사항 등)

매도인은 거래종결일까지 잔존 임대차계약을 제외하고 매매목적물에 관한 별지 3. 임대차 기타 사용관계 내역에 기재된 임대차 기타 사용관계 일체를 종료하고, 매수인이 본 계약에 따라 매매목적물을 인도받은 이후 지체 없이 본건 건물을 철거할 수 있도록 유지 및 관리하는 등 매매목적물을 직접 점유하도록 하며, 별지 4. 말소대상 제한물권에 기재된 제한물권 기타 부담을 일체 말소하여야 한다.

제12조(계약의 해제)

① 어느 일방 당사자(이하 "귀책 당사자")에게 다음 각 호 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우, 상대방 당사자는 귀책 당사자에 대한 서면 통지로서 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 귀책 당사자가 본 계약에서 규정된 진술 및 보증, 확약, 약정 또는 의무를 중요한 면에서 위반하고 상대방 당사자로부터 시정하라는 통지서를 수령한 날로부터 10영업일 내에 그러한 위반을 시정하지

않은 경우

제13조(손해배상)

매수인의 귀책사유로 인하여 본 계약이 해제되는 경우 매도인은 본 계약이 해제되는 날에 계약금을 물취하고, 매도인의 귀책사유로 인하여 본 계약이 해제되는 경우 매도인은 본 계약이 해제되는 날에 매수인에게 계약금의 배액을 상환한다.

제15조(불가항력)

본 계약 체결 이후 거래종결일(당일 포함)까지 폭동, 전쟁, 천재지변 기타 이에 준하는 불가항력으로 인한 당사자들의 본 계약에 따른 의무의 불이행 또는 지연은 본 계약의 위반으로 간주되지 아니한다. 위 불이행 또는 지연이 30일 이상 지속되는 경우, 어느 당사자는 상대방 당사자에게 서면 통지로서 본 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 당사자들은 계약해제에 따른 원상회복의무 이외에 본 계약 위반을 이유로 손해배상 등 어떠한 의무도 부담하지 않는다.

2) 원고는 이 사건 매매계약 체결일인 2022. 6. 28. 피고에게 계약금 11,900,000,000원 중 계약이행보증금으로 지급한 1,000,000,000원을 제외한 10,900,000,000원을 지급하였다.

3) 원고와 피고는 2022. 9. 20. 이 사건 매매계약 제3조 제1항 제2호를 원고의 중도금 대출 및 이를 위한 근저당권 설정을 위하여 아래와 같이 변경하는 내용의 변경계약서(갑 제8호증)와 이 사건 건물 내 임차인의 퇴거시점을 명확히 하는 합의서(갑 제9호증)를 각 체결하였다. 원고는 2022. 9. 28. 중도금 대출을 실행하여 피고에게 중도금 11,900,000,000원을 지급하였다.

2. 중도금: 매수인은 2022. 9. 28. 매도인에게 매매대금 중 중도금으로서 11,900,000,000원(이하 "중도금")을 지급한다. 매도인은 본 호에 따라 중도금을 지급받음과 동시에 매매목적물에 대하여 매매목적물에 대하여 매수인이 지정하는 금융기관 등(매수인에게 중도금 용도의 자금을 대출하는 대출기관을 의미한다)를 근저당권자로 하고, 매매목적물에 설정된 말소대상 제한물권(제7조에서 정의됨)의 직후 순위인 근저당권(채권최고액: 15,000,000,000원을 한도 금액으로, 위 금융기관 등에 대한 대출약정금의 120%에 해당하는 금액)을 설정하여야 한다. 이 경우, 매수인은 위 근저당권 설정과 동시에 매수인이 위 금융기관 등에게 부담하는 대출금에 대하여 중도금 지급일부터 거래종결일까지 부담하는 이자 상당액을 매수인 명의의 특정 계좌에 예치한 후 위 대출금의 이자

지급을 위한 용도로만 사용하도록 하고, 이를 위하여 매도인이 요구하는 합리적인 조치를 취할 수 있도록 한다. 한편, 그 사유를 불문하고 본 계약이 해제됨으로써 매수인이 위 금융기관 등에게 대출금을 상환하여야 하는 경우, 매수인은 자신의 책임과 비용으로 매도인이 반환하는 중도금 외의 나머지 대출금 전액을 위 금융기관에게 상환하여야 한다.

