

수원지방법원 안산지원 2021. 10. 28 선고 2020가합10890(본소), 2020가합10906(반소) 판결
[계약금반환 청구의 소 · 손해배상]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 효성 담당변호사 최준호, 김효준, 권광우

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 김병채

변론 종결2021. 9. 16.

판결 선고2021. 10. 28.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2020. 3. 19.부터 2021. 10. 28.까지는 연 5%로, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%로 각 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 100,000,000원

및 이에 대하여 2019. 12. 26.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%로, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%로 각 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

원고는 피고에게 245,696,936원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%로, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%로 각 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고, 주식회사 C, D, E(이하 '원고 외 3인'이라고 한다)은 2019. 12. 26. 피고와 사이에 피고 소유 인천 남동구 F 공장용지 11793.9㎡ 중 2,040평(이하 '이 사건 공장부지'라고 한다)을 이하의 조건으로 매매하기로 하는 약정을 체결하였다(이하 '이 사건 매매약정'이라고 한다).

부동산 매매약정서

매도자와 매수자는 인천시 남동구 F내 토지 2,040평을 은행융자허가를 득하게 될 경우 서로 평당 540만 원에 매매하기로 하고, 금일 약정금으로 일억 원을 교부한다.

1. 본계약은 가계약으로 매수인이 은행대출심사업무 완료 후 2020년 3월 중 본계약을 체결한다. 공장명도는 임차인 이전, 건물멸실 및 행정절차를 감안하여 본계약 후 2개월 내로 하여 잔금일정을 조정할 수 있다. 분할절차 등 행정절차 소요로 기간이 다소 조정될 수 있다.
2. 가계약금은 매도자 은행계좌로 송금한다. 매도금액은 540만 원/평당으로 한다.
3. 본건은 토지(공장용지) 매매계약으로 매수자는 잔금대출 지원이 거래은행에서 확정되면 계약금을 매도자의 은행계좌로 지불하기로 한다.(매수자의 잔금대출이 어려울 경우 공구협회 추천업체로 매수자를 변경할 수 있으나, 변경된 매수자 또한 잔금대출이 어려울 경우 본건 계약은 무효로 하고 1차계약금 전액을 매도자는 즉시 반환하기로 한다)
4. 매도자는 잔금 전까지 매도자의 비용으로 별첨도면 위 지상건물을 철거완료하고 토지대장, 건축물

관리대장 및 등기부등본등 공적장부를 정리하여 매수자의 나대지 취득에 지장이 없도록 한다. 단, 건물 철거 전에 매매대금의 10%를 지불한 후 건물을 철거한다. 토지굴착시 폐기물 발견시 매도자가 처리한다.

5. 본건 토지에 존재하는 각종 폐기물 및 철거 물건을 매도자가 처리하여 철거비용에 충당한다. 매도자의 비용으로 반출 및 처리하기로 한다.

6. 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법에 따라 잔금 전에 한국산업단지공단에 매도자는 토지분할 및 처분승인을 받고 매수자는 입주승인을 받아야 소유권이전을 할 수 있다.

나. 원고 외 3인은 위 약정 당일 피고에게 각 2,500만 원을 지급하여 이 사건 매매약정이 정한 약정금 1억 원을 모두 지급하였다.

다. 주식회사 C, D, E은 2021. 7. 20. 원고와 사이에 이 사건 매매약정의 파기 내지 해제에 따른 피고에 대한 계약금 반환청구권을 양도하는 채권양도계약을 체결하였고, 위 각 채권양도계약서는 2021. 9. 10. 피고에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 당사자 주장의 요지

1) 원고 이 사건 매매약정은 원고 외 3인이 거래은행인 기업은행의 잔금대출심사를 통과하지 못하여 잔금대출이 어려워짐으로 인하여 위 약정 제3조에 따라 무효로 되었다. 그렇지 않다고 하더라도, 원고와 피고는 2020. 2.경 잔금대출이 어려운 상황을 인식하고 위 약정을 해제하기로 합의하였다. 따라서 피고는 주식회사 C, D, E으로부터 계약금반환청구권을 모두 양수한 원고에게 이 사건 매매약정 실효에 따른 부당이득반환으로 기지급된 약정금 1억 원 및 이에 대한 지급일부터의 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 이 사건 매매약정은 해제조건이 성취되지 않아 유효하고, 피고는 원고 외 3인과 이 사건 매매약정을 체결할 당시 '2020. 5.경 예정된 본 계약의 잔금지급일까지 이 사건 공장부지 지상의 임차인들을 모두 퇴거시키고 지상물을 제거하여 토지거래허가 등 작업을 마무리'하기로 합의하였다.

