

대구고등법원 2024. 8. 13 선고 2024나10984 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

대구고등법원 2024. 8. 13 선고 2024나10984 판결

대구지방법원 2024. 1. 25 선고 2023가합201649 판결

전문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 광장 담당변호사 김형진, 이지영, 임지웅

소송대리인 변호사 최월영, 이병삼

피고, 피항소인 한국산업단지공단

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주 담당변호사 노현철, 이도안

변론 종결 2024. 6. 25.

판결 선고 2024. 8. 13.

제1심판결 대구지방법원 2024. 1. 25. 선고 2023가합201649 판결

주문

- 원고의 항소를 기각한다.
- 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주위적 및 예비적으로, 피고는 원고에게 11,293,517,900원 및 그 중 5,647,000,000원에 대하여는 2020. 12. 2.부터, 5,646,517,900원에 대하여는 2021. 1. 6.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

원고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에 제출된 증거들 및 이 법원에 추가로 제출된 증거들을 살펴보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다. 이에 이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 아래 제2항과 같이 고쳐 쓰고, 아래 제3항과 같이 원고가 이 법원에서 추가, 강조하는 주장에 관한 판단을 추가하는 것 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(이하에서 사용하는 약어는 제1심판결에서와 같다).

2. 고쳐 쓰는 부분

○ 제1심판결 제15면 마지막 행 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『⑤ 원고는 대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다1386 판결의 법리 등에 비추어 천재지변에 준하는 경제사정의 급격한 변동이 있는 경우에는 채무자에게 귀책사유가 없다고 보아야 하는데, 원고의 3차 중도금 납부일 이전부터 시작된 급격한 금리인상, 금융시장 자금경색으로 인한 부동산 PF 대출시장의 마비 등 원고의 지배영역 밖에서 발생한 경제사정의 급격한 변동으로 인하여 원고가 피고에게 3차 중도금을 지급할 수 없게 되었으므로, 원고에게는 3차 중도금 지급의무 불이행에 대한 귀책사유가 없다는 취지로 주장한다.

다. 그러나 원고가 예측할 수 없었던 경제상황의 변동 등으로 인하여 PF 대출을 통한 자금조달이

기존보다 어려워지게 되었다고 하더라도 그 당시 다른 사업장의 경우 사업성 등에 따라 PF 대출이 이루어지기도 하는 등 사업자가 금융기관으로부터 PF 대출을 받는 것이 전혀 불가능하지는 않았으므로, 원고가 주장하는 경제상황의 변동 등은 천재지변에 준하는 경제사정의 급격한 변동에 해당하는 불가항력적인 사정이라고 볼 수 없다.』

○ 제1심판결 제17면 제7행 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『또한, 계약의 합의해제는 명시적으로 이루어진 경우뿐만 아니라 묵시적으로 이루어질 수도 있는 것으로, 계약의 성립 후에 당사자 쌍방의 계약실현 의사의 결여 또는 포기로 인하여 쌍방 모두 이행의 제공이나 최고에 이름이 없이 장기간 이를 방치하였다면, 그 계약은 당사자 쌍방이 계약을 실현하지 아니할 의사가 일치됨으로써 묵시적으로 합의해제되었다고 해석할 수 있으나(대법원 1994. 8. 26. 선고 93다28836 판결, 대법원 2007. 6. 15. 선고 2004다37904,37911 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 피고는 2023. 1. 27. 원고에게 이 사건 매매계약 및 대출협약에 따른 정상화조치를 조속히 이행할 것을 촉구함으로써 최고에 이르렀고, 그럼에도 원고가 의무를 이행하지 않자 2023. 2. 6. 원고에게 이 사건 매매계약의 해제통지를 하였으므로, 피고가 장기간 이 사건 매매계약을 방치한 것으로 볼 수 없고, 위 해제 통지 전까지 피고에게 계약을 실현하지 아니할 의사가 있었음을 인정할 만한 증거도 없으므로, 원고의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.』

