

의정부지방법원 고양지원 2024. 4. 17 선고 2023가단83642 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 율재

담당변호사 백영국

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 대승

담당변호사 나상호, 정미환

변 론 종 결 2024. 3. 27.

판 결 선 고 2024. 4. 17.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 170,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2023. 4. 27. 피고 소유의 파주시 C 공장용지 3,630㎡ 및 그 지상 일반철골조 공장 950㎡(이하 ‘이 사건 공장’이라고 한다)에 관하여 매매대금을 1,690,000,000원으로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 이 사건 매매계약 체결일에 피고에게 계약금 170,000,000원을 지급하였고, 잔금 1,520,000,000원은 2023. 7. 31.에 지급하기로 약정하였다.

다. 원고와 피고는 합의 하에 잔금지급기일을 2023. 8. 31.로 변경하였다. 피고는 2023. 8. 28. 원고에게, ‘2023. 8. 31.까지 잔금을 지급하지 않는 경우 이 사건 매매계약을 해제하고 원고가 지급한 계약금을 손해배상액으로 충당하겠다’는 취지의 통고서를 내용증명우편으로 발송하였다.

[인정근거] 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 공장을 금속도장 공장으로 사용하기 위해 매수한 것인데, 불법증축으로 인하여 이 사건 공장에 대한 금속도장 공장 인허가를 받을 수 없다는 사실을 매매계약 체결 후 알게 되었다. 이는 매매목적물에 하자가 있는 경우에 해당되므로 원고는 이 사건 매매계약을 해제한다. 또한 금속도장 공장 인허가에 관한 착오는 이 사건 매매계약 내용의 중요부분의 착오에 해당되므로 이 사건 매매계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 계약금 170,000,000원을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 하자담보책임에 기한 해제 주장에 관하여

매매의 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나, 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우에 매도인은 매수인에 대하여 그 하자로 인한 담보책임을 부담한다(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 등 참조). 민법 제580조 제1항, 제575조 제1항은 매매의 목적물에 하자가 있는 때 매수인은 그 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 계약을 해제할 수 있고, 기타의 경우에는 손해배상만을 청구할 수 있다고 규정하고 있다. 여기서 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없다는 것은, 그 하자가 중대하고 보수가 불가능하거나 가능하더라도 장기간을 요하는 등 계약해제권을 행사하는 것이 정당하다고 인정되는 경우를 의미한다(대법원 2010. 6. 10. 선고 2010다10252 판결, 대법원 2015. 1. 29. 선고 2014다28886 판결 등 참조).

그러나 이 사건 공장에 불법증축이 이루어졌음을 인정할 증거가 없다. 설사 불법증축이 되었다고 하더라도, 불법증축으로 인하여 금속도장 공장 인허가가 불가능하다고 단정할 수 없을 뿐만 아니라(원고는 불법증축된 부분의 원상복구비용이 수억 원에 달한다고 주장하면서도 불법증축된 부분을 구체적으로 특정하지 않고 있다) 금속도장 공장 인허가 가능여부가 이 사건 매매계약의 전제가 되었다고 볼 증거도 없어 이 사건 공장이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나, 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여하였다고 보기 어렵다. 따라서 하자담보책임에 기한 매매계약 해제 주장은 받아들일 수 없다.

2) 착오에 기한 취소 주장에 관하여

의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있다(대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결 등 참조).

그러나 원고가 이 사건 공장에 금속도장 공장 인허가가 나오지 않는 경우에는 이 사건 공장을 매수하지 않을 것이라는 사정을 피고에게 표시하였다거나 피고가 이러한 사정을 알고 있었다고 볼 증거가 없다. 따라서 착오에 기한 매매계약 취소 주장도 받아들일 수 없다.

다. 소결론

원고의 이 사건 매매계약 해제 및 취소 주장은 모두 받아들일 수 없고, 결국 이 사건 매매계약은 원고의 잔금미지급 및 피고의 계약해제 의사표시(2023. 8. 28.자 내용증명 및 2024. 1. 15.자 준비서면)로 인하여 해제되었으며, 이 사건 계약금은 이 사건 매매계약¹⁾에 따라 손해배상액으로 피고에게 귀속되었다. 따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 없다²⁾.

3. 결론

원고의 청구를 기각한다.

판사 심동영

1) 제6조, 매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행을 한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

2) 원고는 2024. 4. 12. 변론재개신청서를 제출하며, 예비적으로 피고가 물취한 계약금은 손해배상액의 예정이므로 감액되어야 한다는 주장도 할 계획이라고 하였으나, 부동산매매거래에서 매매대금의 10% 상당액을 계약금으로 정하고 이를 위약금으로 약정하는 것은 일반적인 거래관행이고, 이 사건의 위약금 170,000,000원도 매매대금 1,690,000,000원의 약 10.06%에 해당되므로 손해배상 예정액이 부당히 과다하다고 볼 수도 없다.