라. 원고의 잔금지급기일 연기 요청

- 1) 원고와 피고의 실무자들은 2022. 10. 24. 계약종결 전 필요한 사항을 논의하기 위한 회의를 하였는데, 피고의 G 상무는 원고에게 '2022년 중 거래종결을 할 경우 이 사건 매매계약에 따른 양도소득이 2022년 사업연도의 수익으로 계상되어 상당한 금액의 법인세가 부과될 것으로 예상되므로 2023년으로 거래종결일을 변경하는 것을 검토하자'는 취지의 발언을 하였다.
- 2) 이에 원고는 2022. 10. 31. 피고의 매각대리인에게 '원고는 현재 이 사건 매매계약상 예정된 잔금지급기한(2022. 11. 29.)에 맞추어 잔금을 준비하고 있었으나, 피고가 2022. 10. 24.자 회의에서 잔금지급기한을 연기하는 것을 요청하였으므로 잔금기일, 지급조건, 미지급금 규모, 이자에 관하여 논의하자'는 내용의 이메일을 발송하였다(갑 제11호증의 1).
- 3) 피고의 매각대리인은 2022. 11. 1. '피고의 명도는 일정대로 마무리 되고 있어서 원래 일정(2022. 11. 29.)에 맞춰 소유권 이전이 가능할 것으로 보이므로, 가능하다면 기존 잔금지급기일에 맞춰 잔금조달을 해달라'고 회신하였다.
- 4) 원고는 2022. 11. 4. 및 2022. 11. 9. 피고 측에게 '피고 측에서 법인세 등의 이슈로 잔금지급기일을 2023년 이후로 연장요청하여 원고는 잔금지급을 위한 금융관련 업무(대출) 진행을 유보하였다. 뿐만 아니라 현재 급속히 악화되는 금융시장의 상황으로 인하여 현재로서는 잔금기일 내 기표가 힘들다는 금융기관들의 회신을 받았다. 따라서 원고는 잔금일을 2023년 상반기로 연장하는 것을 요청한다'는 취지의 이메일을 발송하였다(갑 제14, 16호증의 2).
- 5) 이에 대하여 피고는 2022. 11. 7. 및 2022. 11. 11. '2022. 10. 24. 원고와 피고의 상무들의 미팅에서도 이 사건 매매계약의 잔금지급기일의 연기에 대하여 조건 협의한 것만이 있을 뿐, 잔금기일 연기에 관해 합의되지 않았다. 피고가 원고의 H조합에 대출에 대한 정지 또는 연기 등의 요청도 한

사실도 없다. 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급일인 2022. 11. 29.까지 잔금을 지급해달라'는 취지의 공문을 발송하였다(갑 제18호증의 1, 갑 제18호증의 2).

6) 이에 원고는 2022. 11. 16. '원고가 협의하고 있던 H조합 등 금융기관이 연말에는 더 이상 대출을 실행하지 않는 것으로 통보하여 잔금기일 준수가 어렵고, 원고가 잔금을 지급하지 못할 경우 피고가 매입한 부동산의 잔금도 연쇄적으로 납부할 수 없게 되므로, 매도인 측인 주식회사 I(이하 '주식회사' 기재는 생략한다) 측과 3자 합의를 통하여 이 사건 매매계약과 피고와 제3자가 체결한 부동산매매계약의 거래종결일을 순연하여 변경하고, 매매계약 연장으로 인하여 발생한 피고 및 I의 손해를 보전해줄 수 있는 방안에 관하여 논의할 것'을 요청하였다(갑 제19호증).

7) 피고는 2022. 11. 18. 원고에게 '매매대금 잔금 지급 연기는 원고의 잔금 지불 능력을 보증할 수 있는 담보 제공이나 모 기업인 J 주식회사의 연대보증 없이는 불가능하다'고 통지하였다(갑 제20호증).

