

제주지방법원 2022. 10. 14 선고 2021가합13352 판결 [계약금 반환 청구]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 한서

담당변호사 김형민

피고제주특별자치도

소송대리인 변호사 나인수

변론 종결2022. 5. 20.

판결 선고2022. 10. 14.

주 문

1. 피고는 원고에게 70,000,000원 및 이에 대하여 2021. 10. 23.부터 2022. 10. 14.까지는 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 3/4은 원고가 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 270,100,000원 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. 원고는 농축산수산물, 음식료품, 가정용품 등의 도매업과 종합소매업 등을 주사업으로 영위하는 회사이다.

피고는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따라 설치된 광역자치단체로 그 산하에 지방자치단체가 아닌 행정시인 제주시를, 제주시에 행정시장인 제주시장을 두고 있다.

나. 제주시 B상업지역 도시개발사업(이하 '이 사건 개발사업'이라 한다)을 시행하기 위해 제정된 제주특별자치도조례(제1636호) 제6조 제1항에 따라 제주시장이 위 사업의 시행업무를 맡게 되었고, 제주시장은 위 조례 제10조 제1항에 따라 2019. 9. 9. 제주시 B상업지역 체비지 14필지(이하 '이 사건 체비지'라 한다)에 관하여 매각 공고를 하였다. 1) 체비지 매수 희망자들에게 이 사건 개발사업과 체비지 매각에 대한 설명이 담긴 안내문(이하 '이 사건 체비지 매각 안내'라 한다)이 배포되었는데 그 주요 내용은 다음과 같다.

○ 사업개요

- 사업 위치 : 제주시 C 일원
- 사업규모 : 216,890 m²
- 사업비 : 568억 원
- 사업기간 2018. 11. 28.~2022. 12. 31.(준공예정)

※여건 변화에 따라 사업비 및 사업 기간 변경될 수 있음

○ 체비지 매각 내용

계	14	27,596.9	
B 상업 지역	일반 상업용지(A)	12	7,149.2
대규모 상업용지(B)	1	1,015.7	3,095,500
호텔 용지(C)	1	19,432	2,460,000

다. 원고는 위 입찰에 참여하여 이 사건 체비지 14필지 중 일반 상업용지 D롯트 대 890.8m²를

낙찰받아 2019. 9. 30. 제주시장과 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다('갑'은 이 사건 개발사업의 시행업무를 맡은 제주 시장을, '을'은 매수인인 원고를 각 가리킨다).

제1조(매각대금)

갑은 이 사건 체비지를 을에게 이십칠억일백만 원(2,701,000,000원)으로 매각한다.

제2조(계약금 납부)

을은 본 계약 체결과 동시에 계약금으로 이억칠천일십만 원(270,100,000원)을 갑에게 납부하여야 한다.

제3조(대금납부)

을은 제1조의 매수대금 중 중도금으로 본 계약 체결일로부터 90일(2019. 12. 30.) 이내에 매수대금의 40%(1,080,400,000원)을 납부하여야 하고, 나머지 잔금으로 계약한 날로부터 180일(2020. 3. 27.) 이내에 매수대금의 50%(1,350,500,000원)을 납부하여야 하며, 지정 기한 내에 납부하지 않은 미납금액에 대하여 연 6.08%의 이자를 가산하여 이를 납부하여야 한다.

제4조(등기 및 비용부담)

① 매각토지의 소유권 이전은 사업 준공 및 소유권보존등기 후에 하며 토지 사용 시기는 토지 대금 완납 후 공사 진행 상황에 따라 갑에게 승인을 받아 사용하며 소유권 이전에 소요되는 일체의 비용은 을이 부담한다.

제6조(지구단위 계획수립)

B상업지역 도시개발사업지구는 지구단위계획에 의하여 개발되는 지역으로서 을은 건축시 지구단위계획 시행지침(층수, 건폐율, 용적률 등)에 따라야 하며, 지구단위계획에서 언급되지 않은 사항은 관계 법령 및 조례 등을 준수하여야 한다.

제8조(계약의 해제)

갑은 을이 아래 각 호에 해당하게 될 때에는 계약을 해제할 수 있다.

1. 제3조에 의한 매각대금을 잔금(중도금 등) 납부일로부터 3개월 이상 납부하지 아니하여 갑이 14일 이상 유예기간을 정하여 최고하여도 납부하지 아니한 때

5. 을이 매매계약 사항을 성실히 이행하지 아니할 때

제10조(계약금의 귀속)

제8조의 규정에 의하여 계약을 해제하였을 때에는 을이 납부한 계약금은 제주시에 귀속되며 을은 즉시 본 재산을 갑에게 반환하여야 하며 원상복구 및 손해배상책임을 진다.

원고는 이 사건 매매계약에 따라 계약금 270,100,000원을 납부하였다.