피고는 그 합의에 따라 이 사건 공장부지 지상 건물을 임차한 업체들과의 임대차계약을 해지한 후 그들을 퇴거시키고 지상물을 철거하였는데, 그 과정에서 85,696,936원 상당의 임료를 받지 못하였고, 임차인 등에게 중도계약해지 손해배상금 등으로 80,000,000원을 지급하였으며, 지상물 등을 철거하는 비용으로 80,000,000원을 지출하였다. 그럼에도 불구하고 원고 외 3인은 이 사건 매매약정에 기한 채무를 이행하지 아니하여 피고는 위 각 금원의 합인 245,696,936원 상당의 손해를 입었다. 원고는 피고에게 원고의 채무불이행으로 발생한 위 손해를 배상할 의무가 있다. 이 사건 매매약정이 해제조건 성취로 실효되었다고 하더라도, 피고는 원고 외 3인의 요구에 의하여 본계약 체결을 준비하며 이 사건 매매약정 제4조가 정한 의무를 이행하기 위하여 임차인들을 퇴거시키고 지상물을 철거하였는바, 그로 인하여 발생한 위 245,696,936원 상당의 손해에 대하여 손해의 원인제공자인 원고가 배상하여야 한다.

나. 본소청구에 대한 판단

1) 이 사건 매매약정이 "잔금대출이 어려워진 경우"를 해제조건으로 하는지 여부 이 사건 매매약정이 서문에서 명시적으로 "은행융자허가를 득하게 될 경우 서로 평당 540만 원에 매매"하기로 한다고 정하는 점, 제1조는 이 사건 매매약정이 가계약이고 매수인이 은행대출심사업무를 완료하면 별도의 본계약이 체결된다고 정하는 점, 제3조는 잔금대출지원이 거래은행에서 확정되면 계약금을 매도자의 은행계좌로 지불하기로 정하기로 하되, 잔금대출이 어려울 경우 매수자를 변경할 수 있고, 매수자가 변경되어도 잔금대출이 어려울 경우 계약이 무효로 된다고 정하는 점은 각 앞서 본 바와 같다.

여기에 증인 G의 증언 및 변론 전체의 취지로 인정되는 이하의 사정 즉, 중소기업이 공장부지를 매수하는 경우 부지 매수대금의 대부분(통상 90% 이상)을 은행 대출을 일으켜 조달함이 일반적인 점, 기업들은 주거래 은행이 있고 공장부지 매수시 통상 주거래은행을 통해 대출심사를 받는 점, 원고 외 3인은 잔금 대출심사를 통과하여야만 계약대금이 약 110억 원에 달하는 이 사건 공장부지의 매매대금을 피고에게 지급할 수 있고, 대출이 실행되지 않는다면 매매계약 진행이 사실상 불가능한 상황이었으며, 피고는 그러한 원고측 사정을 인식한 상태에서 이 사건 매매약정에 이른 점 등의 사정을 모두 더하여 고려하면, 이 사건 매매약정은 원고 외 3인의 잔금 대출 심사 통과여부를 조건으로 본 계약인 매매계약 체결 여부를 확정하는 가계약으로서 원고 외 3인이 잔금 대출심사를

통과한다면 본계약인 매매계약이 체결되는 반면, 그렇지 못하여 잔금대출이 어려워지는 경우에는 위 약정 제3조 단서에 따라 이 사건 매매약정을 무효로 하는 내용으로 봄이 타당하다. 따라서 매수인인 원고 외 3인의 잔금대출이 어려워졌다면 이는 이 사건 매매약정의 계약해제조건이 성취된 것으로 보아야 한다.

2) 이 사건 매매약정 제3조 단서의 "1차 계약금"의 의미 피고는 이 사건 매매약정 제3조 단서에 따라 계약이 무효화될 경우 매수인 측에 반환되는 "1차 계약금"은 본계약 체결 후 지급될 본계약의 계약금이지 이 사건 매매약정으로 지급된 1억 원의 약정금이 아니라고 주장한다. 그러나 이 사건 매매약정은 잔금대출을 조건으로 2020. 3.경의 본계약을 별도로 체결할 것을 예정하는 점, 제3조는 "잔금 대출이 어려울 경우 본건 계약을 무효"로 하고 1차 계약금 전액을 반환하도록 정하는 점은 앞서 본 바와 같은바, 이를 종합하면 잔금 대출이 어려울 경우 무효가 되는 "본건 계약"은 이 사건 매매약정이고, "본건 계약"의 무효로 반환되어야 하는 이 사건 매매약정 제3조의 "1차 계약금"은 이 사건 매매약정의 약정금을 가리킨다고 보는 것이 문맥상 합리적이다. 그러므로 위 제3조는 잔금 대출이 어려워져 이 사건 매매약정이 무효로 될 경우를 전제로, 이 사건 매매약정으로 지급된 약정금의 반환을 약정하였다고 봄이 상당하다. 결국, 피고의 위 주장은 이유 없다.

