

서울고등법원 2016. 4. 26 선고 2014나2034223 판결 [계약금 반환 청구의 조정]

재판경과

서울고등법원 2016. 4. 26 선고 2014나2034223 판결

수원지방법원 성남지원 2014. 8. 28 선고 2013가합204535 판결

전문

원고, 항소인 주식회사 천해일

피고, 피항소인 한국토지주택공사

변론 종결 2016. 4. 7.

판결 선고 2016. 4. 26.

제1심판결 수원지방법원 성남지원 2014. 8. 28. 선고 2013가합204535 판결

주문

1. 원고의 항소와 이 법원에서 확장 및 추가된 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 10억 원 및 이에 대하여 2013. 6. 26.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라(원고는 제1심에서 주위적으로 채무불이행을 원인으로 한 손해배상청구, 예비적으로 불법행위를 원인으로 한 손해배상청구를 하면서 1억 100원과 그 지연손해금의 지급을 구하였다가, 이 법원에서 채무불이행을 원인으로 한 손해배상청구를 취하하고 불법행위를 원인으로 한 손해배상청구와 손해배상 예정액의 감액을 이유로 한 부당이득반환청구를 선택적으로 하면서 청구취지를 위와 같이 확장하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 1억 100원 및 이에 대하여 2009. 12. 18.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 부분에 관하여는 민사소송법 제420조 본문에 따라 제1심 판결의 이유 중 해당 부분을 인용한다. 다만, 제1심 판결 5면 12~13행의 [인정근거]에 갑17의 기재를 추가한다.

2. 원고의 주장

원고는 이 사건 청구원인으로 아래와 같이 불법행위를 원인으로 한 손해배상과 손해배상 예정액의 감액을 이유로 한 부당이득반환을 선택적으로 주장한다.

가. 불법행위를 원인으로 한 손해배상

피고는 원고가 매수한 19블럭에 인접한 이 사건 사업지구 내 미분양 토지를 분양하기 위하여, 18블럭의 경우에는 손해를 감수하면서까지 종전 대금납부조건을 매수인에게 유리하게 변경하여

중으로써(무이자 분할납부 등) 원고의 사업성을 크게 악화시켰고, 20블럭의 경우에는 커뮤니티시범단지 마스터플랜을 변경함에 있어 19블럭까지 포함하여 전체적인 균형이 맞도록 소형 평형을 안분하여야 함에도 이미 19블럭을 매수한 원고의 이익을 무시한 채 당시 미분양 상태에 있던 20블럭에 대하여만 소형 평형으로 실시계획의 변경인가를 하였다. 피고의 이러한 행위는 공평의 원칙 내지 신의성실의 원칙을 위반하여 사업시행자로서의 지위를 남용한 것이고, 그로 인한 원고의 손해가 사회통념상 수인한도를 넘었으므로 원고에 대한 불법행위가 성립한다.

위와 같은 피고의 불법행위로 인하여 원고는 이 사건 계약보증금 4,561,637,000원을 몰취당하는 손해를 입게 되었으므로, 피고에 대하여 위 손해의 일부인 10억 원의 배상을 구한다.

나. 손해배상 예정액의 감액을 이유로 한 부당이득반환

계약보증금 몰취를 규정한 이 사건 매매계약서 제9조 제5항의 위약금 약정은 손해배상액의 예정에 해당하되, 피고는 이 사건 매매계약 해제 이후 19블럭을 이 사건 매매대금보다 높은 가격으로 제3자에게 재매각한 점, 원고의 대금지급 지체로 인한 피고의 이자 상당 손해액은 손해배상 예정액(피고가 몰취한 계약보증금액)보다 11억 원 정도 적은 점, 피고의 행위가 이 사건 매매계약 해제의 원인에 상당 부분 기여한 점, 이 사건 계약보증금이 총 매매대금의 약 10% 정도로서 통상적인 비율이기는 하나 그 액수가 45억여 원에 이르는 거액인 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약에서 정한 손해배상 예정액은 부당히 과다하여 이를 60% 정도로 감액함이 상당하다. 따라서 이 사건 매매계약이 원고의 귀책사유로 해제되었다고 하더라도 계약보증금 4,561,637,000원의 40%에 해당하는 1,824,654,800원은 피고가 몰취할 수 없고 부당이득으로 원고에게 반환되어야 하는바, 피고에 대하여 위 부당이득액 중 일부인 10억 원의 반환을 구한다.

