

수원지방법원 평택지원 2020. 10. 8 선고 2019가합14556 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

수원고등법원 2022. 2. 11 선고 2020나23727 판결

수원지방법원 평택지원 2020. 10. 8 선고 2019가합14556 판결

전 문

원고1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 에이디엘

담당변호사 양창길

피고1. D

2. E

피고들 소송대리인 변호사 이재현, 권현정

변론 종결2020. 9. 10.

판결 선고2020. 10. 8.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 D는 원고 주식회사 A에게 150,000,000원, 원고 주식회사 B에게 100,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2019. 5. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하고, 피고 E는 원고 주식회사 A에게 100,000,000원, 원고 주식회사 B에게 100,000,000원, 원고 C에게 50,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2019. 5. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 주식회사 A(이하 '원고 A'이라 한다)과 원고 주식회사 B(이하 '원고 B'라 한다)는 각 부동산 컨설팅업, 부동산 매매업 등을 영위하는 회사이고, 피고들은 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 각 1/2 지분 공유자이다.

나. 원고들은 2019. 4. 2. 피고들로부터 이 사건 토지를 49억 1,670만 원에 매수하면서 피고들과 사이에 아래와 같은 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

제1조(목적) 이 사건 토지의 매매에 대하여 원고들과 피고들은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금: 49억 1,670만 원, 계약금 5억 원은 계약 시에 지불하고 영수함.

잔금 44억 1,670만 원은 2019. 11. 19. 지불한다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 원고들 또는 피고들이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해보상을 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

*특약사항

1. 현 상태(지상물 포함)에서의 매매계약이며 등기사항증명서를 확인하고 계약을 체결함.
 4. 원고들은 계약금 5억 원 중 가계약금으로 1억 원을 2019. 4. 2. 지급하고, 나머지 4억 원은 2019. 5. 13.까지 지급하며 이 시점부터 계약의 효력이 발생한다.
 - 단, 이 사건 토지의 형질변경신청 및 분할, 인허가(근생) 신청이 성립되지 않을 시에는 본 계약은 무효로 하며, 피고들은 지급된 계약금 일체를 원고들에게 반환한다.
 5. 피고들은 이 사건 토지의 계약과 동시에 분할, 인허가(근생) 신청 시 필요한 서류 일체 제공 및 적극 협조한다.
 8. 원고들이 잔금지급 기한까지 잔금을 모두 지급하지 못하면 별도의 최고절차 없이 매매계약을 해지한다. 이는 원고들의 귀책사유이며 해당 토지사용승낙서는 즉시 효력을 잃고 개발행위허가 및 건축허가는 포기하고 즉시 철회한다.
 9. 잔금지급 불이행 시 개발행위로 인하여 시공된 부분은 원고들이 원상복구한다.
 10. 원고들이 잔금기한 내에 잔금불이행 시 피고들은 위약벌로 원고들이 지급한 계약금을 몰수한다.
- 다. 원고들은 이 사건 매매계약에 따라 2019. 4. 2.부터 2019. 5. 15.까지 아래 표 기재와 같이 합계 5억 원을 계약금 명목으로 피고들에게 지급하였다.

원고 A	피고 D	2019-04-02	50,000,000
피고 D	2019-05-13	100,000,000	
피고 E	2019-05-14	100,000,000	
원고 B	피고 D	2019-05-14	50,000,000
피고 D	2019-05-15	50,000,000	
피고 E	2019-05-13	50,000,000	
원고 C	피고 E	2019-05-14	50,000,000
합계	500,000,000		

라. 원고들은 2019. 5. 28. 이 사건 토지 지상에 근린생활시설을 신축하기 위하여 평택시 안중출장소(이하 '안중출장소'라 한다)에 건축신고를 신청하였는데, 2019. 5. 30.경

안중출장소로부터 '건축법 제2조 제11항 및 제44조 내지 제46조에 따라 진입도로의 폭이 확보되어야 한다'는 내용의 보완요구를 받았다.

마. 원고들은 2019. 6.경부터 피고들에게 이 사건 매매계약의 무효를 주장하면서 계약금의 반환을 요구하였으나, 피고들은 이를 거절하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 13호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장 요지

원고들은 이 사건 매매계약 체결 당시 피고들과 사이에 특약사항 제4항 단서로 '이 사건 토지의 형질변경신청 및 분할, 인허가(근린생활시설) 신청이 성립되지 않을 시에는 이 사건 매매계약은 무효로 하며, 피고들은 지급된 계약금 일체를 원고들에게 반환한다'는 내용의 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 하였는바, 이 사건 약정은 원고들이 이 사건 토지 지상에 근린생활시설 신축 관련 인·허가를 받지 못하게 될 경우 이 사건 매매계약을 무효로 하기로 하는 내용의 약정이다. 그런데 원고들이 위와 같은 인·허가를 받지 못하여 이 사건 약정에 따라 이 사건 매매계약은 무효가 되었으므로, 피고들은 원고들로부터 지급받은 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 원고들에게 지급할 의무가 있다.