8) 원고는 2022. 11. 18. '피고가 요청한 J 주식회사의 연대보증은, 검토 결과 모기업의 이사가 계열회사의 채무를 모기업의 이름으로 지급보증하는 경우 모기업의 이사에게 배임죄가 성립할 여지가 있어 불가능하다. 이에 ① 이 사건 건물 매매대금 중도금 담보대출 기간 연장에 따른 추가 이자 납부 약속, ② 이 사건 건물 임대료 4개월분 지급, ③ 이 사건 건물 매매대금 잔금(950억 원) 지연 이자율 연 6% 지급, ④ 매매계약서와 합의서상 명도 유무에 따른 유보금 관련 내용 삭제와 같이 계약내용을 수정하고 거래종결일을 2023. 3.말로 요청드린다'는 이메일을 발송하고(갑 제22호증), 2022. 11. 28. 'K 주식회사의 연대보증은 독점규제 및 공정거래에 관한 법률상 부당지원행위 및 형법상 배임행위로 평가될 가능성이 있어 불가능하다'는 취지의 공문을 발송하였다(갑 제26호증).

9) 피고는 2022. 11. 30. '피고는 이 사건 매매계약서 제5조, 제6조에 따른 피고의 의무를 완료하였으나 거래종결일인 2022. 11. 29. 24:00까지 잔금지급이 이행되지 않았으므로 시정조치 통지서를 수령한 날로부터 10 영업일 이내에 잔금지급을 이행완료할 것을 요청하고, 이를 완료하지 못한다면 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금을 몰취하겠다'는 공문을 발송하였고, 이는 2022. 12. 2. 원고에게 도달하였다(갑 제26호증).

10) 원고는 피고의 잔금기일 변경 거절에도 계속하여 이 사건 개발사업에 대한 의지 및 2023. 3.경

잔금조달의 확실성을 강조하면서 거래종결일 연장을 요청하였고, 2022. 12. 13.경 원고와 피고는 잔금기일을 변경하는 대신 원고가 이로 인하여 입는 피고의 손해를 보장해주는 내용의 계약변경 협의를 시작하였다. 원고는 2022. 12. 13. 피고 측에게, 거래종결일을 2023. 3. 29.로 변경하고, 원고가 피고에게 ① 2023. 1. 1.부터 2023. 3. 29.까지의 임대료 상당액 331,850,000원, 잔금에 대한 2022. 11. 29.부터 2023. 3. 29.까지의 연 6%의 이자 상당액 2,108,710,000원, 합계 2,440,560,000원을 추가로 지급하기로 하는 내용의 변경안을 제시하였다(갑 제31호증).

11) 피고 측 매각대리인은 2022. 12. 14. 원고에게 거래종결일을 2023. 3. 29.로 변경하고, 원고가 피고에게 ① 2022. 11. 29.부터 2023. 3. 29.까지의 임대료 및 관리비 합계액 762,480,000원, ② 잔금에 대한 2022. 11. 29.부터 2023. 3. 29.까지의 기간에 대한 연 18%의 이자 상당액 6,414,000,000원, ③ 잔금 납부 연장으로 인한 피고의 사업손해액 2,000,000,000원, 합계 9,176,480,000원을 지급하는 것을 내용으로 하는 변경안을 제시하였다(갑 제32호증).

12) 원고는 2022. 12. 14. 및 2022. 12. 15. 피고의 매각대리인에게 '피고의 조건은 수용불가능하므로, 이 사건 매매계약의 지연에 따라 피고가 수익을 향유하지 못하게 된 임차료 상당액을 보상하고, 2023. 3.말까지 잔금을 3개월 분할 납부하는 조건으로 대체하여 제시하며, 피고가 위 조건을 수용하기 어려울 경우 원고가 중도금 대출액을 상환하고 근저당권을 해지하는 것을 제안한다'는 내용의 이메일 및 공문을 발송하였다(갑 제33호증). 또한 원고는 2022. 12. 15. '원고 및 F 블라인드펀드로 자본금을 조달하고 나머지 금액은 대출을 받을 예정이며, E 외 복수의 금융기관으로부터 대출참여의향서를 받았고 2023년 초 실행하려 한다, 원고가 잔금을 지급하기 위해서는 대출기관의 심사 등이 선행되어야 하고 이를 위해서는 계약자의 지위가 보전되어야 하므로 계약자 지위 보전을 요청한다'는 공문을 발송하였다(갑 제35호증).