○ 제1심판결 제18면 제5행의 "찾아볼 수 없는 점" 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『, ③ 이 사건 매매계약 체결 무렵부터 이 사건 사업과 관련하여 원고의 제반 실무를 담당한 원고의 직원 G도 제1심법원에 증인으로 출석하여 '원고가 PF 대출을 통해 이 사건 매매계약의 매매대금을 조달할 예정이라는 내용을 이 사건 매매계약 체결 당시에는 피고에게 말하지 않았고, 3차 중도금 납부 전인 2022. 6. 21.경 피고의 직원에게 위와 같은 내용을 전달하였다.'라는 취지로 증언한 점, ④ 이 사건 사업의 시행으로 인한 수익이나 성공가능성 등은 원고가 이 사건 매매계약을 체결하게 된 주관적인 목적에 해당하고, 이에 따라 원고가 매매대금을 마련하기 위하여 조달하는 대출 등도 원고의 목적달성을 위한 계약이행방법에 불과한 것으로 볼 수 있는 점, ⑤ 원고는 매매대금 중 10%인 이 사건 계약보증금만을 마련한 상태에서 나머지 금액은 모두 대출을 받아 지급하는 것으로 계획하였는데, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고의 자금조달을 위해 필수적인 PF 대출의 실행이

확정적이었다고 볼 만한 자료도 없으므로, 원고의 대출을 통한 자금조달은 이 사건 매매계약 당시부터 불확실한 상태에 있었던 것으로 볼 수 있는 점』

○ 제1심판결 제18면 제11행의 "앞서 본 바와 같다." 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『또한, 이 사건 매매계약 후 원고가 의도한 PF 대출을 통한 자금조달이 어려워지게 되었다고 하더라도 이러한 사정변경은 이 사건 매매계약을 해제할 만한 사정변경에 해당한다고 할 수 없고, 이러한 사정변경으로 인하여 원고가 의도한 주관적 목적을 달성할 수 없게 되어 손해를 입었다고 하더라도 이 사건 매매계약의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없으며, 오히려 원고의 주장과 같은 사유로 원고의 해제권을 인정한다면 원고는 자신이 계획하였던 자금조달이 어려워졌다는 사정에 기하여 계약의 구속력에서 벗어나고 피고에게 지급하였던 이 사건 계약보증금 및 법정이자까지 모두 반환받게 되어 별다른 손해가 없는 반면 그에 따른 손해나 위험을 모두 피고에게 전가하게 되므로, 원고가 주장하는 사정변경은 계약해제권을 발생시키는 사정변경에 해당한다고 볼 수 없다.』

○ 제1심판결 제19면 제5행 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『또한, 앞서 본 바와 같이 피고의 원고에 대한 2023. 2. 6.자 해제통지는 '원고와 계약해제를 협의하겠다'거나 '쌍방 당사자의 책임 없이 이 사건 매매계약의 이행이 불가능하거나 상당기간 지연되어 계약을 실현하지 않겠다'는 의사표시가 아니라, '원고의 분양대금 납부지연으로 이 사건 매매계약 제10조 제1항 제3호 및 제4호에 따라 이 사건 매매계약을 해제하겠다'는 의사표시에 불과하므로, 이 사건 매매계약의 미실현에 관하여 원고와 피고 사이에 의사일치가 있었다고 볼 수도 없다. 따라서 원고의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.』

○ 제1심판결 제24면 제8행 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『⑥ 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고에게 이 사건 각 토지의 전매 조건이나 가능 여부 등에 관하여 확인을 하지 않았고, 택지개발촉진법의 규제를 받지 않고 피고의 동의만 얻으면 이 사건 각 토지를 전매할 수 있다는 점을 전제로 이 사건 매매계약을 체결한다는 의사를 피고에게 표시하지도 않았으며, 원고는 이 사건 매매계약 체결 이후 약 1년 6개월 이상이 경과한 2022. 8.경에야 비로소 피고에게 이 사건 각 토지의 전매 가능 여부에 대하여 전화로 문의를 하였을 뿐이다.』

○ 제1심판결 제24면 아래에서 제4행부터 제25면 제3행까지를 아래와 같이 고친다.

『민법 제398조가 규정하는 손해배상의 예정은 채무불이행의 경우에 채무자가 지급하여야 할 손해배상액을 미리 정해두는 것으로서 그 목적은 손해의 발생사실과 손해액에 대한 입증곤란을 배제하고 분쟁을 사전에 방지하여 법률관계를 간이하게 해결하는 것 외에 채무자에게 심리적으로 경고를 줌으로써 채무이행을 확보하려는 데에 있으므로, 채무자가 실제로 손해발생이 없다거나 손해액이 예정액보다 적다는 것을 입증하더라도 채무자는 그 예정액의 지급을 면하거나 감액을 청구하지 못한다. 따라서 민법 제398조 제2항에 의하여 법원이 예정액을 감액할 수 있는 '부당히 과다한 경우'라 함은 손해가 없다든가 손해액이 예정액보다 적다는 것만으로는 부족하고, 계약자의 경제적 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액 예정의 경위 및 거래관행 기타 여러 사정을 고려하여 그와 같은 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 한다(대법원 1991. 3. 27. 선고 90다14478 판결, 대법원 2008. 11. 13. 선고 2008다46906 판결 등 참조).』

