

의정부지방법원 고양지원 2020. 10. 28 선고 2019가단99244 판결 [계약금반환청구의소]

재판경과

의정부지방법원 2022. 1. 20 선고 2020나218704 판결

의정부지방법원 고양지원 2020. 10. 28 선고 2019가단99244 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 우성

담당변호사 송권일

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 다원

담당변호사 이충훈, 정민성, 정상천, 주종현

변 론 종 결 2020. 9. 23.

판 결 선 고 2020. 10. 28.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 162,690,000원과 이에 대하여 2019. 11. 6.부터 소장 송달일까지는 연 6%,
그다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고와 피고는 2019. 9. 20. 서울주택도시공사가 주관하는 C 건립사업 민간사업자 공모(이하 ‘이 사건 공모’)에 참여하고 위 건립사업(이하 ‘이 사건 사업’)을 진행하기 위한 이 사건 사업 PM(Project Management) 계약(이하 ‘이 사건 계약’)을 체결하였다. 이 사건 계약 중 쟁점과 관련된 내용은 다음과 같다.

제1조(목적)

원고는 이 사건 사업의 사업신청을 위한 부동산개발 PM, 분양(임대)대행, 운영관리 업무를 피고에게 위임하고 그에 따른 기본적인 권리와 의무 등을 규정하여 효율적인 사업관리를 목적으로 한다.

제2조(원고의 권리 의무)

원고는 이 사건 사업의 컨소시엄의 구성원 중 출자비율이 가장 높은 법인으로 컨소시엄 구성원으로부터 사업신청에 관한 모든 권한을 위임받고 다음의 업무를 원고의 책임과 비용으로 이행한다.

- 1) 이 사건 사업의 자기자본 185억 중 원고가 출자한 51%에 해당하는 자금의 조달
- 2) 이 사건 사업의 건축인허가, 분양승인, 사용승인, 건물보존등기
- 3) 피고가 PM업무를 수행하기 위하여 요구하는 일체의 자료 제공

제3조(피고의 권리의무)

피고는 이 사건 사업의 PM사로서 다음의 업무를 피고의 책임과 비용으로 이행하기로 한다.

- 1) 이 사건 사업의 개념 설정
- 2) 계획설계 검토 및 사업방향 기획, 컨소시엄 구성
- 3) 분양 마케팅 적용, MD구성 및 분양가 산정
- 4) 이 사건 사업 수지 분석 및 현금 흐름 작성, 준공건물 운영관리 방안 기획
- 5) 사업계획서 작성, 프로젝트 파이낸싱 승인, 시공사 선정
- 6) 건축인허가 협력, 광고홍보 협력 및 분양/임대
- 7) 분양승인, 사용승인, 보존등기 업무 협력
- 8) 준공건물 운영관리
- 9) 기타 이 사건 사업의 원활한 진행을 위하여 필요한 제한 사항 협력

제4조(PM 용역비)

- 1) 이 사건 사업의 PM용역비는 58억 원(부가세 별도)으로 한다.
- 2) 원고는 계약금 5% 금액 중 컨소시엄 출자비율 51%에 해당하는 147,900,000원(부가세 별도)을 피고에게 지급한다.
- 3) 이 사건 사업 신청 후 우선협의대상자로 선정되지 않는 경우 피고는 위 금액의 60%에 해당하는 88,740,000원(부가세 별도)을 원고에게 반환한다.
- 4) 위 3)에도 불구하고 이 사건 사업의 토지공급 주체인 서울도시주택공사에서 요구하는 공모지침서를 충족시키지 못해 우선협의대상자로 선정되지 않는 경우 피고는 원고의 출자금액 147,900,000원(부가세 별도) 전액을 원고에게 반환한다.

제14조(해제 또는 해지)

- 1) 생략
- 2) 원고가 정당한 이유 없이 제4조 2항의 계약금 지급 지연, 책임을 다하지 않는 행위 등으로 피고의 업무 수행에 차질을 유발하였을 경우 해제 또는 해지할 수 있다.

제15조(위약금)

- 1) 생략
- 2) 원고가 정당한 이유 없이 제14조 2항을 초래하였을 경우 피고는 이 사건 계약 계약금을

위약금으로 손해배상청구할 수 있다.

나. 원고는 이 사건 계약에 따라 피고에게 계약금 중 일부 및 이에 대한 부가가치세 합계 162,690,000원(이하 ‘이 사건 계약금 등’)을 지급하였다.