라. 한편 이 사건 체비지 14필지 중 가장 면적이 넓고 매각예정가도 최고액인 필지는 호텔용지인 E롯트 대 19,432m²(이하 'E'이라 한다)인데 제주시장은 E을 매각하기 위해 수차례 입찰을 진행하였으나 번번이 유찰되었다.

결국 이 사건 매매계약 상의 중도금 기일(2019. 12. 30.) 및 잔금 기일(2020. 3. 27.)이 경과하도록 E이 매각되지 아니하자 원고는 이 사건 개발사업이 예정대로 진행되지 않을 수 있다는 우려를 하게 되었고 제주시장의 납부 최고에도 중도금 및 잔금의 지급을 미루게 되었다.

마. 제주시장은 2020. 9. 9. 원고에게 '2020. 10. 5.까지 미납한 중도금 및 잔금을 납부하기 바라며 기한 내에 납부하지 못할 사유가 있을 시 미납사유 및 납부계획을 2020. 9. 18.까지 회신해 달라.'는 취지의 공문을 보냈고, 이에 원고는 2020. 9. 16. '이 사건 매매계약 후 1년이 지났음에도 공사 공정이 전혀 진전되지 않아 불안한 심정이니 공사 완료 시점이 언제인지 답변해주면 잔금일을 은행 측과 협의하여 빠른 시일 내 납부하겠다.'는 취지의 사유서를 제출하였다.

바. 제주시장은 원고에게, 2020. 10. 22. '이 사건 개발사업이 기반공사의 공정지연 등으로 당초 사업 완료 예정일인 2022. 12.까지 사업이 완료되지 않을 것으로 우려되어 잔여대금 납부에 어려움이 있는 것으로 사료되는바, 가급적 2023년 상반기를 목표로 모든 공사가 마무리될 수 있도록 추진 중이니 올해 말까지 잔여대금이 납부될 수 있도록 적극 협조해주기 바란다.'는 취지의 공문을 보냈고, 2020. 12. 2. 재차 '잔여대금을 2020. 12. 31.까지 납부하지 않을 시 「제주특별자치도 제주시 B상업지역 도시개발사업 시행 조례 시행규칙」제15조 제2항 제1호, 이 사건 매매계약 제8조 제1호에 의거하여 체비지 매수 의사가 없는 것으로 간주하여 계약 해제할 예정이고, 계약해제시 계약금은 위 시행규칙 제15조 제3항, 이 사건 매매계약 제10조에 따라 피고에 귀속된다.'는 취지의 공문을 보냈다.2) 사. 원고가 2020. 12. 31.까지 이 사건 매매계약에 따른 중도금 및 잔금을 지급하지

아니하자 제주시장은 원고에게, 2021. 1. 13. '미납대금을 2021. 1. 29.까지 납부하지 아니할 시 이 사건 매매계약을 부득이 해제할 예정이다.'는 취지의 공문을 보냈고, 2021. 2. 3.에는 '미리 알려드린 대로 이 사건 매매계약을 해제할 예정이니 이와 관련하여 의견이 있으면 2021. 2. 10.까지 알려 달라.'는 취지의 공문을 보냈다.

원고가 2021. 2. 24. '현재 중도금과 관련하여 은행과 대출 협의중에 있으며, 조속한 시일 내에 납부할 수 있도록 하겠다.'는 취지의 미납사유서를 제출하였으나 제주시장은 2021. 3. 3. 원고에게 '현시점에서 이 사건 중도금 및 잔금의 납부기한을 연장하기는 어렵다고 판단됨에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다. 기납부한 계약금은 피고에 귀속될 예정이다.'는 취지의 공문을 보냈다.

아. 한편 제주시장은 E을 매각하기 위해 2020년도 하반기까지 총 4차례 입찰과 추가 입찰까지 실시하였으나 최종 유찰되었고, 이에 2021년 하반기경 개발계획을 변경하여 E을 매각하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 원고가 이 사건 매매계약을 체결한 이유는 이 사건 개발사업이 예정대로 진행될 것이라고 믿었기 때문인데 2021년 상반기에 이르도록 피고 측이 이 사건 체비지 중 E을 매각하지 못하여 원고로서는 사업의 진행을 기대하기 어렵게 되었다. 따라서 원고는 불안의 항변권³⁾에 기하여 중도금 및 잔금의 지급을 거절할 수 있었고, 이 사건 매매계약은 오히려 피고의 귀책 사유로 인하여 이행불능 상태에 이르렀다고 보아야 한다.

원고는 이 사건 소장으로 위 매매계약을 해제하는바 피고는 해제에 따른 원상회복으로 원고가 지급한 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 원고에게 지급할 의무가 있다.