13) 피고는 2022. 12. 16. '원고의 계약자 지위 보전 요청에 따라 잔금납부기한을 2022. 12. 23.까지 연기하며, 원고의 2022. 12. 15.자 제안은 기존에 제안한 연체이자 상당액을 제외한 임대료 상당액만을 제안한 것으로 수용할 수 없으므로 2022. 12. 23.까지 잔금을 지급하라'는 공문을 발송하였다(갑 제36호증).

14) 원고와 피고, 매각대리인은 2022. 12. 21. 잔금기일 변경 및 보상안 협의에 관한 미팅을

진행하였다. 위 미팅에서 원고는 금리상승으로 인한 사업성 악화로 적자가능성이 높아져 연체이자를 지급할 수 없다는 의견을 전달하였고, 피고는 임대료 손해에 대한 보상기간을 3개월에서 4개월로 정정하고, 중개인의 의견인 90여억 원의 보상안은 무리한 금액으로 판단하여 낮춰서 협의할 의사가 있으며 원고가 제안한 24여억 원보다 높은 임대료 보상과 연체이자 선납 조건을 요청하였다(갑 제37호증 첨부서류).

마. 원고의 잔금 미지급 및 피고의 계약 해제 통지

- 1) 원고와 피고 사이에 거래종결일 연기에 따른 보상안에 관한 협의를 이루어지지 않았고, 원고는 피고가 연장한 잔금지급기일인 2022. 12. 23.까지 잔금을 지급하지 못하였다.
- 2) 피고는 2022. 12. 26. '원고는 2022. 12. 23.까지 잔금 지급을 완료하지 않았고, 피고가 제안한 잔금지급일 연장을 위한 조건에도 합의하지 않았다. 이 사건 매매계약은 2022. 12. 23. 24:00을 기하여 해제되었으며, 이 사건 매매계약은 원고의 귀책사유에 의하여 해제되었으므로 이 사건 매매계약 제13조에 따라 계약금을 몰취한다'는 공문을 발송하였다(갑 제37호증, 이하 '이 사건 해제통지'라 한다).
- 3) 피고는 2023. 10. 2. 이 사건 건물 전체를 제3자에게 임대하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11, 14 내지 37호증, 을 제1 내지 4, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 주위적 주장: 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복 청구

피고는 2022. 12. 26. 원고에게 이 사건 매매계약이 2022. 12. 23.자로 해제되었다고 통지하였으나, 이 사건 해제통지는 아래와 같은 이유에서 부적법하다. 오히려 피고는 부적법한 해제통지를 함으로써 이 사건 매매계약상 매도인으로서의 의무이행을 거절하고 새로운 임대차계약을 체결하여 이행거절의사를 표명하였으므로, 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금의 반환을 구한다.

- 1) 이 사건 매매계약 제15조는 '폭동, 전쟁, 천재지변 기타 이에 준하는 불가항력'을 면책사유로 규정하고 있다. 그런데 2022. 9. 28. 발생한 이른바 'L 사태'로 2022년 4/4분기 국내 PF대출시장이

마비되어 신규로 PF대출을 받는 것이 사실상 불가능해졌고, 이는 원고의 지배영역 밖에서 발생한 사건으로서 원고가 통상의 수단을 다하여도 이를 방지하는 것이 불가능하였으므로 이 사건 매매계약 제15조의 불가항력에 해당하여 원고의 잔금지급채무 불이행에 면책사유가 존재한다.

2) 이 사건 매매대금은 118,800,000,000원에 달하는 거액으로, 원고가 PF대출을 통하여 매매대금을 조달한다는 점은 계약체결의 전제가 된 사실이다. 또한 피고는 중도금을 수령하여 매수인인 원고의 재산보전에 협력할 신임관계에 놓이게 되었고, 이 사건 매매계약 제5조 제1항은 '매도인과 매수인은 상호 합의에 의하여 본건 거래의 거래종결일을 연장 또는 단축할 수 있다'고 규정하고 있어 피고는 잔금지급기일 연장에 협력할 계약상 의무를 부담한다.

