

서울고등법원 2016. 6. 30 선고 2015나2053108 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2016. 6. 30 선고 2015나2053108 판결

서울중앙지방법원 2015. 9. 4 선고 2015가합503105 판결

전문

원고, 항소인 파산자 주식회사 대전상호저축은행의 파산관재인 예금보험공사

피고, 피항소인 A

변론 종결 2016. 6. 14.

판결 선고 2016. 6. 30.

제1심판결 서울중앙지방법원 2015. 9. 4. 선고 2015가합503105 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 원고가 당심에서 추가한 예비적 청구를 기각한다.
3. 항소비용과 예비적 청구로 인한 소송비용은 모두 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

1. 청구 취지

피고는 원고에게 400,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 돈을 지급하라(원고는 매매계약 해제로 인한 원상회복으로서 계약금의 반환을 구하다가 당심에서 손해배상 예정액의 감액으로 인한 인한 계약금반환 청구를 예비적으로 추가하였다).

2. 항소취지

제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소부분을 취소한다.

피고는 원고에게 180,322,800원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 대전상호저축은행(이하 '대전상호저축은행'이라 한다)은 주식회사 갑진씨앤디(이하 '갑진씨앤디'라 한다)에 2006. 4. 19. 13억 원, 2006. 12. 28. 31억 원을 각 대여하였는데, 2016. 6. 10. 기준으로 위 원금 중 합계 4,103,801,886원을 변제받지 못하였다.

나. 대전상호저축은행은 주식회사 빌트산업개발(이하 '빌트산업개발'이라 한다)에 2007. 4. 23. 33억 5,000만 원, 2007. 9. 28. 13억 원을 각 대여하였는데, 2014. 11. 20. 기준으로 위 원금 중 합계 4,344,853,816원을 변제받지 못하였다.

다. 대전상호저축은행은 2012. 2. 2. 대전지방법원 2012하합1호로 파산선고를 받았고, 같은 날 파산관재인으로 원고가 선임되었다.

라. 한편 갑진씨앤디, 빌트산업개발(이하 위 회사들을 '이 사건 시행사들'이라 한다)은 대구 동구 B 일대에서 공동주택 건설사업을 시행하기 위해 2007. 9. 18. 피고와 사이에 대구 동구 C 도로 318.7㎡에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2007. 9. 19. 피고에게

계약금 중 일부로 180,322,800원을 지급하였다.

마. 그 후 이 사건 시행사들은 자금사정, 행정적인 규제 등으로 위 사업에 필요한 토지매수 및 사업승인에 실패함으로써 사업을 포기하였고, 현재 별다른 재산이 없는 무자력 상태이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 5, 7, 8호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 시행사들은 공동주택 건설사업을 시행할 목적으로 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하면서 "이 사건 시행사들의 귀책사유가 아닌 사유로 이 사건 매매계약 체결 후 공동주택 사업진행이 6개월 이상 지연되거나 불가능하게 될 때 이 사건 매매계약의 무효를 주장할 수 있으며, 이 경우 매도인은 기수령한 대금을 즉시 반환하고 민·형사상의 이익을 제기하지 않는다."고 약정하고(갑 제2호증 부동산매매계약서 제10조 제2항) 계약금을 지급하였으나, 위 사업에 필요한 토지매수 및 사업승인에 실패함으로써 계약의 목적 달성이 불가능해졌다. 그러므로 원고는 이 사건 시행사들을 대위하여 이 사건 매매계약을 해제함과 아울러 매매계약의 해제로 인한 원상회복으로서 이미 지급된 위 계약금의 반환을 구한다.

설령 위 계약금이 피고에게 귀속된다고 하더라도 이는 손해배상의 예정에 해당한다고 할 것이데 그 액수가 부당히 과다하므로, 원고는 이 사건 시행사들을 대위하여 감액되는 계약금 상당액의 반환을 구한다.

3. 판단

가. 주위적 청구(매매계약의 해제로 인한 계약금반환 청구)에 관한 판단

1) 이 사건 매매계약의 계약서 원고가 이 사건 매매계약의 계약서라고 주장하는 계약서인 갑 제2호증의 피고 이름 다음의 인영이 피고의 인장에 의한 것이라는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 을 제1, 2, 4호증의 각 기재, 제1심 법원의 청운신탁 이사장에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실들, 즉 ① 을 제1호증(피고가 이 사건 매매계약의 진정한 계약서라고 주장하는 것)은 갑 제2호증과 달리 미리 작성된 계약서 양식에 수기로 일부 항목이 추가되거나 삭제되고 그 부분에 당사자들의 날인이 있으며, 을 제1호증에 기재된 피고의 국민은행

계좌로 이 사건 시행사들이 2007. 9. 19. 180,322,800원을 실제로 입금하였던 점, ② 갑 제2호증의 작성일인 2007. 9. 17. 피고 명의의 청운신협 계좌가 개설되었고, 2007. 9. 18. 위 계좌로 갑 제2호증에서 계약금으로 기재된 4억 원이 입금되었다가 출금되었는데, 위 피고 명의의 청운신협 계좌는 청운신협의 직원이 갑진씨앤디의 요청에 의하여 피고의 동의 없이 차명계좌를 개설하여 준 것이고, 4억 원의 입금과 출금을 모두 갑진씨앤디가 하였으며, 피고 명의의 계좌에서 출금한 4억 원은 갑진씨앤디 명의의 계좌로 이체되었던 점 등에 비추어 보면, 갑 제2호증은 이 사건 시행사들이 피고의 인장을 소지한 것을 기화로 임의로 작성한 것으로 보이고, 따라서 이를 증거로 사용할 수 없다.

