

부산고등법원(울산) 2024. 12. 4 선고 2024나10385 판결 [(울산) 계약금 반환 및 손해배상 청구의
소]

재판경과

부산고등법원(울산) 2024. 12. 4 선고 2024나10385 판결

울산지방법원 2024. 1. 12 선고 2022가단129509 판결

전문

원고, 항소인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 청우 담당변호사 지현철

피고, 피항소인 1. 주식회사 B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 임기묵

변론 종결 2024. 10. 23.

판결 선고 2024. 12. 4.

제1심판결 울산지방법원 2024. 1. 12. 선고 2022가단129509 판결

주문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 공동하여 원고에게 393,000,000원 및 그중 363,000,000원에 대하여 2021. 4. 30.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%, 위 393,000,000원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결문 이유 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 그대로 인용한다.

2. 원고 주장의 요지

가. 피고 회사에 대한 청구

1) 부당이득반환청구(3억 6,300만 원) 피고 회사는 아래와 같은 이유로 원고에게 부당이득의 반환으로 3억 6,300만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

가) 공인중개사 자격이 없는 피고 회사가 원고에게 이 사건 사업부지 내 부동산의 매매를 알선하고 중개하는 것을 내용으로 하는 이 사건 용역계약은 강행법규인 공인중개사법을 위반한 것으로 무효이므로, 피고 회사는 원고에게 계약금을 반환할 의무가 있다.

나) 원고는 피고 회사가 적법한 부동산 중개를 할 법률상 자격이 있는 것으로 착오하여 이 사건 용역계약을 체결하였는바, 원고는 이 사건 용역계약을 취소한다.

다) 피고 회사는 이 사건 사업부지 내 토지의 60%를 이미 확보하였다고 원고를 기망하여 이 사건 용역계약을 체결하였는바, 원고는 피고 회사의 기망을 이유로 이 사건 용역계약을 취소한다. 따라서 피고 회사는 원고에게 계약금을 반환할 의무가 있다.

라) 피고 회사는 이 사건 용역계약에 따라 계약 체결일인 2021. 4. 19.부터 12개월 내에 이 사건 사업부지 내 토지의 95% 이상의 토지를 확보하여야 한다. 그럼에도 피고 회사는 이 사건 용역계약

체결 후 12개월이 경과한 시점에 토지 확보율이 95%에 미달하자 이 사건 용역계약 상 중도금을 일부 지급해 주거나 이 사건 용역계약 상 계약금을 증액해주지 않으면 업무를 종료하겠다고 억지를 부리다가 일방적으로 계약 종료를 선언하였는바, 이는 위임계약 위반 또는 이행거절에 해당한다. 따라서 원고는 피고 회사의 채무불이행을 이유로 이 사건 용역계약을 해제하고 피고 회사에게 지급한 계약금 3억 6,300만 원 및 이에 대한 지연손해금의 반환을 구한다.

2) 손해배상청구(3,000만 원) 피고 회사는 일방적으로 이 사건 용역계약 파기를 선언한 후 업무 수행 중에 취득한 지주들 인적사항과 매수 협의 진행 경과 등에 관한 자료를 원고에게 반환하지 아니한 채 다른 주택건설사업자인 주식회사 E에게 토지매수용역을 제공하면서 해당 자료를 이용하였고, 피고 회사 스스로는 주택건설자격도 없으면서 원고와 대등한 관계에 있는 것처럼 행세하거나 원고가 자금력이 없다는 등의 허위 사실을 유포하여 원고의 업무를 방해하였다. 피고 회사는 위와 같이 이 사건 용역계약서 제8조 및 민법 제684조를 위반하여 배신적 행위를 함으로써 원고에게 손해를 가하였으므로 원고에게 그 손해금의 일부에 해당하는 3,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C에 대한 청구

피고 C는 피고 회사의 대표이사로서 피고 회사가 공인중개사 자격 없이 강행규정에 위반한 중개행위를 내용으로 하는 무효인 이 사건 용역계약을 체결하게 하고, 피고 회사가 이 사건 용역계약 및 민법에 규정된 수임인의 의무에 반하는 배신적 행위를 자행하게 함으로써 악의 또는 중대한 과실로 그 임무를 해태하여 원고에게 손해를 입혔으므로, 상법 제401조 제1항에 따라 원고에 대한 손해배상으로 피고 회사와 공동하여 3억 9,300만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고 회사에 대한 청구

1) 3억 6,300만 원 부당이득반환청구에 관한 판단 가) 이 사건 용역계약이 부동산 중개계약에 해당하는지 여부

공인중개사법 제2조 제1호는 '중개라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매 · 교환 · 임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다'라고 규정하고

있다. 이 사건으로 돌아와 살피건대, 갑 제3호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래의 사정을 종합하면, 이 사건 용역계약을 공인중개사법이 규정하고 있는 부동산 중개에 관한 계약이라고 보기 어렵다.