2) 이 사건 매매계약은 제주시장이 다수의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식에 의해 미리 마련한 계약의 내용이 되는 것으로 약관에 해당하고, 계약금 몰취 조항인 위 계약 제10조는 매수인 일방만을 위한 손해배상예정조항인바, 이는 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 조항 또는 고객인 원고에 대해 일방적으로 부당하게 불리한 조항으로 약관의 규제에 관한 법률(이하

'약관규제법'이라 한다) 제6조 제1항, 제2항 제1호 또는 제9조 제5호에 따라 무효이다.

따라서 피고는 해제에 따른 원상회복으로 원고가 지급한 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 원고에게 지급할 의무가 있다.

3) 설령 이 사건 매매계약 제10조가 유효하다 하더라도 이 사건 매매계약의 목적과 내용, 원고가 중도금 및 잔금을 미납하게 된 경위와 원피고의 각 지위 등 제반 사정을 고려하면 위 조항에서 정한 손해배상예정액인 매매대금의 10%는 부당히 과다하므로 민법 제398조 제2항4)에 따라 감액되어야 한다.

나. 불안의 항변권 인정 여부

1) 쌍무계약의 당사자 일방이 계약상 선이행의무를 부담하고 있는데, 그와 대가관계에 있는 상대방의 채무가 아직 이행기에 이르지 아니하였지만 이행기의 이행이 현저히 불투명하게 된 경우에는 민법 제536조 제2항 및 신의칙에 의하여 그 당사자에게 반대급부의 이행이 확실하여질 때까지 선이행의무의 이행을 거절할 수 있다(대법원 1997. 7. 25. 선고 97다5541 판결 등 참조).

2) ① 이 사건 체비지 매각 안내에 이 사건 개발사업이 2022. 12. 31. 준공을 목표로 진행될 예정이라는 취지의 기재가 있는 사실, ② 제주시장이 원고에게 중도금 및 잔금 미납을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 최종적으로 표시한 2021. 3. 3.경까지도 이 사건 체비지 중 가장 면적이 넓은 E이 매각되지 아니하여 위 사업이 애초 예정한 위 일자까지 완료되기 어려운 상황에 놓였던 사실, ③ 원고가 2020. 9. 16.자 사유서에서 피고 측에게 '이 사건 매매계약 후 1년이 지났음에도 공사 공정이 전혀 진전되지 않아 불안한 심정이다.'는 취지의 의사를 표시한 사실은 앞서 본 바와 같다.

3) 그러나 ① 이 사건 체비지 매각 공고나 이 사건 매매계약에서는 2022. 12. 31.까지 개발사업을 완료할 것을 피고 측의 의무로 정하고 있지 아니하고 이 사건 체비지 매각 안내에 기재되어 있던 준공예정일은 단지 입찰 참가 희망자들을 대상으로 한 대략의 사업일정 안내에 불과한 것으로 보이는 점, ② 설령 원고의 주장대로 피고에게 이 사건 개발사업을 예정대로 진행할 의무가 있다고 가정하더라도 이는 원고의 중도금 및 잔금지급의무와 대가관계에 있는 의무라고 볼 수도 없는 점, ③ 원고가 불안의 항변권을 피고 측에게 행사하였다는 근거로 제시하는 2020. 9. 16.자

사유서(기초사실 마.항 참조)에서 원고는 '당초 예정했던 준공일이 아니더라도 사업이 언제쯤 완료될지 알려준다면 미납대금을 지급하겠다.'는 취지의 의사를 표시하였는데 이는 사업의 진행이 예정보다 늦어지더라도 완료되기만 한다면 미납대금을 지급할 의사가 있다는 취지로 해석되고, 원고가 제출한 증거만으로는 당시 사업의 완료가 현저하게 불투명하였다고 보기도 어려운 점을 고려하면 위 2)항에서 본 사실만으로 원고에게 중도금 및 잔금의 지급을 거절할 수 있는 불안의 항변권이 인정된다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 따라서 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 약관규제법 위반 여부

1) 설령 이 사건 매매계약이 약관에 해당한다 하더라도 ① 약관상 매매계약 해제 시 매수인을 위한 손해배상액의 예정조항은 있는 반면 매도인을 위한 손해배상액의 예정조항이 없는 경우, 매수인 일방만을 위한 손해배상액의 예정조항을 두었다고 하여 곧 그 조항이 약관규제법에 위배되어 무효라 할 수는 없는 점(대법원 2000. 9. 22. 선고 99다53759, 53766 판결 등 참조), ② 일반적으로 매매계약에 있어 매수인의 채무불이행으로 인한 손해배상으로 계약금을 매도인에게 귀속시키는 약정을 하는 경우 그 계약금의 액수는 매매대금의 10% 정도가 보통인 점, ③ 이 사건과 같이 경쟁입찰 방법에 의하여 도시개발사업 예정지인 체비지를 매각하는 경우 낙찰받은 자가 매매대금을 제때 납부하지 아니하면 사업시행자로서는 그 매매계약을 해제하고 재매각절차를 통해 다른 매수 희망자를 물색하는 동안 자금의 부족으로 사업의 추진에 어려움을 겪을 수 있는 점 등을 종합하여 고려하면 손해배상액의 예정에 관한 이 사건 매매계약 제10조가 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃었다거나 고객인 매수자에 대하여 부당하게 과중한 손해배상의무를 부담시키는 것으로서 약관법 제6조 제1항, 제2항 제1호 또는 제9조 제5호에 반하여 무효라고 볼 수 없다.