다. 원고는 이 사건 공모 마감기한인 2019. 10. 30.까지 공모신청을 위한 사업계획서를 제출하지 못하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 2, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고가 이 사건 공모에 사업계획서를 제출하지 못한 것은, 피고가 원고 이외의 컨소시엄을 구성할 사업자를 모집하지 못하였고, 피고의 이야기와는 달리 제조시설의 입주나 재임대가 불가능하였기 때문이다. 이 사건 계약 제4조 제4항에 따르면, 원고가 우선협의대상자로 선정되지 못한 경우, 원고의 귀책사유와 상관없이 피고는 원고에게 이 사건 계약금 등을 반환하여야 할 의무가 있다. 원고는 이 사건 공모 마감기한까지 사업계획서를 제출하지 못하여 우선협의대상자로 선정되지 못하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 계약금 등을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 계약 제4조 제3항과 제4항의 취지

1) 이 사건 계약 제4조 제3항에서 사업 주체의 평가에 따라 결정되는 우선협의대상자로 선정되지 않는 경우 이 사건 계약금 등의 60%를 피고가 원고에게 반환하도록 하고 있지만, 이 사건 계약 제4조 제4항에서는 ‘공모지침서를 충족시키지 못해’ 우선협의대상자로 선정되지 않는 경우 이 사건 계약금 등 전액을 반환하도록 하고 있다. ‘우선협의대상자’로 선정되지 못하는 같은 결과임에도 이 사건 계약 제4조 제4항의 내용이 피고에게 더 불이익한 점을 고려하면, 이 사건 계약 제4조 제4항은 쌍방의 귀책사유 없이 공모지침서를 충족시키지 못한 경우를 포함한다고 보기 어렵고, 피고의 귀책사유로 인하여 공모지침서를 충족시키지 못하고 그로 인하여 우선협의대상자로 원고가 선정되지 못하는 경우를 전제로 하는 조항으로 보는 것이 타당하다.

2) 한편, 이 사건 계약 제4조 제3항의 ‘이 사건 사업 신청 후 우선협의대상자로 선정되지 않는 경우’와 제4항의 ‘서울도시주택공사에서 요구하는 공모지침서를 충족시키지 못해 우선협의대상자로 선정되지 않는 경우’는 피고가 원고에게 이 사건 계약금 등의 전부 또는 일부를 반환하여야 하는 의무가 발생하는 조건에 해당한다고 보아야 하고, 원고는 위 조건의 성취로 인하여 이익을 받을 자에 해당한다. 피고는 민법 제150조 제2항에 따라 위 조건의 성취로 이익을 받을 원고가 신의성실에 반하여 조건을 성취시킨 때에는 그 조건이 성취하지 아니한 것으로 주장할 수 있다.

나. 원고 주장에 관한 판단

원고의 주장은, 이 사건 공모에 원고가 사업계획서를 제출하지 못한 이상 원고의 책임 여부와 상관없이 또는 그것이 피고의 채무불이행에 따른 것이기 때문에, 피고가 이 사건 계약금 등을 반환할 의무가 있다는 것을 전제로 한다. 그러나 다음과 같은 점에서 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기 어렵고 달리 인정할 증거가 없다.

1) 원고는, 피고가 원고 이외의 컨소시엄을 구성할 사업자를 모집하지 못하였고, 피고의 이야기와는 달리 제조시설의 입주나 재임대가 불가능하였다는 점을 들어 피고가 이 사건 계약에 따른 채무를 불이행하였다고 주장한다.

그러나 원고의 부동산개발업 등록이 이 사건 공모 마감기한 전에 불가능하다는 것을 알고 있었을 것으로 보이는 2019. 10. 25.에도, 원고 대표이사와 피고 대표이사가 다른 회사를 컨소시엄 대주주로 하는 방법 등을 통해서 이 사건 공모에 참여하려 하였던 점(을 7호증), 재임대나 제조시설 입주가 불가능한 것을 확인한 이후에도 계속하여 이 사건 공모 참여를 위해 계속 협의하였던 점(을 11호증) 등에 비추어 볼 때, 원고 주장과 같은 사정만으로는 피고가 이 사건 계약에 따른 채무를 불이행하였다고 보기 어렵다.