① 이 사건 용역계약서(을 제1호증) 제2조는 피고 회사가 수행하여야 할 용역업무를 "본건 부동산(이 사건 사업부지를 말한다) 내 개별 필지(지상 건축물, 공작물, 부착물, 수목류 및 지상권 등 제반권리 포함)의 소유자들과의 가격 협의, 부동산 매매계약의 체결, 소유권 이전에 필요한 제반서류의 수령"이라고 정하고 있고, 같은 계약서 제3조는 피고 회사가 이 사건 사업부지 내 부동산을 최대한 저가로 매수하되 전체 매매대금의 합계 금액이 1,349억 2,800만 원을 초과할 수 없는 것으로 정하고 있는바, 피고 회사는 이 사건 용역계약에 따라 단순히 이 사건 사업부지 내 부동산의 소유자와 원고의 매매계약을 알선하는 것을 넘어서 원고가 책정한 전체 예산의 범위 내에서 개별적인 매입 대상 부동산의 가격 협의, 계약의 체결, 계약과 관련된 제반서류의 수령 등 계약 체결에 수반된 부수 업무를 모두 수행하여야 하고, 피고 회사는 실제로 이와 같은 업무를 수행하였다.

② 이 사건 용역계약서 제4조는 일반적인 부동산 중개와는 달리 피고 회사가 받을 용역보수를 원고가 피고 회사를 통하여 체결한 매매계약의 건수나 금액과 무관하게 33억 6,000만 원으로 확정하여 책정하고 있으며, 원고는 2021. 4. 30. 피고 회사에게 위 용역보수의 일부로 계약금 3억 6,300만 원을 지급하였다.

③ 이 사건 용역계약과 같이 수임인이 위임인을 위하여 매매계약 전반에 관한 업무를 처리하는 경우에도 수임인은 공인중개사 자격을 갖추어야 한다고 볼 근거가 없으며, 원고가 이 사건 용역계약과 관련하여 피고 회사의 대표이사인 피고 C와 피고 회사의 감사인 F이 공인중개사법을 위반하였다고 고소한 사건에서 위 두 사람 모두 증거 불충분을 이유로 혐의없음의 불기소 처분을 받았다.

나) 이 사건 용역계약 무효 주장 및 착오에 의한 의사표시임을 이유로 한 취소 주장에 관한 판단
이 사건 용역계약이 강행법규 위반으로 무효라는 주장과 이 사건 용역계약이 착오에 의한 의사표시에 해당함을 이유로 취소한다는 주장은 모두 이 사건 용역계약이 공인중개사법에서 규정하는 부동산 중개계약임을 전제로 하고 있는데, 이 사건 용역계약이 공인중개사법이 정한 부동산 중개에 관한 계약에 해당하지 않음은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장 역시 이유

없다.

다) 기망을 이유로 한 취소 주장에 관한 판단

원고는, 피고 회사가 이 사건 사업부지 내 토지의 60%를 이미 확보하였다고 원고를 기망하였고 원고는 이를 믿고 이 사건 용역계약을 체결하였다고 주장하나, 앞서 든 증거들, 을 제7호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 ① 피고 회사가 2017년경 이 사건 사업부지 내 토지에 관하여 피고 회사 명의로 토지 매입 작업을 한 사실이 있다 하더라도, 이후 진행되는 이 사건 용역계약에 따른 토지 매입 작업은 그 매입 명의자가 다르고, 매입 가격도 달라질 수밖에 없으므로 각 토지소유자와 협의를 통해 새로운 계약을 체결할 수밖에 없는바, 과거의 토지 매입 작업 결과를 신뢰하여 이 사건 용역계약을 체결한 것이라는 원고의 주장을 믿기 어려운 점, ② 원고가 위 토지확보율을 믿고 계약을 체결한 것이라면 이는 계약의 전제가 되는 중요한 요소로써 계약서에 이를 명시하는 것이 상식적임에도 이 사건 용역계약에는 그러한 내용이 기재되어 있지 않은 점, ③ 그밖에 피고 회사와 원고가 위 토지확보율을 전제로 하여 이 사건 용역계약을 체결하였다고 볼 증거가 없는 점, ④ 원고가 위와 같은 내용으로 피고 회사의 대표이사인 피고 C를 울산남부경찰서에 사기 혐의로 고소하였으나, 2023. 4. 24. 혐의없음을 이유로 불송치된 점 등에 비추어 볼 때, 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

라) 피고의 위임계약 위반 또는 이행거절로 인한 계약 해제 주장에 관한 판단

앞서 든 증거들, 을 제9, 17 내지 19호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 고려하면, 피고가 위임계약을 위반하였다거나 일방적으로 업무를 중단하여 이 사건 용역계약의 이행을 거절하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위임계약 위반 또는 이행거절을 전제로 이 사건 용역계약이 해제되었다는 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