○ 제1심판결 제27면 제4행 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『⑤ 이 사건 매매계약에서 매매대금의 10%를 계약보증금으로 정한 것은 애초의 이 사건 분양공고 단계에서부터 고지된 내용이었고, 물취되는 계약보증금이 거액이기는 하지만 그것은 계약보증금의 비율이 부당하게 높게 책정되었기 때문이 아니라 매매대금이 1,100억 원을 넘는 거액이기 때문이며, 원고는 이 사건 매매계약 체결 이전에 이미 이 사건 분양공고를 통하여 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 및 계약보증금 액수를 알고 있었을 뿐만 아니라 그 사업성을 검토한 후 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 이 사건 매매계약과 같은 거액의 거래를 통해 막대한 이익을 얻을 가능성도 가지고 있지만 그에 상응하는 손실의 위험성도 감수해야 하는 것으로 볼 수 있다.

⑥ 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금의 납부방법은 계약보증금 납입 후 3년간 분할하여 납부하는 것으로 정하였으므로 그 납입기한이 특별히 불합리하다고 볼 수 없고, 원고는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금의 10%에 해당하는 이 사건 계약보증금만을 지급할 자력이 있는 상태에서 이 사건 매매계약을 체결하였으며, 이 사건 매매계약 체결 당시 원고의 자금 조달을 위해 필수적인 PF 대출의 실행이 확정적이었다고 볼 만한 자료도 없으므로, 매매대금 납입에 대한 확실한 대책도 없이 무리하게 매매계약을 추진한 것으로 판단되고, 원고가 피고에게 중도금 및 잔금의 지급기일을 연기해 달라고

요청하면서도 중도금 및 잔금을 지급할 구체적인 해결방안 등을 제시하지도 않았다.

⑦ 이 사건 매매계약은 계약의 일방 당사자인 원고의 귀책사유로 인하여 계약이 해제되는 경우에만 매매대금의 10%에 해당하는 위약금 약정을 두지 않았고, 그 상대방인 피고의 귀책사유로 인하여 계약이 해제되는 경우에도 동일하게 매매대금의 10%에 해당하는 위약금 약정(이 사건 매매계약 제10조 제6항 참조)을 두었다.

⑧ 손해배상 예정액의 과다 여부 판단에 있어 실제의 손해액을 구체적으로 심리·확정할 필요는 없고, 다만 기록상 실제의 손해액 또는 예상 손해액을 알 수 있는 경우 그 예정액과 대비하여 보면 족하다 할 것이며, 실제의 손해액이 예정액에 미치지 못한다는 점은 그 예정액이 부당히 과다하다고 주장하는 채무자가 입증할 필요가 있는바(대법원 1995. 11. 10. 선고 95다33658 판결 참조), 원고는 "피고가 어떠한 손해를 입었는지도 불분명하고, 손해가 있어도 이 사건 계약보증금 및 원고의 손해에 비하여 미미하다."는 취지로 주장하고 있을 뿐, 피고의 실제 손해액이 예정액인 이 사건 계약보증금에 미치지 못한다는 점에 관하여 구체적인 입증을 하지 않았다.』

○ 제1심판결 제31면 제2행 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『④ 이 사건 매매계약에는 원고의 이 사건 각 토지에 대한 전매 요청과 관련하여 피고의 동의의무에 관한 아무런 내용이 없고, 오히려 이 사건 매매계약 제10조 제1항 제5호에서는 '피고의 동의 없이 대상토지를 매매, 양도, 임대, 전대행위를 한 경우' 피고가 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는 것으로 규정하고 있으므로, 원고의 이 사건 각 토지에 대한 전매 요청에 대하여는 피고가 관련법령의 규제사항, 부동산 투기 방지, 전매의 필요성 등을 고려하여 동의 여부를 결정할 수 있는 재량을 가진다고 볼 수 있다.

