

인천지방법원 2021. 8. 25 선고 2020가단251150 판결 [계약금배액반환청구]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 좋은생각 담당변호사 안정훈

피 고 1. 주식회사 C

2. D

피고들 소송대리인 법무법인 둘로스 담당변호사 진중한

변 론 종 결 2021. 6. 23.

판 결 선 고 2021. 8. 25.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고들에게 각 83,383,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다1)

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 C(이하 ‘피고 회사’라 한다)는 2019. 6. 말경 E유한회사(이하 ‘소외 회사’라 한다)와 사이에 인천 연수구 F 외 11필지 소재 G 상가 중 165개실(이하 ‘이 사건 상가’라 한다)에 대하여 우선매수권 및 활성화 용역 계약(이하 ‘이 사건 용역계약’이라 한다)을 체결하여 소외 회사는 피고 회사에게 이 사건 상가를 위 계약에서 정한 조건에 따라 일정한 가격으로 매수할 수 있는 권리를 부여하고, 피고 회사는 그 대가로 상가활성화 업무(키테넌트 유치 및 기타 상가활성화전력 수립 및 실행, 방문고객 대상 안내 및 상담 등)를 수행하기로 약정하였다.

나. 원고들은 2019. 11. 26. 피고 회사와 사이에 이 사건 상가 중 H호에 대한 분양청약서(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)를 작성하고, 위 호실에 대한 청약금 83,383,000원 중 각 1/2씩(41,691,500원)을 피고 회사에게 지급하였다.

다. 피고 D 및 피고 회사는 2020. 2. 6. 원고들에게 별지와 같은 확약서(이하 ‘이 사건 확약서’라 한다)를 작성하여 교부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장 요지

피고들은 이 사건 확약서를 통해 2020. 4. 30.까지 I병원부지에 진행중인 테마파크가 착공하지 못하면 원고들이 이 사건 계약의 해지를 요구할 수 있으며, 이 경우 피고들은 원고들이 납입한 금액의 배액을 보상하기로 약정하였는바, 현재까지 위 테마파크의 착공이 이루어지지 않았으므로 피고들은 위 확약서에서 정한 바에 따라 원고들로부터 지급받은 청약금의 배액인 166,766,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

앞서 든 증거들에 의하면 이 사건 확약서에서 피고 D은 피고 회사의 ‘회장’으로서, 피고 회사는 이 사건 계약의 당사자로서, I병원부지에 진행중인 테마파크가 2020. 4. 30.까지 착공하지 못하면 원고들이 이 사건 계약의 해지를 요구할 수 있으며, 이 경우 피고들은 원고들이 납입한 금액의 배액을 보상하기로 약정한 사실이 인정되고, 피고들이 2020. 4. 30.까지 위 테마파크를 착공하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으며, 원고들은 이 사건 소로써 이 사건 계약에 대한 해지의사를 표시하였다고 할 것이므로, 피고들은 특별한 사정이 없는 한 원고들에게 각 이 사건 계약에 따라 원고들로부터 지급받은 청약금 41,691,500원의 배액인 83,383,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 피고들의 주장 요지

이 사건은 원고 A과 소외 J 및 피고 회사와 이 사건 상가에 대한 분양대행계약을 체결한 (주)K(이하 ‘K’라 한다)의 대표이사였던 L이 통모하여 피고 회사의 업무를 차지하고 피고들로부터 청약금의 배액을 받아내기 위해 꾸민 것이다. 즉, 원고들을 비롯한 청약자들이 피고들로부터 이 사건 확약서를 받은 후 이 사건 확약서상 약정일자인 2020. 4. 30.이 경과하지 않았음에도 비밀유지 약정을 위반하여 위 L과 함께 소외 회사에 피고 회사의 횡령 등을 주장하면서 민원을 제기하였고, 이에 따라 소외 회사가 2020. 2. 19. 피고 회사와의 이 사건 용역계약을 해지하였는바, 이로 인하여 피고들이 이 사건 확약서의 내용을 이행할 수 없게 된 것이므로, 오히려 원고들이 피고들에게 손해배상책임을 부담하며, 원고들의 이 사건 청구는 부당하다.

2) 판단

살피건대, 갑 제6호증의 2, 을 제2, 4, 8, 10호증의 각 기재, 이 법원의 소외 회사에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 회사가 2019. 7. 3.경 K와 사이에 이 사건 상가에 대한 분양대행계약을 체결한 사실, 원고 A이 K의 직원으로 근무하면서 이 사건 상가의 분양

