

창원지방법원 진주지원 2022. 10. 25 선고 2021가합10022 판결 [계약금 등 반환청구]

전 문

원고 1. A 주식회사

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 법무법인 진주 담당변호사 강후원

피고 경남개발공사

소송대리인 법무법인 한려 담당변호사 이태우

변론 종결 2022. 7. 19.

판결 선고 2022. 10. 25.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는, 원고 A 주식회사(이하 '원고 A'라 한다)에 242,886,000원 및 그중 212,886,000원에 대하여는 2015. 7. 24.부터, 30,000,000원에 대하여는 2016. 5. 26.부터 각 이 사건 판결 선고일까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을, 원고 주식회사 B(이하 '원고 B'라 한다)에 267,584,000원 및 그중 242,584,000원에 대하여는 2015. 7. 24.부터, 25,000,000원에 대하여는 2016. 5. 26.부터 각 이 사건 판결 선고일까지 연 6%의, 그

다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 매매계약

- 1) 건설교통부장관은 2007. 3. 19. 구「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」(2017. 1. 17. 법률 제14536호로 개정되기 전의 것)에 따라 진주시 C동 일원을 D 개발예정지구로 지정하고, 2007. 10. 26. D개발사업(이하 '이 사건 사업') 실시계획을 승인·고시하면서 피고와 소외 진주시, 토지주택공사를 공동사업시행자로 지정하였다.
- 2) 피고는 2015. 6. 4. 이 사건 사업지구 내 E 용지 중 F단지(이하 'F단지'라 한다) 부분에 관한 공급 공고를 하였다(경남개발공사 공고 G). 위 공고문에는 1순위 매입신청 자격에 관하여 '지역선도 및 전략산업 연관업종 - 연구소'라고 기재되어 있다.
- 3) 원고들은 피고에게 F단지에 '연구소'를 설치·운영하겠다는 사업계획서(이하 '이 사건 사업계획서'라 한다)를 첨부하여 매입신청을 하였다.
- 4) 피고는 2015. 7. 24. 원고들과 사이에 아래와 같이 매매계약을 체결하였다(이하 위 매매계약과 매매 목적 토지를 순번에 따라 '이 사건 제1, 2 매매계약', '이 사건 제1, 2 토지'라 하고, 통틀어 '이 사건 각 매매계약, 이 사건 각 토지'라 한다).

1	원고 A	H 4,000m ² 1) 이후 면적정산, 지번확정을 거쳐 진주시 J대 3,994.5㎡가 되었다.	2,128,868,000	계약금	212,886,000	2015. 7. 24.
1차 중도금	532,217,000	2016. 1. 24.				
2차 중도금	532,217,000	2016. 7. 24.				
3차 중도금	532,217,000	2017. 1. 24.				
잔금	319,331,000	2017. 7. 24.				
합계	2,128,868,000					

1	원고 A	H 4,000m ² 1) 이후 면적정산, 지번확정을 거쳐 진주시 J대 3,994.5㎡가 되었다.	2,128,868,000	계약금	212,886,000	2015. 7. 24.
2	원고 B	I 4,558m ² 2) 이후 면적환산, 지번확정을 거쳐 진주시 K 대 4,570.1㎡가 되었다.	2,425,845,000	계약금	242,584,000	2015. 7. 24.
1차 중도금	606,461,000	2016. 1. 24.				
2차 중도금	606,461,000	2016. 7. 24.				
3차 중도금	606,461,000	2017. 1. 24.				
잔금	363,878,000	2017. 7. 24.				
합계	2,425,845,000					

나. 원고들의 대금 미지급

- 1) 원고 A는 피고에게 2015. 7. 24.에 계약금 212,886,000원 전액과 2016. 5. 25.에 1차 중도금 532,217,000원 중 30,000,000원을 지급하였으나, 1차 중도금 중 502,217,000원과 2, 3차 중도금 및 잔금은 지급기일에 지급하지 않았다.
- 2) 원고 B는 피고에게 2015. 7. 24.에 계약금 242,584,000원 전액과 2016. 5. 25.에 1차 중도금 606,461,000원 중 25,000,000원을 지급하였으나, 1차 중도금 중 581,461,000원과 2, 3차 중도금 및 잔금은 지급기일에 지급하지 않았다.
- 3) 피고는 원고들에게 아래와 같이 매매대금 지급을 11차례 최고하였으나, 원고들은 여전히 매매대금을 지급하지 않았다.

1	2017. 3. 23.
2	2017. 7. 31.
3	2017. 11. 22.
4	2017. 12. 8.
5	2018. 2. 22.
6	2018. 6. 29.
7	2018. 9. 28.
8	2019. 2. 8.
9	2019. 6. 4.

1	2017. 3. 23.
10	2019. 10. 17.
11	2019. 12. 24.