⑤ 이 사건 매매계약 제12조 제1항에 따라 '계약과 관련한 각종 의사표시는 서면으로 하기로 약정'하였음에도 원고는 2022. 8. 22.경 전화로 피고의 직원에게 이 사건 각 토지의 전매 가능 여부에 대한 문의를 하였을 뿐 그 이후 추가적으로 공문 등을 통하여 정식으로 이 사건 각 토지에 대한 전매를 요청하지 않았다. 그 뿐만 아니라 위 전화통화 과정에서도 피고의 직원은 원고의 전매 요청에 대하여 원고에게 확정적으로 이 사건 각 토지의 전매가 불가능하다고 답변한 것이 아니라, '법적으로 명확하지 않은 부분이 있으니 법적으로 전매가 가능한지 여부에 대하여 국토부에 질의를 하거나

변호사와 상담을 해보라'는 말을 하면서 아직 원고로부터 구두로 밖에 얘기를 듣지 않았고 전매에 대한 답변을 달라고 하지도 않았으니 원고가 전매를 하겠다고 하면 변호사를 거쳐서 답변이 나가게 될 것이라는 취지로 대답한 것에 불과하다.』

3. 추가 판단

가. 원고의 주장

이 사건 각 토지는 택지개발촉진법의 적용대상 토지가 아니므로, 이 사건 매매계약에는 택지개발촉진법이 강행규정으로서 적용되는 것이 아니라, 위 법의 내용이 이 사건 분양공고의 내용으로 적용될 뿐인데, 이 사건 분양공고는 약관에 해당하므로, 그 내용이 명백하지 않은 이상 약관규제법 제5조 제2항에 따라 원고에게 유리하게 해석되어야 한다.

그런데 이 사건 분양공고 제10조의 "명의변경은 분양계약체결 후 6개월 이후부터 우리공단의 동의를 거쳐 가능합니다."라는 문구를 택지개발촉진법상의 전매허용요건에 대한 가중적 요건으로 해석하는 것은 원고에게 불리한 해석에 해당하므로, 이 사건 분양공고 제10조는 ① 택지개발촉진법상의 전매허용요건에 해당하면 전매가 허용되고, ② 그렇지 않더라도 "이 사건 매매계약 체결일로부터 6개월이 지나면 피고의 동의를 거쳐 전매가 가능하다."는 의미로 해석되어야 한다.

원고는 이 사건 분양공고를 위와 같이 합리적으로 해석하여 이 사건 매매계약 체결일로부터 6개월이 지나면 피고의 동의를 거쳐 이 사건 각 토지에 대한 전매가 가능할 것으로 믿고 이 사건 매매계약을 체결하였고, 피고는 이 사건 분양공고를 통하여 원고에게 일정 기간이 지난 후에는 피고의 동의만 있으면 이 사건 각 토지의 전매가 가능할 것이라는 신뢰를 부여하였음에도, 원고가 실제로 이 사건 각 토지에 대한 전매를 추진하자 피고는 전매가 불가능하다고 통보하여 원고의 정당한 신뢰를 침해하였으므로 그에 상응하는 책임을 져야 하는바, 원고의 이 사건 매매계약 해제 내지 취소 주장이 인정되거나 피고에 대한 손해배상책임이 인정되어야 한다.

나. 판단

1) 원고의 위 주장은 이 사건 분양공고 제10조의 명의변경 내용이 ① 택지개발촉진법상의 전매허용요건에 해당하면 전매가 허용되고, ② 그렇지 않더라도 "이 사건 매매계약 체결일로부터

6개월이 지나면 피고의 동의를 거쳐 전매가 가능하다."는 의미로 해석되어야 함을 전제로 하는 것인데, 앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면, 이 사건 분양공고 제10조의 명의변경 내용은 '명의변경 당시 시행 중인 택지개발촉진법 시행령 제13조의3의 각호에 규정된 명의변경 요건에 해당하고, 이 사건 매매계약 체결 6개월 이후 피고의 동의가 있는 경우에 명의변경이 가능하다.'는 의미로 해석함이 타당하므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

가) 이 사건 분양공고 제10조는 "명의변경은 택지개발촉진법 제19조의2 및 동법 시행령 제13조의3을 적용한다."고 정하였는데, 택지개발촉진법 제19조의2는 소유권이전등기 전의 전매행위를 원칙적으로 금지하면서 동법 시행령 제13조의3의 예외사유에 해당하는 경우에만 소유권이전등기 전의 전매가 허용되는 것으로 규정하고 있을 뿐만 아니라, 이 사건 분양공고 제10조에는 "관련법령에 따라 명의변경이 허용될 경우, 부동산거래필증 등을 확인을 거쳐 예외적으로 가능하다."라는 내용이 기재되어 있으므로, 위 분양공고 제10조는 소유권이전등기 전의 매수인 명의변경을 원칙적으로 금지하는 특약이라고 볼 수 있다.