① 이 사건 용역계약 제3조(부동산 매매계약 및 수임인의 의무) 제1항은 '피고 회사는 개별 필지 지목, 현재의 이용현황, 시세 등을 충분히 감안하여 최대한 저가로 부동산 매매계약을 체결하여야 하며, 본건 부동산 전체의 매매대금 합계는 일금 일천삼백사십구억 이천팔백만원 정(₩134,928,000,000)을 초과할 수 없다.(평당 1,800만 원)', 제2항은 '사업부지 토지대금이

일천삼백사십구억 이천팔백만원 정(W134,928,000,000)을 초과할 것으로 예상될 경우 상호협의로 결정한다.'라고 정하고 있고, 제5조(용역기간)는 '용역기간은 본 계약 체결일로부터 위임인에게 본건 부동산 전체의 소유권 이전등기 및 명도가 완료될 때까지로 하되, 토지작업 95% 완료는 시작일로부터 12개월로 한다. 다만 위임인(원고)과 수임인(피고 회사)은 합의하여 기간을 연장할 수 있다.'라고 정하고 있으며, 제10조(당사자간의 협조의무) 제1항은 '위임인(원고)는 수임인(피고 회사)이 본건 용역업무를 수행함에 있어 위임인(원고)의 협력이 필요한 경우, 신의성실의 원칙에 따라 최대한 협조하기로 한다.'라고 정하고 있다.

② 이 사건 용역계약 체결 이후 이 사건 사업부지가 조정대상 지역으로 지정되면서 그 지가가 크게 상승하였고, 당초 원고와 피고 회사가 예상한 토지매입가가 평당 1,800만 원을 크게 상회하게 되었는바, 그로 인해 피고 회사는 이 사건 용역계약에서 정한 평당 1,800만 원으로는 피고 회사가 이 사건 사업부지 내 토지의 95% 이상을 매입하는 것이 어려운 상황이었다고 봄이 상당하다. 실제로 원고는, 원고가 이 사건 사업 외에 울산 중구 I에서 추진하고 있는 공동주택 신축사업의 경우 평당 1,650만 원에 부동산 매매계약을 체결하도록 정하고 있음에도(을 제9호증 I 용역계약서 제3조), 위와 같은 지가 상승 상황에서 평당 2,700만 원 또는 3,000만 원의 매우 높은 금액으로 토지매수계약을 체결하기도 한 것으로 보인다(을 제19호증 카카오톡 메시지).

③ 위와 같은 상황에서 피고 회사는, 2022. 4. 27. 원고 대표이사 J을 만나 현재 조건으로는 95% 목표율 달성이 불가능함을 설명하며 이 사건 용역계약에서 정한 토지매입가를 평당 1,800만 원 이상으로 증액하거나 계약기간을 연장할 것을 제안하였으나, 원고는 평당 토지매입가격을 올리면 사업수지가 맞지 않는다는 등의 이유를 들어 피고 회사의 토지매입가 조정 및 계약연장 협의를 모두 거부하였고, 그 무렵 원고의 법인 인감도장을 피고 회사로부터 반환받아 간 것으로 보인다. 이러한 사정을 감안하면 피고 회사가 일방적으로 이 사건 용역계약에서 정한 업무를 종료하였다고 보기 어렵다(오히려 원고가 피고 회사의 이 사건 용역계약 수행에 더 이상 협조하지 않을 의사를 밝힌 것으로 볼 여지도 있다).

2) 3,000만 원 손해배상청구에 관한 판단 앞서 든 증거들, 을 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 회사는 원고가 피고 회사와의 협의를 거부하고 이

사건 용역계약의 파기를 선언한 이후, 다른 주택건설사업자인 주식회사 E와 새로운 계약을 체결하고 토지 매입 작업을 진행한 것으로 보이나, 이를 두고 이 사건 용역계약 제8조(비밀준수) 및 민법 제681조 이하 수임인의 선관주의의무를 위반하였다고 단정하기는 어려운 점, ② 원고가 위와 같은 내용으로 피고 회사의 대표이사인 피고 C를 업무방해 혐의로 고소하였으나, 울산지방검찰청 소속 검사는 2022. 12. 16. 피고 C에 대하여 증거불충분으로 혐의없음의 불기소처분을 한 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들, 특히 갑 제7, 9호증의 각 기재 및 갑 제8, 10호증의 각 영상만으로는 피고 회사가 원고가 주장하는 배신적 행위를 하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 피고 C에 대한 청구

앞서 본 바와 같이 이 사건 용역계약이 부동산 중개계약에 해당하지 않는 이상 이 사건 용역계약이 강행법규에 위반되어 무효라고 볼 수 없고, 피고 회사가 수임인의 의무에 반하는 배신적 행위를 하였다는 점을 인정하기 부족하여 피고 회사의 원고에 대한 손해배상책임이 인정되지 않는 이상, 피고 C가 악의 또는 중대한 과실로 그 임무를 해태하여 원고에게 손해를 입혔다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 피고 C에 대한 청구는 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 피고들에 대한 항소는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장판사김영현

판사유정우

판사김덕교