3. 본안전 항변에 관한 판단

가. 피고의 본안전 항변

원고는 이 사건 소가 제1심에 계속 중이던 2014. 4. 18.경 피고와 사이에, 피고가 원고로부터 이 사건 사업계획승인의 취하원을 제출받되 그 취하원을 화성시장에게 제출하기 전에 19블럭을 제3자에게 매각함으로써 원고가 그 매수인에게 이 사건 사업계획승인을 받은 지위를 양도하여 이 사건 매매계약 해제로 입은 손해를 만회할 수 있는 기회를 갖기로 하는 내용의 합의를 하였고, 이에 따라 원고가

피고에게 이 사건 매매계약 해제로 인하여 발생한 모든 분쟁을 종결한다는 취지의 이행각서를 작성하여 주었으므로, 이로써 원고의 이 사건 소는 그 소의 이익을 상실하였다.

나. 판단

을8의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2014. 4. 18.경 피고와 사이에 위 주장과 같은 내용의 합의를 하고 피고에게 "19블럭에 관해 원고의 이 사건 사업계획승인 취소원 제출과 동 부지에 대한 피고의 공급시행으로써, 원고와 피고 간의 분쟁은 원만히 그리고 최종적으로 해결되었음을 확인합니다"라는 내용의 '주택사업승인취소원 제출에 대한 이행각서'(이하 '이 사건 이행각서'라 한다)를 작성하여 준 사실은 인정된다.

그러나 갑22, 23, 을8의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 이행각서의 제목은 '주택사업승인취소원 제출에 대한 이행각서'이고, 위 이행각서가 이 사건 제1심 계속 중에 작성되었음에도 그 내용 중에 이 사건 소송에 관한 직접적인 언급이 없는 사실, 이 사건 이행각서 작성을 직접 교섭하였던 원고와 피고의 직원들 사이에서는 이 사건 소송상 분쟁을 제외한 나머지 분쟁만을 최종 타결짓기로 협의가 이루어졌고, 이에 따라 피고 측이 미리 작성한 이 사건 이행각서 초안 중 "원고와 피고 간의 모든 분쟁"이라는 문구를 "원고와 피고 간의 분쟁"으로 수정하여 이 사건 이행각서를 작성하게 된 사실을 인정할 수 있는바, 이러한 사실관계에 비추어 보면 위와 같은 내용의 이 사건 이행각서가 작성·교부되었다는 점만으로는 원고가 이 사건 청구를 포기하였다거나 이 사건 청구까지 포함하여 이 사건 매매계약 해제로 인한 모든 분쟁에 관하여 원고와 피고 사이에 종국적인 합의가 이루어졌다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 인정 사실

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

1) 피고는 2009. 11. 25. 이 사건 사업지구 내 16필지(이하 각 필지를 '블럭'이라고 부른다)1) 에 관하여 선수공급 공고(을2)를 하고 그중 13개 블럭에 관하여 선수협약을 체결하였는데, 원고 외 2개 업체를 제외한 10개 업체는 2012. 8.부터 2013. 2. 사이에 공급받은 해당 블럭의 주택분양을

완료하였다.