설령 피고들의 주장과 같이 이 사건 약정상 '신청의 성립'이 원고들의 근린생활시설 신축 관련 인·허가의 취득이 아니라, 위와 같은 인·허가 신청의 완료를 의미하는 것이라고 하더라도, 위와 같은 인·허가 신청을 위해서는 진입도로에 관한 사용승낙서가 필요함에도 피고들이 이를 원고들에게 제공하지 아니하였고, 위 사용승낙서의 제공이 불가능해지자 제3자에게 이 사건 토지를 매도하였는바, 이 사건 매매계약은 피고들의 귀책사유로 이행불능 상태가 되었다. 이에 원고들은 2020. 7. 15.자 준비서면 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 피고들은 원고들로부터 지급받은 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 원고들에게 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

이 사건 약정은 피고들이 잔금지급일 이전에 원고들에게 이 사건 토지 지상 근린생활시설 신축 관련

인·허가 신청에 필요한 서류를 제공하지 아니하여 원고들이 위와 같은 인·허가 신청을 하지 못할 경우에 이 사건 매매계약을 무효로 하고, 계약금을 반환하기로 하는 내용의 약정일 뿐이고, 원고들의 인·허가 취득 여부를 이 사건 매매계약의 조건으로 정하는 약정이 아니다. 이 사건 매매계약 체결 이후 피고들이 원고들에게 근린생활시설 신축 관련 인·허가 신청에 필요한 피고들 명의의 토지사용승낙서를 교부하여 원고들이 위와 같은 인·허가 신청을 완료한 이상, 이 사건 약정에서 정한 '신청의 성립'이 완성된 것이다.

그럼에도 원고들은 잔금지급기일인 2019. 11. 19.까지 잔금을 지급하지 아니하였는바, 이에 피고들이 원고들의 잔금미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였고, 이 사건 매매계약 제6조, 특약사항 제10항에 따라 원고들이 피고들에게 지급한 계약금은 손해배상의 예정 또는 위약벌로 물취되었으므로, 피고들이 원고들에게 계약금을 반환할 의무가 없다.

3. 판단

가. 이 사건 약정의 해석 및 이 사건 매매계약의 효력

1) 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2017. 2. 15. 선고 2014다19776, 19783 판결 등 참조).

2) 이 부분의 쟁점은 이 사건 약정의 내용이 원고들이 이 사건 토지 지상에 근린생활시설 신축 관련 인·허가를 받지 못하게 될 경우 이 사건 매매계약을 무효로 하기로 하는 것인지 여부, 즉 이 사건 약정상 '신청의 성립'이 원고들의 근린생활시설 신축 관련 인·허가의 취득을 의미하는 것인지 여부인바, 이에 관하여 살피건대, 앞서 인정된 사실과 증거에 갑 제9, 14호증, 을 제3, 5호증의 각 기재, 증인 F의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 고려하면, 제출된 증거들만으로는 이 사건 약정상 '신청의 성립'이 원고들의 근린생활시설 신축 관련 인·허가의 취득을 의미한다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