원고는 예정된 잔금지급기일인 2022. 11. 29.에 맞추어 H조합에 대출심사를 진행 중이었으나, 피고가 2022. 10. 24. 잔금지급기일 연장에 관한 협의 요청을 하여 대출심사를 중단하였다가 L 사태로 촉발된 자금시장 경색으로 2022년 내 PF대출을 받을 수 없게 되었다. 이에 원고는 2023. 3. 말로 잔금지급기일 연장을 요청하면서 피고의 손해를 전보하기 위한 방안을 제시하였으나, 피고는 모기업의 연대보증을 요구하거나, 연 18%의 이자를 요구하는 등 원고가 수용하기 어려운 조건을 요구하다가, 2022. 12. 23.까지 형식적으로 잔금지급기일을 연기한 후 곧바로 이 사건 해제통지를 하였는바, 피고가 계약상 잔금지급기일 연장에 협력할 의무를 다하였다고 볼 수 없다. 따라서 피고가 임의로 정한 2022. 12. 23.까지 원고가 잔금을 지급하지 아니하였다고 하여 이 사건 매매계약의 해제사유가 발생했다고 볼 수 없다.

나. 예비적 주장: 위약금 감액으로 인한 반환청구

설령 이와 달리 이 사건 매매계약이 원고의 귀책사유로 해제되었다고 보더라도, 이 사건 매매계약의 계약금은 119억 원으로 과다한 점, 매도인 측의 사유가 매수인의 계약불이행에 경합적인 원인으로 작용한 점, 매도인이 적극적으로 매수인을 물색하여 계약체결을 유인하였던 점, 매도인도 PF대출로 매매대금이 조달되리라는 점을 알았던 점, 계약체결 후 해제까지의 기간이 6개월로 짧다는 점, 피고는 계약해제 후 더 좋은 조건으로 임대를 함으로써 오히려 이득을 얻은 점, 원고는 이 사건 매매계약의 해제로 이 사건 개발사업을 위해 투입한 189억 원을 회수하지 못하게 되는 손해를 입은 점 등을 종합하면, 피고가 계약금 전액을 원고로부터 물취하는 것은 과다하므로 민법 제398조 제2항에 따라

감액되어야 한다.

3. 판단

가. 원고의 잔금지급의무 불이행에 귀책사유가 존재하는지 여부

앞서 든 증거들, 갑 제12, 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 의하면, L 사태 등이 불가항력에 해당하여 원고의 잔금지급의무 불이행이 이 사건 매매계약 제15조에 의하여 면책된다거나, 원고의 잔금지급의무 불이행에 원고의 귀책사유가 존재하지 않는다고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 매매계약은 피고의 이 사건 해제통지로 2022. 12. 24. 적법하게 해제되었다. 따라서 원고의 잔금채무불이행에 귀책사유가 존재하지 않음을 전제로 하는 원고의 주위적 주장은 이유 없다.

- ① 원고의 매매대금 지급의무는 금전채무이므로 이행불능의 개념이 성립되지 않고 원고는 금전채무의 채무불이행에 대하여 과실이 없음을 항변할 수도 없다(민법 제397조 제2항, 대법원 2003. 4. 8. 선고 2001다38593 판결 참조).
- ② 원고는 이 사건 매매계약에 따라 매매대금을 지급할 의무를 부담하고, 그 자금을 조달하는 방법은 원고의 선택에 따른 계약이행 방법이므로 이에 수반되는 위험 역시 원고가 부담하는 것이다. 대출 실행에 의한 자금조달방법이 사전에 매수인에게 고지되었다는 점만으로 이와 달리 볼 근거가 없다.
- ③ 이 사건과 같이 PF대출을 이용한 부동산 개발사업은 필연적으로 부동산 시장과 금융시장 상황의 변동에 영향을 받는다. 원고는 이 사건 개발사업으로 예상되는 수익과 사업실패에 따른 손실의 위험성을 모두 고려한 후 전체 매매대금의 10%만을 스스로 조달하고 90%는 대출을 통하여 조달하는 방법으로 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 원고가 이 사건 매매계약이 이행되어 이 사건 개발사업이 성공적으로 진행되었을 경우 그 이익을 온전히 취득하는 것과 마찬가지로 위험이 현실화되어 손실이 발생한 경우에도 이에 대한 책임을 진다고 봄이 타당하다. 따라서 L 사태로 촉발된 금융시장 상황의 변동을 '폭동, 전쟁, 천재지변 기타 이에 준하는 불가항력'에 해당한다고 보기는 어렵다.
- ④ 이 사건 매매계약 제5조 제1항은 상호 합의에 의하여 거래종결일을 연장 또는 단축할 수 있다고 규정하고 있다. 그러나 피고가 잔금기일 조정에 관한 협의를 일방적으로 거부하였다고 볼 수는 없고,