2) 피고는 위와 같이 선수공급 공고를 하였다가 선수협약이 체결되지 않은 3개 불락을 포함한 7개 불력에 관하여 2010. 4. 23. 선수공급 공고(을3)를 하였고, 그중 20블럭 등 3개 불력에 관하여 선수협약을 체결하였는데, 이를 매수한 3개 업체 역시 2012. 8.부터 2013. 2. 사이에 주택분양을 완료하였다.

3) 위 20블럭에 관하여는, 종전 2009. 11. 25.자 선수공급 공고 당시 20블럭 및 22블럭으로 나누어져 있었다가 모두 매각되지 않자 피고가 위 2개의 불락을 1개의 불럭(20블럭)으로 통합하고 종전 공급조건을 일부 변경하는 내용의 실시계획을 수립하여 2010. 4. 23. 다시 선수공급 공고가 이루어졌는데, 위 2010. 4. 23.자 공고에서 변경된 공급조건은 60~85㎡ 주택규모를 종전 153세대에서 485세대로 늘리고 85㎡ 초과 주택규모를 종전 91세대에서 13세대로 줄이며, 용적률을 종전 100~110%에서 140%로 상향시키는 내용이었다.

4) 위 선수공급의 대상에 포함되지 않았던 18블럭에 관하여는 2011. 11. 3. 최초로 공급공고(을4)가 이루어졌으나 매각이 되지 않았고, 피고가 2012. 9. 24. 가격을 낮추어 다시 공급공고(갑9)를 하였음에도 매각되지 않자 2012. 11. 7. 대금납부조건을 다소 완화하여 다시 공급공고(갑10)를 한 결과 매각이 성사되었으며, 2013. 3.경 주택분양이 완료되었다. 위 2012. 11. 7.자 공고에서 완화된 대금납부조건은 종전의 3년 유이자 분할납부를 5년 무이자 분할납부(선납할인 포함)로 변경하는 내용이었다.

5) 위와 같이 이 사건 사업지구 내 대부분의 필지(블럭)는 2013. 3.경까지 분양이 완료된 반면, 원고는 2013. 6. 26.경 대금 미납으로 이 사건 매매계약을 해제당할 때까지 19블럭의 분양에 착수하지도 못하였다.

6) 한편, 피고의 위 2009. 11. 25.자 선수공급 공고 중에는 "커뮤니티시범단지를 신청한 업체는 아래의 사항을 수인하는 조건으로 협회추천에 응한 것으로 보며, 선수협약(토지매매계약) 체결 이후에도 이에 대한 어떠한 이의도 제기할 수 없습니다. ① 커뮤니티시범단지 내 해당 필지는 현상공모에 의해 수립중인 마스터플랜을 준수하여야 하며 MP(Master Planner) 자문 이외에 총괄건축가(MA) 자문 시행 후 자문 의견을 반영하여 사업승인을 신청하여야 합니다. (중략) ④

제①항의 마스터플랜 등은 향후 MP 자문, MA자문 및 사업계획 승인 과정에서 일부 변경될 수 있습니다."라는 내용이 포함되어 있었고, 이러한 내용은 우인스페이스와 피고 사이에 체결된 2009. 12. 17.자 선수협약서(갑2) 및 2011. 12. 26.자 이 사건 매매계약서(갑3)의 각 특약사항에도 동일하게 규정되어 있다. 또한 이 사건 매매계약의 특약사항 제②항에는 ".. 추후 개발계획, 실시계획 등 인·허가 내용의 변경이 있을 수 있음, 이에 따라 토지이용계획(형상, 세대수, 용적률, 면적 등) 및 주변 토지의 용도 등이 변경될 수 있고, .."라고 되어 있다.

7) 원고가 매수한 19블록은 커뮤니티시범단지의 중심부에 있고 KTX 동탄역 인근에 위치하여 상대적으로 입지조건이 양호한 반면, 18블록은 KTX 동탄역에서 상당 거리 떨어진 커뮤니티시범단지 외곽에 위치하고 있다.