2) 따라서 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 민법 제398조 제2항에 따른 감액 여부

1) 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는바, 여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기,

그 당시의 거래 관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고, 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 및 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는, 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때 즉, 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 한다(대법원 2000. 7. 28. 선고 99다38637 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 체비지 매각 공고나 이 사건 매매계약에서 2022. 12. 31.까지 개발사업을 완료할 것을 피고 측의 의무로 정하고 있지 아니한 점은 앞서 본 바와 같으나, 피고 측이 이 사건 체비지 매각 안내에서 '이 사건 개발사업으로 B상업지역이 제주시 광역거점의 새로운 중심상업기능을 담당하게 될 것이고, 2022. 12. 31.경 준공될 예정'이라는 취지로 사업 대상지에 대해 소개한 것은 사실인바, 종합 도소매업을 주사업으로 영위하는 원고로서는 위 안내문이 제시한 바와 같은 기대를 가지고 체비지 내에 근린생활시설이나 판매시설을 설치하고자 입찰에 참여하였던 것으로 보이는 점, ② 그런데 이 사건 체비지 총 27,598.9㎡ 중 19,432㎡에 해당하는 E이 최초 매각 공고일인 2019. 9. 9.부터 약 2년간 매각되지 아니하였고 이로 인해 사업의 진행에 차질이 빚어졌던 점에 대해서는 피고 측도 인정하고 있는 점(기초사실 바.항 참조), ③ 체비지를 낙찰받은 자가 매매대금을 제때 납부하지 아니하면 사업시행자의 사업추진에 어려움이 발생할 수 있기는 하나, 반면 낙찰자 입장에서는 대체로 그 매수대금을 금융기관 대출을 통해 마련하게 되는데 사업의 진행이 당초 기대했던 바대로 이루어지지 않는 경우 대출 가능성이나 대출 이자에 대한 부담이 커지게 되는 것도 사실인 점, ④ 이러한 부담으로 말미암아 원고가 이 사건 매매계약에 따른 중도금과 잔금을 제때 납부하지 못하게 된 것으로 보이는 점 등을 종합하여 고려하면 계약금 물취조항인 이 사건 매매계약 제10조가 약관규제법에 위반하여 무효는 아닐지라도 그 손해배상예정액(매매대금의 10%)이 부당히 과다한 경우에 해당한다고는 볼 수 있다.

3) 위 2)항에서 살핀 제반 사정을 고려하면 원고의 채무불이행에 따른 손해배상예정액은 계약금의 약 74%(매매대금의 7.4%)인 200,100,000원으로 감액함이 타당하다.

마. 소결

그러므로 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 손해배상예정액 270,100,000원 중 과다 부분(약 26%)에 해당하는 70,000,000원 및 이에 대하여 원고의 이행청구 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분 송달일 다음 날인 2021. 10. 23.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 대하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 10. 14.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 원고의 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사문종철

판사최석준

판사강미혜

1) ○ 제주특별자치도 제주시 B상업지역 도시개발사업 시행 조례

제6조(시행자 및 사무소의 소재지)

① 사업의 시행자는 제주시장이 된다.

제9조(체비지 매각 및 계약사항)

체비지 매각 등 계약에 관한 사항은 규칙으로 정한다.

제10조(공고의 방법)

① 사업시행에 관한 사항은 제주특별자치도 내에서 발행하는 일간신문, 제주특별자치도보, 제주시 인터넷홈페이지 및 관할 동사무소의 게시판에 14일 이상 공고하여야 한다.

2) ○ 제주특별자치도 제주시 B상업지역 도시개발사업 시행 조례 시행규칙

제15조(계약해제)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 계약을 해제할 수 있다.

1. 매수자가 납입 기한이 경과되도록 잔여대금을 납부하지 아니한 때

③ 제2항 제1호부터 제3호까지 및 제5호에 따라 매매계약을 해제하였을 때에는 미리 납부한 대금중 계약금은 제주특별자치도에 귀속하고 잔액은 반환한다.

3) 제536조(동시이행의 항변권)

① 쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있다. 그러나 상대방의 채무가 변제기에 있지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.

② 당사자 일방이 상대방에게 먼저 이행하여야 할 경우에 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때에는 전항 본문과 같다.

4) 제398조(배상액의 예정)

② 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다.