4) 피고는 다시 아래 표 '최고일'에 원고들에게 '지급기한'란 기재 일자까지 미지급 매매대금 지급을 최고하면서 소유권이전에 필요한 서류를 진주시 L에 있는 M법무사사무소에 두었다고 통지하였으나, 원고들은 위 지급기한까지도 매매대금을 지급하지 않았다.

원고 A	2020. 2. 24.	2020. 3. 18.
	2020. 4. 9.	2020. 5. 8.
원고 B	2020. 4. 22.	2020. 5. 8.
	2020. 6. 4.	2020. 7. 8.

다. 피고의 해제 의사표시, 이 사건 각 토지 매도 및 기지급 금액 몰취

1) 원고 A에 대하여 가) 피고는 2020. 3. 27. 원고 A에 매매계약 해제 의사표시를 하였고, 2020. 3. 30. 그 의사표시가 도달되었다.

나) 피고는 2020. 5. 28. 주식회사 N에 이 사건 제1 토지를 매도하고 2020. 10. 13. 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 피고는 원고 A로부터 지급받은 242,886,000원을 모두 몰취하였다.

2) 원고 B에 대하여 가) 피고는 2020. 5. 28.과 2020. 7. 15.에 원고 B에 매매계약 해제 의사표시를 하였고, 그 의사표시는 각각 2020. 5. 29.와 2020. 7. 16.에 도달되었다.

나) 피고는 2020. 8. 19. 한국토지주택공사에 이 사건 제2 토지를 매도하고, 2020. 11. 25. 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 피고는 원고 B로부터 지급받은 267,584,000원을 모두 몰취하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을 제1 내지 18호증(이상 가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주위적 주장에 관한 판단

가. 당사자 주장 요지

1) 원고들 주장 피고가 이 사건 각 토지를 제3자에게 매도하여 이 사건 각 매매계약에서 정한 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었다. 따라서 위 각 계약을 해제하고, 원상회복으로 피고에게 이미 지급한 계약금, 중도금 및 이에 대한 지연손해금 지급을 구한다.

2) 피고 주장 이 사건 각 매매계약은 피고가 이 사건 각 토지를 제3자에게 매도하기 전에 이미 원고들의 매매대금 지급 의무 이행지체(이하 '원고들의 이행지체'라 한다)를 이유로 한 피고의 해제 의사표시에 따라 해제되었다.

나. 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 각 매매계약은 피고가 이 사건 각 토지를 제3자에게 매도하기 전에 이미 원고들의 이행지체를 이유로 한 피고의 해제 의사표시에 따라 해제되었다고 할 것이다.

2) 이에 대하여 원고들은, 원고들이 이 사건 각 매매계약 체결 이후 피고에게 이 사건 각 토지 지상에 '연구소' 이외에 '연구소 부속시설(기숙사, 판매시설)'(이하 '부속시설'이라고만 한다)을 건축할 수 있는지를 문의하였는데, 피고가 '이 사건 사업계획서에 기재된 대로 건축하여야 한다'고 답변할 뿐 구체적으로 부속시설 건축이 허용되는지에 관하여 명확한 답변을 회피하여 원고들이 매매대금 지급을 유보한 것이므로, 원고들의 이행지체에 귀책사유가 없다고 주장한다. 그러나 이 사건 각 토지 지상에 부속시설을 건축할 수 있는지 여부는 건축허가 권한이 있는 행정청이 일차적으로 결정할 사항이라고 할 것인데, 피고는 건축허가 권한이 있는 행정청이 아니다. 그러므로 원고들 주장대로 피고가 원고들의 문의에 대해 답변하지 않았다고 하더라도 이를 이유로 원고들의 이행지체에 귀책사유가 없다고 볼 수 없다. 피고가 경상남도가 자본금을 출자하여 설립된 지방공기업이라고 하더라도 마찬가지이다. 원고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 이 사건 각 매매계약은 원고들의 이행지체를 이유로 한 피고의 해제 의사표시에 따라 해제되었다. 이와 다른 전제에 선 원고들의 주위적 주장은 이유 없다.

3. 원고들의 예비적 주장에 관한 판단

가. 원고들 주장 요지

피고는 원고들로부터 계약금만 물취할 수 있으므로, 피고는 원고들에게 원고들로부터 물취한 금액 중

계약금을 초과하는 부분 및 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 한다. 설령 손해배상액 예정으로서 계약금 초과 금액을 몰취할 근거가 있다고 하더라도 원고들이 공익사업에 동참한다는 차원에서 이 사건 각 매매계약을 체결한 점, 원고들이 부속시설을 건축할 수 있는지 여부가 불분명하여 매매대금 지급을 유보할 수밖에 없었던 점, 피고가 이 사건 각 토지를 제3자에게 매도하고 매매대금을 모두 지급받은 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고들이 지급한 금액을 전부 몰취하는 것은 지나치게 가혹하므로 일부 감액되어야 한다. 따라서 피고는 원고들에게 감액된 금액 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 관련 법리 법원이 손해배상의 예정액을 부당히 과다하다고 하여 감액하려면 채권자와 채무자의 경제적 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 경위와 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 당시의 거래 관행과 경제상태 등을 참작한 결과 손해배상 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우라야 하고, 단지 예정액 자체가 크다든가 계약 체결 시부터 계약 해제 시까지의 시간적 간격이 짧다든가 하는 사유만으로는 부족하다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2014다209227 판결 등 참조).