나. 불법행위를 원인으로 한 손해배상 주장에 관한 판단

1) 위 기초사실 및 인정사실에 의하면, 우인스페이스가 2009. 12. 17. 19블록에 관한 선수협약을 체결한 이후인 2010. 4. 23.경 위 19블록과 함께 선수공급 공고되었던 20블록에 관한 공급조건(소형 주택규모의 비율 및 용적률 등)이 매수인에게 유리하게 변경되었고, 원고가 2012. 5. 21. 우인스페이스로부터 19블록의 매수인 지위를 승계받은 이후인 2012. 11. 7.경 18블록에 관한 대금납부조건이 매수인에게 유리하게 변경되었으며, 위와 같은 이 사건 사업지구 내 다른 블록의 매각조건 변경으로 인하여 원고가 매수한 19블록의 사업성이 상대적으로 나빠졌고, 이러한 사정이 19블록에 관한 원고의 PF 대출 및 주택분양 등에 간접적으로나마 악영향을 끼쳤을 것으로 보이기는 한다.

2) 그러나 앞서 본 사실관계에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 위 1)항의 사정 및 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 18블록 및 20블록의 매각조건을 변경한 행위가 사업시행자로서의 지위와 권한을 남용함으로써 원고로 하여금 수인할 수 없는 손해를 입게 하였다거나 원고에 대한 관계에서 어떠한 불법행위를 구성한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 택지개발사업의 시행자인 피고가 동일한 사업지구 내 토지를 분할 매각함에 있어 그중 일부 블록을 먼저 매각하였다고 하더라도, 특별한 약정이나 사정이 없는 한 그 매각조건 때문에 이후에 매각하는

다른 블록의 매각조건이 어떠한 제약을 받는다고 볼 수는 없다.

② 우인스페이스는 19블럭에 관한 이 사건 선수협약 및 매매계약에서 추후 개발계획, 실시계획 등의 변경을 용인하기로 약정한 바 있고, 특히 20블럭의 공급조건 변경은 원고가 이 사건 매매계약을 승계하기 전에 이미 이루어졌으므로 원고로서는 위 승계 당시 그러한 내용을 충분히 알고 있었을 것이다.

③ 18블럭의 경우는 우인스페이스가 이 사건 선수계약을 체결한 이후인 2011. 11. 3. 최초 공급공고가 이루어지는 등 원고가 매수한 19블럭과는 공급시기, 토지의 위치와 형상 등이 상당히 다를 뿐 아니라 당시는 부동산거래시장 및 분양시장이 상당히 위축되고 있던 시기였으므로, 피고가 1차로 매각되지 않은 18블럭을 재매각하면서 그 대금납부조건을 다소 완화한 것은 현실적으로 불가피한 조치라고 보이고, 이로 인해 결과적으로 원고가 사업성 측면에서 불리한 입장에 놓이게 되었더라도 그 책임을 피고에게 돌릴 수는 없다.

④ 우인스페이스와 동시에 선수공급을 받았던 12개 업체 중 10개 업체는 18블럭, 20블럭의 매각조건 변경에도 불구하고 모두 주택분양을 완료하였으므로, 위 주변 블럭들의 매각조건 변경이 원고의 19블럭 분양실패의 주된 원인이 되었다고 보기 어렵고, 오히려 원고의 자금부족이 가장 직접적인 원인이 되었다고 보일 뿐이다(뒤에서 보는 바와 같이 19블럭은 이 사건 매매계약 해제 이후 당초보다 더 높은 가격에 재매각되었다).

⑤ 또한 피고가 18블럭, 20블럭의 매각조건을 변경하게 된 경위, 목적 및 변경 내용 등에 비추어, 그 매각조건 변경이 위 블럭들을 매수한 업체에 부당한 특혜를 주는 것이라거나 19블럭의 매수자인 원고에 대하여 사업시행자로서의 권한을 남용한 행위라고 볼 수 없다.