피고는 다시 이 사건 매매약정은 토지거래허가 구역 내 계약이기에 가계약이라고 기재하였을 뿐 매매계약이고, 통상적인 관례상 약정금은 계약이 무산되어도 반환하지 않는 것이라 주장하나, 그에 부합하는 듯한 증인 G의 일부 증언만으로는 이 사건 매매약정에 명시된 문언과 다르게 이 사건 매매약정이 가계약이 아니라거나, 피고에게 제3조에 기한 약정금 반환의무가 없다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없으므로, 피고의 위 주장 역시 받아들이지 아니한다.

3) 해제조건의 성취 여부 갑 제5 내지 7호증, 을 제1호증의 각 기재, 증인 G의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고 외 3인의 주거래은행인 기업은행이 2020. 1.경 이 사건 공장부지 매수를 위한 잔금대출심사를 하였으나, 원고 외 3인 중 일부만 대출심사를 통과한 사실, 피고는 2020. 2.경 원고 외 3인 중 일부만 대출심사를 통과하였다는 결과를 통보받은 사실, 그 후 피고는 원고 외 3인에게 별도의 대출은행을 통한 대출을 알아볼 것을 요구하지 않은 사실, 원고와 피고 사이에 2020. 2. 중순경부터 계약금 반환이 논의되었고, 피고가 원고에게 1억 원에서 10%를 공제한 9,000만 원을

반환하겠다고 제안하기도 한 사실, 거래업체의 사정을 잘 알고 있으면서 일반적으로 거래업체의 편의를 배려해 줄 여지가 있는 주거래은행의 대출이 거절된 이상 다른 금융기관에서의 대출심사를 통과하기는 더욱 어렵다고 예측할 수 있는 사정 등을 인정할 수 있고, 위 인정사실 및 사정을 종합하면 이 사건 매매약정은 제3조의 "잔금대출이 어려울 경우" 계약이 무효로 된다는 해제조건이 성취되어 실효되었다고 할 것이다.

4) 소결론 이 사건 매매약정 제3조 단서는 잔금대출이 어려워져 계약이 무효화된 경우 매수자는 매도자에게 약정금 전액을 반환하도록 정한 사실, 이 사건 매매약정은 해제조건이 성취로 실효된 사실, 원고가 주식회사 C, D, E로부터 각 이 사건 매매약정의 계약금반환청구권을 양도받은 사실은 앞서 본 바와 같다. 그렇다면, 피고는 원고에게 이 사건 매매약정 실효에 따른 부당이득반환으로서 이 사건 매매약정 제3조 단서에 따라 기지급된 약정금 1억 원 및 이에 대한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

원고는 위 약정금의 지급일인 2019. 12. 26.부터의 법정이자를 구하고 있으므로 살피건대, 해제권 행사에 따른 계약의 실효와 달리 해제조건 성취에 따른 계약의 실효는 특별한 사정이 없는 한 소급효가 인정되지 않고(민법 제147조 제2항 참조), 민법 제748조 제2항은 약의의 수익자에 대하여 받은 이익에 이자를 붙여 반환하도록 규정하고 있으나, 부당이득반환의무자가 약의의 수익자라는 점에 대하여는 이를 주장하는 원고가 입증책임을 지며(대법원 2012. 11. 15. 선고 2010다68237 판결 등 참조), 민법 제748조 제2항에서 말하는 '약의'라고 함은 자신의 이익 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하는 것을 말하고, 그 이익의 보유를 법률상 원인이 없는 것이 되도록 하는 사정, 즉 부당이득반환의무의 발생요건에 해당하는 사실이 있음을 인식하는 것만으로는 부족하다(대법원 2018. 4. 12. 선고 2017다229536 판결 등 참조). 그런데 갑 제5호증의 기재 등 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 자신의 위 약정금 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 주장은 이유 없다.¹⁾ 다만 민법 제749조 제2항이 '선의의 수익자가 패소한 때에는 그 소를 제기한 때부터 약의의 수익자로 본다'고 규정하고 있고, '소를 제기한 때'란 소송이 계속된 때, 즉 소장 부분이 피고에게 송달된 때를 말하므로(대법원 2014. 2. 13. 선고 2013다1891 판결 등 참조), 피고는 이 사건 소송에서 패소함으로써 민법