나) 이 사건 분양공고 제10조는 "명의변경은 택지개발촉진법 제19조의2 및 동법 시행령 제13조3을 적용하며, 정부의 정책 또는 관련 조례, 법령 등의 제·개정 시 변경된 규제사항을 준수하여야 합니다.

※ 관련법령에 따라, 명의변경이 허용될 경우, 부동산거래필증 등을 확인을 거쳐 예외적으로 가능하며, 양수인은 이 공고에서 정한 자격요건(주택법 제4조 및 동법 시행령 제14조)을 모두 충족하여야 합니다."라고 명시한 다음, 바로 이어서 "명의변경은 분양계약체결 후 6개월 이후부터 우리공단의 동의를 거쳐 가능합니다."라고 정하고 있다.

그런데 택지개발촉진법 시행령 제13조의3은 각 호에서 정한 전매행위 제한의 예외사유에 해당되어 '시행자의 동의'를 받은 경우에 전매행위가 허용되는 것으로 규정하고 있으므로 소유권이전등기 전의 전매를 하기 위해서는 별도의 '시행자의 동의'가 필요한 것으로 되어 있을 뿐만 아니라, 이 사건 분양공고의 위 두 문언을 각 독립적인 전매가능 사유로 규정하고자 하였다면 ① 위 각 문언 앞에 "아래 각 사유에 해당하는 경우 전매가 가능하다."는 취지의 문언을 기재하거나, ② 두 번째 전매가능 사유를 규정한 "명의변경은 분양계약체결 후 6개월 이후부터 우리공단의 동의를 거쳐 가능합니다."는

문언에 "첫 번째 문언에도 불구하고"라는 표현 내지 "6개월 이후 피고의 동의를 거친 경우에도" 라는 표현 등 두 번째 문언이 첫 번째 문언과는 독립적인 전매가능 사유를 설정한 것임을 밝히는 표현을 사용하는 것이 자연스러운 점에서, 위 두 문언을 독립적인 전매가능 사유로 열거한 것으로 보기는 어렵다.

다) 원고는, 이 사건 분양공고 제10조를 "택지개발촉진법 시행령상 전매 요건을 충족하였음에도 이 사건 매매계약 체결일로부터 6개월이 지나지 않았다는 이유로 피고가 전매 동의를 거부할 수 있다."고 가중하여 해석하는 것은 택지개발촉진법의 취지에 어긋난다는 취지로 주장한다.

그러나 ① 관련법령에 따라 소유권이전등기 전 전매가 가능하더라도 부동산 투기 방지 등 전매 제한의 필요성 등을 고려하여 계약자유의 원칙상 당사자 사이에서는 얼마든지 전매 제한과 관련한 개별적인 약정을 할 수 있는 점, ② 이 사건 매매계약 제10조 제1항 제5호에도 원고가 '피고의 동의 없이' 이 사건 각 토지를 전매하는 경우, 피고가 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는 것으로 규정하고 있는 점, ③ 택지개발촉진법이 적용되지 않는 토지의 경우에도 당사자 사이에서는 전매와 관련하여 택지개발촉진법상의 전매 제한 규정을 준용하면서 매도인의 동의가 필요한 것으로 약정할 수 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 분양공고 제10조에서 이 사건 각 토지의 전매와 관련하여 택지개발촉진법에 따른 전매 요건에 더하여 매매계약 체결일로부터 일정 기간 경과 후 피고의 동의가 필요한 것으로 규정한 것이 택지개발촉진법의 취지에 어긋난다거나 택지개발촉진법을 위배한 것으로 볼 수는 없다.

라) 원고는 이 사건 분양공고는 약관에 해당하므로, 약관규제법 제5조 제2항에 따라 원고에게 유리하게 해석되어야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 약관규제법 제5조 제2항은 "약관의 뜻이 명백하지 아니한 경우에는 고객에게 유리하게 해석되어야 한다."는 것인데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양공고 제10조에 사용된 두 문언을 독립적인 전매가능 사유를 설정한 것으로 보기는 어려운 이상, 약관의 뜻이 명백하지 아니한 경우라고 볼 수 없다.

2) 설령 이 사건 분양공고 제10조의 명의변경 내용이 원고의 주장과 같이 해석되어야 한다고 하더라도, 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 각 토지의 전매에 관한 동의의무 내지 협력의무를 위반하였다고 볼 수 없으므로 이 사건 각 토지의 전매를 추진하고자 하는 원고의 정당한 신뢰를

침해하였다고 볼 수도 없다. 따라서 원고의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강동명

판사이성욱

판사주우현