영업 업무를 수행한 사실, 피고 회사와 K가 2019. 11.경 위 분양대행계약을 합의해지한 후 K 대표이사인 L이 2019. 12. 9. 피고 회사의 대표이사로 등재된 사실, 피고 회사가 원고들 등으로부터 받은 청약금 중 3,000만 원을 2019. 11. 28. K에게 송금한 사실, 소외 회사가 2020. 2. 19. 피고 회사에게 수분양자의 민원야기 등을 이유로 이 사건 용역계약의 해지를 통보(이하 ‘2020. 2. 19.자 해지통보’라 한다)한 사실, 소외 회사는 또한 2020. 3. 20. 피고 회사에게, 원고 A 외 2인으로부터 2020. 2. 21. 피고 회사가 원고 A 등이 지급한 계약금을 유용하였다고 하면서 계약금 횡령으로 인한 피해에 상응하는 조치를 취할 것을 요구하는 내용의 내용증명우편을 수신하였다고 하면서 이는 ‘소외 회사의 대외적 신용이나 명예를 훼손시키거나 소외 회사에게 재산상 손해를 끼치거나 끼칠 가능성이 있는 경우’에 해당하므로, 1주일 이내에 이를 시정하지 않을 경우 이 사건 용역계약이 해제된다고 통보한 사실, 원고 A은 2020. 3. 2. 분양대행 및 컨설팅 등을 목적으로 하는 주식회사 M을 설립하였고, 소외 회사가 피고 회사와의 이 사건 용역계약을 해지한 후 새로 분양대행계약을 체결한 회사가 주식회사 M과 분양 업무에 관한 협력계약을 체결하여 현재 주식회사 M이 이 사건 상가에 관한 분양 업무를 진행하고 있는 사실은 인정된다.

그러나, 앞서 든 증거들 및 갑 제8 내지 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 볼 때, 위 인정사실 및 피고들이 제출한 증거들만으로는 원고들이 소외 회사에 민원을 제기하여 피고들에 대한 의무(비밀유지의무)를 불이행하였다거나 이로 인하여 소외 회사가 이 사건 용역계약을 해지하였다고 보기 어렵고, 달리 원고들의 귀책사유로 인하여 피고들이 이 사건 계약 및 이 사건 확약서상 의무를 이행할 수 없게 되었다고 볼 만한 증거가 없으므로, 피고들의 주장은 받아들일 수 없다.

① 소외 회사는 2020. 2. 10.에도 피고 회사가 일부 호실(N호)의 매매대금을 미납하였다고 하면서 이를 시정하지 않을 경우 이 사건 용역계약이 해제됨을 통보한 사실이 있고, 위 2020. 2. 19.자 해지통보의 사유는 ‘피고 회사의 영업사원 해산 및 영업활동 중단과 수분양자의 민원 야기’이며, 위 ‘민원’에는 원고들뿐만 아니라 소외 O, P, 상가연합회의 민원 등이 모두 포함되어 있는 것으로 보인다. 또한, 소외 회사는 2020. 4. 1. 피고 회사에게 해제사유가 추가 발생하였다고 하면서 “이 사건 계약에 따른 시정요청 및 계약해제 통지(3차)”라는 제목의 내용증명우편을 보냈는데, 위 통지에서는 이 사건

용역계약상 피고 회사는 일정한 기간 내에 키테넌트 점포를 개점해야 할 의무가 있는데 2020. 4. 1. 현재 키테넌트 매장을 개점하거나 그에 필요한 사전작업을 진행하지 아니하여 이 사건 용역계약상의 의무를 불이행한 경우에 해당하므로 1주일 이내에 시정되지 않을 경우 이 사건 용역계약이 자동으로 해지된다고 통보하였다. 이에 의하면 소외 회사는 원고들의 민원을 포함한 다수의 사유를 이유로 피고 회사에게 이 사건 용역계약의 해지를 통보한 것이고, 원고들의 민원이 없었다고 하더라도 이 사건 용역계약이 그대로 유지되었을 가능성은 높지 않은 것으로 보이며, 을 제9호증의 기재만으로는 이 사건 용역계약이 유지되었을 경우 이 사건 확약서에서 정한 2020. 4. 30.까지 테마파크의 착공이 가능하였다고 보기도 어렵다.

② 이 사건 계약상 피고 회사는 원고들에게 이 사건 계약을 60일 이내에 본매매계약으로 전환해줄 의무가 있고, 이 사건 용역계약의 내용에 의하면 위와 같은 본매매계약은 피고 회사가 소외 회사와 해당 호실에 대한 매매계약을 체결하고 매매대금을 지급하여 해당 호실에 대한 소유권이전등기를 마친 후 이를 다시 계약자에게 이전하는 방식으로 이루어져야 하는바, 피고 회사는 원고들로부터 이 사건 계약에 따른 청약금을 지급받았음에도 불구하고 소외 회사와 사이에 해당 호실에 대한 매매계약을 체결하거나 소외 회사에게 해당 호실에 대한 계약금 등을 전혀 지급하지 않은 것으로 보인다. 이에 따라 피고 회사가 이 사건 계약에서 정한 기한 이내에 본매매계약으로 전환해줄 의무를 이행하지 않고 있는 상태에서 원고들이 이 사건 상가의 소유자로서 피고 회사와 이 사건 용역계약을 체결한 소외 회사에게 관련 민원을 제기한 것이 부당하다고 보기 어렵고, 이 사건 확약서에 의하여 이 사건 계약에 따른 피고 회사의 의무가 면제되었다고 볼 수도 없다.