2) 판단 가) 당사자 사이에 진정성립에 다툼이 없는 이 사건 각 매매계약서(갑 제3호증) 중 이 사건 관련 부분은 다음과 같다(그중 제12조 제5항을 '이 사건 조항'이라 한다).

제5조(지연손해금의 지급) ① "매수인"은 제4조의 매매대금을 약정기일에 납부하지 아니할 때에는 그 약정 기일 다음날로부터 실제로 납부하는 날까지 지연대금에 대하여 다음의 연체 금리에 해당하는 이율을 적용하여 산출한 지연손해금을 "매도인"에게 납부하여야 한다.

사업 준공 이전	사업 준공 이후3) 이 사건 각 토지가 포함된 부분의 사업준공일은 2015. 12. 31.이다(을 제18호증).
연 12%	연 14%

제12조(계약의 해제) ① 다음 각 호에 해당하는 경우에는 "매도인"은 1개월간의 최고를 한 후 이

계약을 해제할 수 있다.

3. "매수인"이 제4조에 규정한 대금지급기일을 3개월 이상 지연하였을 경우

⑤ 이 계약이 제1항에 의한 "매수인"의 귀책사유로 해제되었을 경우에는 "매도인"은

위약금(매매가격의 10%), 연체료 등은 "매도인"에게 귀속하며, 이를 공제한 잔액은 실제

납부일로부터 반환 일까지 민법 제379조에 따른 이자율을 적용하여 산정한 금액을 가산하여

반환한다. 단, 이자는 위약금을 초과할 수 없다.

나) 이 사건 조항에 따르면, 매수인의 귀책사유로 매매계약이 해제되면 매도인은 매수인에게 총 매매대금의 10% 상당액과 그 해제 당시까지 발생한 연체료를 손해배상으로 지급할 의무가 있다.

그리고 이 사건 조항은 손해배상액 예정에 해당한다고 할 것이다(이를 손해배상액 예정이 아닌 위약별로 보아야 할 특별한 사정은 나타나지 아니한다).

다) 이 사건 각 매매계약이 원고들의 이행지체를 이유로 해제되었음은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 조항에 따르면, 피고는 원고들로부터 '총 매매대금의 10% 상당액'4) 및 '해제일까지 발생한 아래 연체료'를 지급할 의무가 있고, 그 합계는 아래 표 '합계' 란과 같이 원고 A 1,139,550,683원, 원고 B 1,353,000,843원에 달한다. 그런데 피고는 원고 A로부터 242,886,000원, 원고 B로부터 267,584,000원만 물취하였다. 그리고 원고들이 주장하는 사정만으로는 이 사건 조항에서 정한 손해배상 예정액을 피고가 물취한 금액 미만으로 감액하지 아니하면 그것이 '경제적 약자의 지위에 있는 원고들에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과'를 초래하는 것이라고 보기는 어렵다.

따라서 이 부분 원고들의 주장도 받아들이지 아니한다.

A	1차 중도금	532,217,000	24,836,793	926,663,883	212,886,800	1,139,550,683
중도금	502,217,000	270,483,647				
2차 중도금	532,217,000	274,426,208				
3차 중도금	532,217,000	236,967,438				
잔금	319,331,000	119,949,797				
지연손해금 합계						
B	1차 중도금	606,461,000	28,301,513	1,110,416,343	242,584,500	1,353,000,843
중도금	581,461,000	326,510,264				
2차 중도금	606,461,000	326,627,301				

A	1차 중도금	532,217,000	24,836,793	926,663,883	212,886,800	1,139,550,683
3차 중도금	606,461,000	283,943,051				
잔금	363,878,000	145,034,214				
지연손해금 합계						

4. 결론

원고들의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강효인

판사김정은

판사엄현재

별지

- 1) 이후 면적정산, 지번확정을 거쳐 진주시 J대 3,994.5㎡가 되었다.
- 2) 이후 면적환산, 지번확정을 거쳐 진주시 K 대 4,570.1㎡가 되었다.
- 3) 이 사건 각 토지가 포함된 부분의 사업준공일은 2015. 12. 31.이다(을 제18호증).
- 4) 원고 A의 경우 계약금 212,886,000원보다 800원 많은 금액이고, 원고 B의 경우 계약금 242,584,000원보다 500원 많은 금액이다.