3) 따라서 원고의 이 부분 주장은 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다. 손해배상 예정액의 감액을 이유로 한 부당이득반환 주장에 관한 판단

1) 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 2008. 11. 13. 선고 2008다46906 판결 등 참조). 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 여부를 판단하는 데 있어서는 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 할 것이다(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다58692 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 갑3의 기재에 의하면 이 사건 매매계약 제9조 제5항은 '원고의 사유로 계약이 해제되었을 때 피고는 원고로부터 수납한 매매대금 중 계약보증금을 제외한 나머지 금액에 이자를 가산하여 원고에게 반환하며, 계약보증금은 피고에게 귀속한다'라는 취지로 규정하고 있는바, 이는 계약보증금 상당액(4,561,637,000원)을 위약금으로 정한 것으로서 손해배상액의 예정으로 추정된다.

그런데, 앞서 든 증거들 및 을15~17의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 곧, ① 이 사건 매매계약 해제 이후 피고는 2014. 5. 30.경 주식회사 일성엔지니어링에 19블럭을 재매각하였고, 그 재매각대금(44,958,040,000원)이 이 사건 매매대금(44,208,030,000원)보다 7억 5,000만 원 정도 많은 것은 사실이나, 원고의 이행지체로 인하여 이 사건 매매계약 해제일(2013. 6. 26.경)까지 피고가 입은 이자 상당의 손해는 원고의 주장에 의하더라도 약 34억 원에 이를 뿐 아니라 여기에 위 해제일 이후 재매각대금의 납부기일(2014. 5. 30.부터 2017. 5. 30.까지 7회 분할납부)까지의 이자를 아울러 고려하면, 이 사건 매매계약의 해제로 인한 피고의 실질적 손해는 이 사건 계약보증금과 위 재매각대금 증가분을 합한 금액을 훨씬 초과하는 점, ② 이 사건 매매계약에서 위약금으로 정한 계약보증금액은 총 매매대금의 약 10.3% 정도(선수협약상 공급예정가격 기준으로는 10%)로서 이는 통상적인 부동산

매매계약에서의 위약금 수준에 속하는 점, ③ 이 사건 선수협약 또는 매매계약은 피고가 공급공고 절차를 거쳐 공급을 신청한 매수인과 체결한 것으로서 그 체결 당시 피고가 경제적 약자인 매수인에게 부당한 압박을 가하여 위 계약 또는 위약금 약정을 하도록 강요하였다고 볼 아무런 증거가 없고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약이 해제된 데에 피고의 잘못이 기여하였다고 보기도 어려운 점, ④ 원고는 2014. 11. 3.경 이 사건 사업계획승인상 사업주체 명의를 주식회사 펜테리움이엔씨에 이전하는 대가로 위 회사로부터 10억 원을 지급받았고, 이로써 이 사건 계약보증금 몰취로 인한 손실을 일부 보전받은 점(더구나 원고는 위 회사와의 합의 당시 피고 및 유관기관 등에 제기한 모든 소송과 민원 등을 취하하기로 약정한 바 있다) 등의 제반 사정을 참작하여 보면, 원고가 주장하는 사정을 감안한다고 하더라도 이 사건 매매계약에서 정한 손해배상 예정액이 부당하게 과다하다고 판단되지 않는다.

3) 따라서 위 손해배상 예정액이 감액되어야 함을 전제로 부당이득 반환을 구하는 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

5. 결론

원고의 불법행위를 원인으로 한 손해배상청구를 기각한 제1심 판결은 정당하므로 이에 관한 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 이 법원에서 확장된 위 손해배상청구 및 선택적으로 추가된 부당이득반환청구 역시 모두 이유 없으므로 원고의 이 부분 청구도 기각한다.

재판장판사이경춘

판사황의동

판사신용호

1) 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 28, 29, 34블록 등 총 16개 블록이고, 그중 원고(우인스페이스)가 매수한 토지는 19블록이다.