최종적으로 잔금기일 연장 조건에 관한 합의가 성립하지 아니한 것을 피고의 협력의무 불이행으로 평가하기는 어렵다. 또한, 부동산 매매계약은 매도인이 매수인으로부터 매매대금을 지급받고 매수인이 매도인으로부터 부동산의 소유권을 이전받는 것을 주된 내용으로 하므로, 매도인의 입장에서는 매수인의 자금조달방법은 원칙적으로 계약의 성립 및 이행과 무관한 사정에 불과하고, 매도인이 중도금을 지급받은 이후에는 매매목적물의 소유권을 이전해줄 신임관계에 있을 뿐 매수인의 잔금 마련에 관하여 협력하여야 할 신의칙상 의무를 부담한다고 볼 수도 없다.

⑤ 원고는 잔금 지급을 위한 대출심사를 정상적으로 진행 중에 있었으나 2022. 10. 24.경 피고가 잔금지급기일을 2023년으로 연기하는 것을 제안하여 대출심사를 중단하였고, 이후 L 사태 등으로 촉발된 금융시장의 경색으로 2022년 내 PF대출실행이 불가능하게 되었으므로, 피고는 신의칙상 원고의 잔금지급기일 연장 요청에 협력할 의무를 부담한다는 취지로도 주장한다. 그러나 2022. 10. 24. 미팅 당시 확정적으로 잔금지급기일을 연장하자는 합의가 성립한 것은 아닌 점, 원고는 그로부터 일주일이 지난 후인 2022. 10. 31. 피고 측 매각대리인에게 '현재 당사는 기존 잔금기일에 맞춰 잔금조달을 준비 중에 있었다'고 하면서 잔금기일 연기를 위한 조건 협의를 제안하였고, 원고의 주장에 의하더라도 2022. 10. 28.까지 브릿지 대주단을 구성하는 작업을 완료하였고, 2022. 11. 9. 대출심사, 2022. 11. 24. 대출약정 체결이 예정되어 있었다는 것인데(원고 2024. 9. 25.자 준비서면 14면 참조), 피고 측은 바로 다음 날인 2022. 11. 1. 원고의 대출심사 이전에 미리 '잔금지급기일을 연장할 의사가 없다'는 입장을 표명한 점, 잔금지급기일 연기 논의가 있었던 2022. 10. 24.은 L 사태가 촉발된 2022. 9. 28. 이후이므로 원고로서는 대출심사를 중단할 경우 상황이 급변하여 대출 실행이 불가능해질 수도 있다는 점을 충분히 예견할 수 있었을 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고가 잔금기일 연장을 한 차례 제안하였다는 사정만으로 원고의 잔금 대출에 차질을 초래하였다고 보기도 어렵다.

나. 손해배상 예정액의 감액

1) 민법 제398조 제2항은 "손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다."라고 정하고 있다. 손해배상 예정액을 감액하기 위한 요건인 '부당성'은 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기와 경위, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상

손해액의 크기, 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우에 인정된다. 이때 감액사유에 관한 사실을 인정하거나 감액비율을 정하는 것은 형평의 원칙에 비추어 현저히 불합리하다고 인정되지 않는 한 사실심의 전권에 속하는 사항이다(대법원 2017. 7. 11. 선고 2016다52265 판결 참조).