- ① 이 사건 약정은 그 문언상 '이 사건 토지의 형질변경신청 및 분할, 인허가(근린생활시설) 신청이 성립되지 않을 시에는 이 사건 매매계약은 무효로 한다'는 것으로, 위 문언 자체에 의하더라도 그와 같은 인·허가를 받지 못할 경우에 이 사건 매매계약을 무효로 한다고 기재되어 있지는 않다.
- ② 원고들 중 이 사건 매매계약을 주도한 원고 A, B는 각 부동산 컨설팅업, 부동산 매매업 등을 영위하는 회사로, 개인인 피고들에 비하여 부동산 거래에 관한 경험 내지 전문성 등을 구비하고 있었던 것으로 보인다.
- ③ 이 사건 매매계약의 체결 과정에서, 처음에는 원고들이 피고들에게 '이 사건 토지에 관한 분할, 근린생활시설 신축 관련 인·허가를 받지 못하게 되면 매매계약을 무효로 한다는 내용을 매매계약서에 명시하여 달라'고 요구하였으나, 피고들이 이를 거부하여 매매계약의 체결이 무산되었다가, 몇 시간 후 중개인들의 설득과 당사자들의 협의를 거쳐 원고들과 피고들 사이에 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것이다. 위와 같은 경과에 비추어 보면, 원고들이 주장하는 바와 같이 인·허가를 받지 못할 경우에 이 사건 매매계약을 무효로 하기로 약정한 것이었다면, 그 내용을 문언상 명백하게 기재하였을 것으로 보임에도 이 사건 매매계약의 계약서에는 그와 같은 기재가 없다. 또한 피고들은 당초에 원고들의 위와 같은 요구를 받아들일 수 없어 매매계약의 체결을 무산시키기까지 하였는데, 별다른 계약내용의 변경도 없이 몇 시간 만에 원고들의 종전의 요구를 수용하는 내용으로 이 사건 약정을 한 것이라고 보기도 어렵다.
- ④ 원고들과 피고들은 2019. 4. 2. 이 사건 토지의 매매계약을 체결하면서 갑 제9호증의 계약서를 작성하였고, 이후 원고들이 근린생활시설 신축 관련 인·허가 가능 여부 등을 검토한 후 2019. 5. 13.경 피고들과 사이에 기존의 계약서 중 일부 내용을 수정하여 이 사건 매매계약에 관한 계약서(갑 제3호증)를 작성하면서 그 작성일을 2019. 4. 2.로 기재하였으며, 이에 계약금도 2019. 4. 2. 및 2019. 5.경에 나누어 지급되었다. 이 사건 약정은 최초 계약서 작성 당시부터 계약서에 명시되어 있었는데, 원고들은 2019. 5. 13. 매매계약서를 새로 작성하면서도 피고들에 대하여 이 사건 약정의 문언에 관한 수정 내지 변경 요구를 하지 않았던 것으로 보인다.
- ⑤ 이 사건 토지가 도로에 접하지 않은 맹지라는 점은 이 사건 매매계약 체결 당시 원고들도 이미 알고 있었고, 이에 원고들은 인접토지 소유자의 사용승낙을 받아 마을도로를 진입로로 사용하여

근린생활시설을 신축하려고 하였다. 안중출장소로부터 진입도로 관련 보완요구를 받은 이후 원고들은 진입도로인 마을도로의 폭을 넓히기 위하여 인접토지의 매수를 시도하였으면서도(인접토지 소유자와 매매대금, 매매대상 토지의 면적 등에 관한 의사합치가 이루어지지 않아 매매계약이 체결되지는 않았다), 위와 같은 보완요구와 관련하여 피고들에게 문의를 하거나 협조를 요청하지 아니한 채 곧바로 이 사건 매매계약의 무효를 주장하면서 계약금의 반환만을 요구하였던 것으로 보인다(이에 대하여 원고들은, 근린생활시설 신축을 위한 진입도로의 확보가 사실상 불가능하여 위 보완사항을 이행할 수 없었다고 주장하나, 위와 같은 보완사항의 이행이 객관적으로 불가능하였다고 볼 만한 증거가 없고, 오히려 뒤에서 보는 바와 같이 이 사건 매매계약이 해제된 이후 이 사건 토지를 피고들로부터 매수한 제3자에 의하여 이 사건 토지에 관한 개발행위허가, 토지분할이 이루어졌을 뿐만 아니라 그 진입도로 또한 확보된 것으로 보인다).

⑥ 앞서 본 이 사건 약정의 문언 내용, 이 사건 약정이 이루어진 동기와 경위(이 사건 매매계약상 잔금지급일 이전에 원고들이 위와 같은 인·허가를 취득하기 위해서는 이 사건 토지 소유자인 피고들의 협조가 필요하였던 것으로 보인다) 등을 종합하여 보면, 이 사건 약정의 문언상 '이 사건 토지의 형질변경신청 및 분할, 인허가(근린생활시설) 신청의 성립'은 그와 같은 신청에 필요한 서류 등을 구비하여 신청 자체를 완료하는 것을 의미한다고 봄이 타당하다.

3) 따라서 원고들이 이 사건 토지 지상 근린생활시설 신축 관련 인·허가를 받지 못하였다고 하더라도, 앞서 본 바와 같이 피고들 명의의 토지사용승낙서 등을 첨부하여 위와 같은 인·허가 신청 자체는 2019. 5.경 완료되었던 이상 이 사건 매매계약이 무효가 되었다고 볼 수는 없다. 따라서 이 사건 매매계약이 무효임을 전제로 하는 원고들의 이 부분 주장(주위적 청구원인)은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 이 사건 매매계약의 해제 여부