제749조 제2항에 따라 약의 수익자로 의제되어 이 사건 소장 부분을 송달받은 2020. 3. 19.부터 약의 수익자로서 부당이득인 위 약정금에 연 5%로 계산한 법정이자를 붙여 반환할 의무가 있고, 2020. 3. 18. 이전의 법정이자 및 지연손해금 청구는 이유 없다2).

따라서 피고는 원고에게 부당이득반환으로 위 1억 원 및 이에 대하여 2020. 3. 19.부터 피고가 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2021. 10. 28.까지는 민법이 정한 연 5%로 계산한 법정이자를, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다3).

다. 반소청구에 대한 판단

1) 피고는 이 사건 매매약정이 유효하게 존속함을 전제로, 피고가 이 사건 매매약정 당시 합의에 따라 임차인들을 퇴거시키고 지상물을 철거하기 위하여 비용을 지출하였음에도 원고가 이 사건 매매약정을 이행하지 아니하여 피고가 위 지출비용 상당의 손해를 입었다는 취지로 주장하므로 살피건대, 이 사건 매매약정이 해제조건의 성취로 실효되었음은 앞에서 본 바와 같으므로 그 유효를 전제로 한 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 다음으로 피고는, 피고가 본계약 체결을 준비하고 이 사건 매매약정 제4조가 정한 의무를 이행하기 위하여 임차인들을 퇴거시키고 지상물을 철거함으로써 발생한 손해에 대하여 손해의 원인제공자인 원고가 배상하여야 한다는 취지로 주장하는바, 위 주장을 피고는 본계약이 체결되리라는 정당한 신뢰에 따라 이행을 준비하였음에도 원고가 정당한 이유 없이 이 사건 매매약정의 무효를 주장하고 본계약을 체결하지 아니하였으므로, 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있다는 취지로 선행하여 판단하기로 한다.

어느 일방이 교섭단계에서 계약이 확실하게 체결되리라는 정당한 기대 내지 신뢰를 부여하여 상대방이 그 신뢰에 따라 행동하였음에도 상당한 이유 없이 계약의 체결을 거부하여 손해를 입었다면 이는 신의성실의 원칙에 비추어 볼 때 계약자유 원칙의 한계를 넘는 위법한 행위로서 불법행위를 구성한다(대법원 2001. 6. 15. 선고 99다40418 판결 등 참조).

이 사건 매매약정이 잔금대출승인이 나는 것을 조건으로 본 계약 체결을 예정하되 잔금대출이 어려워진 경우에는 계약 자체가 무효로 되고 계약금도 반환되는 가계약이라는 점, 이 사건 매매약정

제4조가 매도자에게 "잔금 전"까지 지상 건물을 철거 완료하고 공적장부 등을 정리하도록 한 취지는 적어도 잔금대출이 승인되어 향후 본 계약 체결과 "잔금" 지급이 확정된 것을 전제로 매도자에게 제4조 기재의 의무를 이행하도록 하기 위함이라고 봄이 상당한 점, 그럼에도 피고는 잔금대출이 승인되어 계약의 상대방인 원고 외 3인이 피고에게 본 계약 체결이 확정되기 전에 피고 주장과 같은 비용을 지출한 것인 점, 원고 외 3인이 위와 같이 잔금대출이 승인되지 아니하였음에도 피고에게 계약의 이행을 적극적으로 요구하는 등 본 계약이 확실하게 체결되리라는 정당한 기대 내지 신뢰를 부여하였다고 볼 만한 사정에 관한 입증도 부족한 점, 이 사건 매매약정 제1조는 "공장 명도는 임차인 이전, 건물멸실 및 행정절차를 감안하여 본계약 후 2개월 내로 하여 잔금일정을 조정할 수 있다, 분할절차 등 행정절차 소요로 기간이 다소 조정될 수 있다"고 정한 점, 원고는 대출승인이 지연되자 이를 피고에게 알렸고, 2020. 2.경에는 대출이 불가능하다는 점에 대하여 당사자들 사이에 의견이 합치되었고 계약금 반환 논의가 시작되었던 것으로 보이는 점 등 앞에서 본 여러 사실에 더하여 갑 제6호증, 을 제2, 6호증의 각 기재, 증인 G의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 이하의 사정을 모두 고려하면, 원고 외 3인과 피고 사이에 피고가 잔금대출이 불확정된 상황에서부터 임차인 퇴거 등의 의무 이행에 착수하도록 하는 합의가 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 원고 외 3인이 피고에게 이행의 착수를 유도하였다고 인정할 만한 사정도 없다. 결국, 피고가 제4조의 의무를 이행할 때 피고에게 본 계약이 체결되리란 정당한 기대 또는 신뢰가 부여된 상태였다고 할 수 없어, 이를 전제로 손해배상을 구하는 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