2) 앞서 든 증거들, 갑 제44, 47호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 잔금 지급을 하지 못한 것은 L 사태로 촉발된 금융시장의 경색으로 잔금 기한 내 PF대출에 실패하였기 때문인데, 원고와 피고 모두 이 사건 매매계약 체결 당시에 이를 미리 예상하기는 어려웠을 것으로 보이고, 원고가 이와 같은 급작스러운 사태에 달리 대응할 방안을 찾기도 쉽지 않았을 것으로 보이는 점, ② 이 사건 매매계약 제5조 제3항이 '피고의 요청에 따라 원고의 동의 하에 거래종결일을 2023. 3. 31.로 변경할 수 있다'고 규정하고 있는 점에 비추어 원고가 제시한 2023. 3. 29.로 거래종결일을 변경하는 안이 현저히 불합리한 요구라고 보기도 어려운 점, ③ 원고는 잔금기일 연장을 요청하면서 피고의 임대료 손실 보전, 잔금에 대한 연 6%의 이자 지급 등 비교적 합리적인 안을 제시하면서 협의에 노력하였던 것으로 보이는 점, ④ 반면 피고가 제시하였던 모기업의 연대보증 또는 연 18%의 이자 상당액의 지급안 등은 법령상 규제 또는 약 91억 원에 이르는 액수에 비추어 원고가 수용하기 어려웠던 것으로 보이는 점, ⑤ 피고가 당초 잔금기일 연장을 거부하였던 것은 피고가 2022. 7. 19. 다른 부동산을 매수하는 계약을 체결하고 이 사건 매매계약 잔금으로 해당 매매계약의 잔금을 조달할 계획이었기 때문으로 보이는데, 원고는 해당 매매계약의 매도인 측인 I과 제3자 합의를 주선하여 피고의 피해를 최소화하기 위하여 노력하였던 점(해당 매매계약은 2023. 9. 27. 합의해제되어 피고는 계약금을 반환받았다), ⑥ 이 사건 매매계약의 계약금은 통상적인 계약금 비율인 10%에 해당하기는 하지만 119억 원에 달하는 거액이고, 이는 피고가 주장하는 손해액, 즉 거래종결일인 2022. 11. 29.부터 새로운 임대차계약을 체결한 2024. 10.경까지의 임대료 수익 손실 2,254,692,000원(피고 2024. 11. 1.자 참고서면 8면 참조), 명도보상비 약 428,000,000원, 일부 임대료 및 관리비 면제액 약 226,000,000원(피고 2024. 9. 23.자 준비서면 5면 참조) 등을 크게 상회하는 점(피고는 이 사건 건물의 시가 하락으로 120억 원 내지 240억 원의 손해를 입었다고

주장하나 피고에게 그와 같은 손해가 현실화되었다고 보기는 어렵고, 피고 스스로도 거래종결일을 변경하면서 임대료, 이자, 손해 등으로 91억 원 정도를 보상하는 안을 제시하였고 이후 보상안 감액에 대하여 협의할 의사가 있다고 하였다), ⑦ 원고는 계약금을 물취당하는 외에도 이 사건 개발사업을 위하여 투자한 약 189억 원 가량을 회수하지 못하는 손해를 입게 된 점 등을 종합적으로 고려하면, 이 사건 매매계약의 계약금 상당의 손해배상 예정액은 부당히 과다하다고 인정되므로 이를 80%로 감액하기로 한다.

3) 따라서 이 사건 매매계약에 따른 손해배상의 예정액은 9,520,000,000원(=계약금 119억 원×80%)이므로, 피고는 이를 초과하는 2,380,000,000원을 원고에게 반환할 의무를 부담한다.

다. 소결론

손해배상의 예정액이 부당히 과다하다고 하여 감액을 한 경우에는 손해배상액의 예정에 관한 약정 중 감액 부분에 해당하는 부분은 처음부터 무효라고 할 것인바(대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 참조), 피고는 원고에게 2,380,000,000원 및 이에 대하여 지급일인 2022. 6. 28.부터 피고가 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 12. 6.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최옥진

판사김민지

판사김나정