1) 원고들은 예비적으로, 인·허가 신청을 위해서는 진입도로에 관한 사용승낙서가 필요함에도 피고들이 이를 원고들에게 제공하지 아니하고 제3자에게 이 사건 토지를 매도하여 이 사건 매매계약이 이행불능 상태에 빠졌다면 2020. 7. 15.자 준비서면 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하였다고 주장하므로, 이에 관하여 살피건대, 이 사건 약정이 피고들에 대하여,

원고들의 이 사건 토지 지상 근린생활시설 신축 관련 인·허가 신청에 필요한 서류를 제공할 의무의 이행을 강제하기 위한 약정이라고 하더라도, 피고들에 대하여 피고들 소유의 이 사건 토지에 관한 사용승낙서가 아닌 제3자 소유인 진입도로에 관한 사용승낙서까지 원고들에게 교부할 의무가 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 다만, 앞서 인정된 사실과 증거에 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들이 2019. 6.경부터 피고들에 대하여 이 사건 매매계약의 무효를 주장하면서 계약금의 반환을 요구하자, 피고들이 2019. 11. 11.경 원고들에게 '피고들은 이 사건 매매계약의 이행을 위하여 부동산매도용 인감증명서를 발급받아 소유권이전등기 절차를 위한 준비를 마쳤다. 원고들이 잔금지급기일인 2019. 11. 19.까지 잔금을 지급하지 않으면, 이 사건 매매계약 특약사항 제8항에 따라 별도의 최고 없이 이 사건 매매계약이 종료됨을 고지한다'는 내용의 통지를 한 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 원고들의 잔금미지급을 이유로 잔금지급일이 경과한 2019. 11. 20.경 이미 해제되었다 할 것이다.

다. 피고들의 원고들에 대한 계약금 반환의무의 존부

1) 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약이 해제된 이상 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고들에게 계약해제에 따른 원상회복으로 계약금을 반환하여야 한다.

2) 그런데 이 사건 매매계약 체결 당시 원고들과 피고들은 이 사건 매매계약 제6조로 '원고들 또는 피고들이 이 사건 매매계약에 따른 의무를 이행하지 않을 경우 그 상대방은 계약을 해제하고, 계약해제에 따른 손해보상을 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다'고 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이는 손해배상액의 예정에 해당한다 할 것이다.

또한 이 사건 매매계약 체결 당시 원고들과 피고들은 특약사항 제10항으로 '원고들이 잔금기한 내에 잔금불이행 시 피고들은 위약별로 원고들이 지급한 계약금을 몰수한다'고 약정하였는바, 위약금은 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정되므로, 위약금이 위약별로 해석되기 위하여는 특별한 사정이 주장·입증되어야 하는데(대법원 2001. 1. 19. 선고 2000다42632 판결 등 참조), 이에 관한 피고들의 구체적 주장·입증이 없으므로, 특약사항 제10항에 따른 위약금 약정 역시

손해배상액의 예정에 해당한다고 할 것이다.

3) 다만, 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다 할 것이나(민법 제398조 제2항, 제4항), 앞서 인정된 사실과 증거에 갑 제8, 17호증, 을 제4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 통상의 매매계약 시 매매대금의 10% 정도를 계약금이자 위약금으로 정하는 것이 거래관행인데, 원고들이 피고들에게 지급한 계약금 5억 원은 전체 매매대금 49억 1,670만 원의 약 10% 정도의 금액인 점, ② 원고들 중 이 사건 매매계약을 주도한 원고 A, B는 각 부동산 컨설팅업, 부동산 매매업 등을 영위하는 회사로, 개인인 피고들에 비하여 원고들이 경제적 약자의 지위에 있다고 보기 어려운 점, ③ 피고들은 이 사건 매매계약의 체결로 인하여 부동산매도용역수수료 등으로 상당한 비용을 지출한 것으로 보이고, 이 사건 매매계약이 해제된 후인 2019. 12. 2.경 피고들은 이 사건 토지를 제3자(박태중)에게 매도하였는데, 당시 매매대금은 이 사건 매매계약상 매매대금보다 약 4억 원이 적은 45억 3,000만 원이었던 점, ④ 원고들의 잔금지체는 원고들 측의 주관적 사정에 의한 것인 점 등을 비롯하여 앞서 본 원고들과 피고들의 관계, 이 사건 매매계약 및 위약금 약정의 내용과 경위 등을 고려하여 보면, 위 위약금 약정에서 정한 위약금의 액수가 부당히 과다하다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

4) 따라서 원고들이 피고들에게 지급한 계약금 5억 원은 앞서 본 위약금 약정에 의하여 피고들에게 귀속되었다 할 것이므로, 피고들의 원고들에 대한 계약금 반환의무의 존재를 전제로 한 원고들의 이 부분 주장(예비적 청구원인)도 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김장구

판사황경환

판사김은경

별지