③ 을 제6호증의 3의 기재에 의하면 원고 A이 2020. 2. 6. 피고들에게 이 사건 확약서의 내용을 외부로 유출하지 않겠다는 내용의 확인서를 작성해준 사실은 인정된다. 그러나 위 확인서의 기재에 의하더라도 원고 A이 외부에 유출하지 않기로 약정한 것은 이 사건 확약서의 내용일 뿐, 이 사건 계약 체결 사실 자체에 대한 비밀 유지를 약정하였다고 볼 수는 없고, 이 사건 확약서 및 위 확인서의 작성 사실만으로 이 사건 확약서에서 테마파크의 착공 시한으로 정한 2020. 4. 30.까지 원고들이 피고 회사에게 이 사건 계약의 이행을 청구할 수 없다거나 그 위반에 따른 책임을 전혀 주장할 수 없다고 보기도 어렵다.

④ 원고 A이 K의 직원이라거나 원고 B이 원고 A의 지인이라는 사실만으로 피고들의 주장과 같이 원고들이 이 사건 상가를 실제 분양받을 의사 없이 전매차익을 얻을 목적으로 이 사건 계약을 체결하였다고 볼 수는 없고, 설령 원고들이 그와 같은 목적으로 이 사건 계약을 체결하였다고 하더라도 그러한 사정만으로 이 사건 계약 및 확약서의 내용에 따른 이 사건 청구가 부당하다고 볼 수도 없다.

다. 소결

따라서 피고들은 연대하여 원고들에게 각 83,383,000원 및 이에 대하여 원고들이 구하는 이 사건 지급명령정본 최종송달일 다음날인 2020. 6. 8.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고들의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장인혜

확 약 서

확인인

성명 : (주) 회장

주소 : 경기도 부천시

주민등록번호 :

전화번호 :

물건지

인천광역시 연수구 호

확인인은 아래와 같이 확약을 합니다.

- 아 래 -

1. 위 확인인은 총분양금액(부가세포함) 금 팔억삼천삼백팔십삼만원(W833,830,000)에 15%할인을 적용해 주기로 한다. 15%할인금액은 금 일억이천오백칠만사천오백원(W125,074,500)임.
2. 위 확인인은 총분양금액(부가세포함) 금 팔억삼천삼백팔십삼만원(W833,830,000)에 18%임대지원금을 지원해 주기로 한다. 18%임대지원금액은 금 일억오천팔만구천사백원(W150,089,400)임.
3. 위 표기된 15%할인금액(W125,074,500)과 18%임대지원금(W150,089,400)에 해당하는 금액의 적용방식은 상호 협의하여 정하기로 한다. ①중도금으로 일부납입 후 반환방식 ②납부 후 즉시 반환방식 ③잔금에서 차감 방식 중 선택) 이와 관련된 세금은 양자 간 협의하여 진행하기로 한다.
4. 차후 분양중 가격변동이나 할인 등 상가의 기본조건이 변동될시 소급적용 받기로 하고, 변동된 금액만큼 보장받기로 한다. (최초총분양금액 - 변동총분양금액 = 차액보장) 이는 발생즉시 지급하기로 한다.
5. 잔금납입일은 분양부지에 진행 중인 테마파크 진행여부로 협의하여 납입하기로 하고 이는 최대 2020년 6월 30일 이내로 한다. 단, 계약자가 원할시 테마파크 진행여부와 관계없이 조기 납부할 수 있다.
6. 2020년 4월30일까지 테마파크가 착공하지 못하면 계약자가 계약의 해지를 요구할 수 있으며 이때 위 확인인은 납입한 금액의 배액을 보상하기로 하고 배액보상금은 2020년 4월 30일 즉시 지급하기로 한다.
7. 부동산실거래 신고 금액은 총분양금액(부가세포함)인 금 팔억삼천삼백팔십삼만원(W833,830,000)으로 하기로 한다.
8. 계약 내용이 이행되지 않을시 확인인은 어떠한 민,형사상의 법적조치에 이의를 제기치 않기로 한다.
9. 본 확약서는 할인 및 임대지원금 등 보장부분에 관한 확약서로 별도의 계약서가 아님을 확인함.

2020년 2월 6일

계약자: 귀하

1) 원고들은 청구취지에서 “피고들은 연대하여 원고들에게 166,766,000원”을 지급할 것을 구하였으나, 원고들은 이 사건 계약에 따라 피고 회사에게 각 41,691,500원을 지급하였고, 이 사건 소로써 그 배액의 보상을 구하고 있는바, 원고들의 채권관계를 불가분채권으로 보아야 할 특별한 사정은 찾아볼 수 없으므로, 위와 같이 분할하여 청구하는 것으로 선택한다.