2) 원고는 부동산 사업에 대하여 아는 바가 없었음에도 피고가 이에 관하여 적절한 설명과 지시를 하지 않았고, 특히 시설요건을 전혀 설명해주지 않아 부동산개발업 등록을 마치지 못하였으므로, 피고가 이 사건 계약에 따른 채무를 불이행하였다고 주장한다. 그러나 다음과 같은 사정을 고려하면, 원고가 부동산개발업 등록을 하지 못한 것은 원고의 귀책사유에 따른 것으로 보는 것이 타당하고, 이

사건 계약금 등 반환의 전제가 되는 피고의 채무불이행이 있다고 보기 어렵다.

① 이 사건 공모의 공고 및 민간사업자 공모지침서에도 이 사건 공모에 참여하려는 자는 사업신청서 접수일 현재 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제4조에 따라 부동산개발이 가능한 부동산개발업자로 등록한 자이어야 한다고 기재되어 있고(갑 2호증), 피고가 원고에게 사업제안을 하면서 제공한 자료에도 같은 취지의 기재가 있었다(을 1호증). 원고는 이 사건 공모에 신청하기 위해서는 자신이 부동산개발업 등록을 하여야 한다는 점을 분명히 알 수 있었다.

② 피고 대표이사는 이 사건 계약 체결 이후 2019. 9. 25. 원고 대표이사에게 부동산개발업 등록이 필요하고 이를 위해서는 직원 2명을 서둘러 채용해야 하는 점 등을 고지하고, 같은 날 부동산개발업 등록 기준과 관련 법령을 전달하였다(을 7, 8호증). 피고 대표이사는 2019. 10. 11.에도 부동산개발업 등록과 관련된 내용을 원고 대표이사에게 이야기하였다.

③ 피고가 전달한 법령 즉 부동산개발업 관리 및 육성에 관한 법률 제4조 제2항 제2호에서는 부동산개발업 등록의 요건으로 ‘대통령령으로 정하는 시설 및 부동산개발 전문인력을 확보할 것’이라고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제4조 제2항 제1호에서는 ‘사무실을 확보할 것’이라고 규정하고 있다. 원고가 관련 법령을 확인만 하였더라도 이에 관한 요건을 충분히 알 수 있었다. 나아가 같은 법 시행령 제3조 제1호에서 정한 부동산개발업 등록신청서에는 등록을 위한 절차가 기재되어 있는데, 그 기재에 따르더라도 접수, 서면심사, 실제 확인, 결과 통보 등 등록을 위한 절차가 상당 기간 소요된다는 것을 예상할 수 있었고, 적어도 위탁기관에 문의만 하였더라도 구체적인 요건이나 소요 기간을 확인할 수 있었다.

④ 원고는 이 사건 계약에 따라 이 사건 사업신청에 관한 모든 권한을 위임받았으므로(제2조), 신청과 관련된 자격을 갖추는 것은 원고의 의무에 해당한다. 부동산개발업 등록을 위한 요건을 갖추어 신청하는 것은 원고가 자신의 의무를 자신의 의사에 따라 진행하는 것이고, 이 사건 계약에서 피고가 원고가 갖추어야 하는 자격에 관한 내용까지 구체적으로 정보를 제공하고 지시해야 할 의무가 있다고 보기도 어렵다.

⑤ 원고 주장에 따르더라도 원고가 사무실 요건을 갖추는 것이 충분히 가능하였다는 것이므로, 원고가 부동산개발업 등록을 하지 못한 것은 원고가 등록을 신청한 시점에서는 이 사건 공모 마감기한 이내에

등록을 마치는 것이 불가능하였기 때문으로 보인다. 피고가 등록신청 여부를 확인하고 자료를 제공한 점을 고려하면, 이는 원고가 그 신청을 지체한 때문으로 보는 것이 타당하다.

3) 설사 이 사건 계약 제4조 제4항이 원고의 귀책사유와 상관없이 피고가 이 사건 계약금 등을 반환하여야 하는 취지라고 하더라도, 앞서 본 것과 같이 피고가 원고에게 부동산개발업 등록 신청을 하도록 이야기하였는데 원고가 이에 관한 기초적인 사항도 확인하지 않고 그 신청을 지체하여 등록을 마치지 못한 점을 고려하면, 원고가 신의성실에 반하여 ‘서울도시주택공사에서 요구하는 공모지침서를 충족시키지 못해 우선협의대상자로 선정되지 않는 경우’라는 조건을 성취시킨 경우에 해당한다고 보는 것이 타당하다. 피고는 민법 제150조 제2항에 따라 그 조건의 불성취를 주장할 수 있다.

4. 결론

원고의 청구는 인정할 수 없으므로 기각한다.

판사 강민호