가) 피고는 본계약 체결 조건인 잔금대출 승인여부가 불확실한 2020. 1.경부터 임차인 퇴거 작업에 착수하여 잔금대출이 어려워진 것이 명백해진 2020. 2. 중순이후 본격적인 임차인 퇴거를 진행하였다. 실제로 대부분의 임차인들은 이하와 같이 이미 잔금대출이 어려워 본 계약 체결이 무산된 시점인 2020. 2.중순 이후 퇴거하였는바, 피고가 진행한 임차인 퇴거 등 행위가 이 사건 매매약정의 이행을 위한 것이라고 인정하기 어렵다.

1	2020. 3.	H, I
2	2020. 4.	J, K, L, M, N, O, 주식회사 P, Q, R, S, T, U
3	2020. 5	V

나) 피고의 이 사건 매매약정 제4조 기재 의무이행일인 잔금지급일은 본계약 체결 전까지 미확정이고, 본계약 체결시 위 약정 제1조에 따라 임차인 이전, 건물멸실, 행정절차, 분할절차 등의 피고의 객관적인 상황을 고려하여 잔금지급일은 조정되므로, 잔금대출 가능여부가 확인되기도 전 피고가 이행에 착수하여야만 위 제4조 기재 의무를 잔금지급일 전까지 이행할 수 있는 상황이라고 볼 수도 없다.

다) 피고는 2020. 5.경까지 이 사건 매매약정 기재 의무가 이행되지 않으면, 거액의 위약금을 부담하므로 이행에 착수하지 않을 수 없었다고도 주장하나, 이 사건 매매약정은 제4조 기재 의무를 미이행하였을 경우에 대한 위약금도 따로 정하고 있지 아니하다.

3. 결론

그러므로 원고의 본소청구는 위 인정범위에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소청구 및 피고의 반소청구는 이유 없어 기각한다.

재판장판사박상언

판사이승민

판사이지영

1) 원고는 피고의 반소 청구원인 주장에 관하여 다투면서 '2020. 2. 4.경 피고에게 대출신청이 불허되었다는 사실을 통지하였으므로, 원고에게 아무런 채무불이행이나 과실이 없다'는 취지의 주장을 하고는 있으나, 이를 약의 수익자 및 법정이자 기산일에 관한 주장으로 선회하기는 어렵다.

2) 한편, 부당이득반환의무는 이행기의 정함이 없는 채무로서 채무자는 그 이행청구를 받은 때로부터 지체책임을 부담하는데, 원고 외 3인이 이 사건 소 제기 이전에 피고에게 위 부당이득의 반환을 구한 사실에 대한 구체적 주장, 입증이 없으므로, 그 지연손해금의 기산일은 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2020. 3. 20.이 될 것인바, 앞에서 인정한 법정이자 기산일이 더 빠르고, 이율은 연 5%로 동일하므로 법정이자 기산일부터 법정이자 또는 지연손해금을 인정하기로 한다.

3) 원고는 청구원인으로 합의해제도 주장하고 있으나, 합의해제의 효력은 그 합의의 내용에 의하여 결정되고 여기에는 해제에 관한 민법 제548조 제2항의 규정은 적용되지 아니하여 당사자 사이에

약정이 없는 이상 합의해제로 인하여 반환할 금전에 그 받은 날로부터의 이자를 가하여야 할 의무가 있는 것은 아니고(대법원 1996. 7. 30. 선고 95다16011 판결 등 참조), 이 사건에서 원고가 이 사건 매매약정의 해제에 관한 합의에 이자를 더하여 반환하기로 하는 내용이 포함되었다는 등의 주장, 입증을 전혀 하지 아니하였으므로, 합의해제 주장이 이유 있다고 하더라도 원고 승소금액이 더 커지는 것이 아니어서 합의해제 주장에 관하여 따로 판단하지 아니한다.