2) 매매계약의 해제로 인한 원상회복청구권의 존부 을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 합하여 보면, 이 사건 매매계약의 계약서 제10조 제2항은 "이 사건 시행사들의 귀책사유가 아닌 사유로 이 사건 매매계약 체결 후 공동주택 사업진행이 6개월 이상 지연되거나 불가능하게 될 때 이 사건 매매계약의 무효를 주장할 수 있으며, 이 경우 매도인은 기수령한 대금을 즉시 반환하고 민·형사상의 이익을 제기하지 않는다."고 부동산자로 기재되어 있었으나, 매매계약 체결 당시 당사자 간의 합의로 이를 삭제한 사실을 인정할 수 있다.

그렇다면 이 사건 매매계약이 위 계약서 제10조 제2항의 약정에 따라 해제되었음을 이유로 하는 원고의 계약금반환 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 예비적 청구(손해배상예정액의 감액에 따른 부당이득반환청구)에 관한 판단

1) 이 사건 매매계약의 해제 및 기 지급 계약금의 귀속 이 사건 시행사들이 2007. 9. 18. 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하고, 2007. 9. 19. 피고에게 계약금 중 일부인 180,322,800원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제1, 3호증의 각 기재에 의하면, 매매계약 당시 이 사건 시행사들은 피고와 사이에 "잔금 지급일은 2008. 1. 15.로 하되(단, 사업의 불가피한 사유로 지연시 1개월 연장하여 2008. 2. 15.로 연장 지급), 이를 어길 경우 계약을 무효로 하고 기 지급 계약금은 반환하지 않는다."고 약정(이하 '이 사건 특약'이라 한다)한 사실, 피고는 약정된 잔금기일까지 잔금을 지급받지 못하자 이 사건 시행사들에 수차 그 지급을 최고한 후 최종적으로 2008. 5. 7. "2008. 4. 30.까지 잔금을 지급하지 않아 계약이 해지되었다."는 내용의 통지를 한 사실을 각 인정할 수 있다. 그렇다면, 이 사건 매매계약은 피고의 2008. 5. 7.자 통지에 의해 적법하게 해제되었고, 기 지급

계약금은 이 사건 특약에 따라 피고에게 귀속되었다고 할 것이다.

2) 손해배상 예정액의 감액에 따른 부당이득반환청구권의 존부 이 사건 특약은 이 사건 시행사들이 잔금지급채무를 지체하는 경우 계약금을 몰취하여 피고에게 귀속되도록 정하였는바, 이는 손해배상액의 예정으로 봄이 타당하다.

손해배상액의 예정이 부당히 과다한지의 여부는 계약 당사자의 각 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 실제의 손해와 그 예정액의 대비, 그 당시의 거래 관행 및 경제 상태 등 제반 사정을 참작하여 일반 사회인이 납득할 수 있는 범위를 넘는지의 여부에 따라 결정하여야 한다(대법원 1995. 12. 12. 선고 95다28526 판결, 1995. 3. 24. 선고 94다10061 판결 등 참조). 그러므로 살피건대, 피고가 이 사건 시행사들로부터 계약금의 일부로 지급받은 위 180,322,800원은 이 사건 매매계약의 대금인 6억 5,000만 원의 27%에 이르러 매매계약 체결시 통상적으로 수수되는 계약금과 비교하여 볼 때에는 다액이라고 할 것이나, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 시행사들은 프로젝트 파이낸싱 대출을 받아 공동주택 건설사업을 추진한 회사들인 반면 피고는 그 사업부지에 포함된 토지를 소유한 개인에 불과할 뿐만 아니라 이 사건 매매계약은 이 사건 시행사들의 사업부지 확보를 위한 필요에 따라 체결되었던 점, ② 이 사건 매매계약은 통상적인 매매계약과는 달리 매매대금 6억 5,000만 원 중 3억 5,000만 원은 계약금으로, 나머지 3억 원은 잔금으로 지급하기로 약정하였는데, 이러한 약정은 이 사건 시행사들이 매매계약의 체결을 적극적으로 요구하는 과정에서 이루어진 것으로 보이고(피고는 당초 매매대금으로 7억 원을 요구하였으나 이 사건 시행사들이 위 7억 원 중 5,000만 원을 감액하여 주면 계약금으로 3억 5,000만 원을 지급하겠다고 하여 매매대금을 감액하여 주었다는 취지의 주장도 하고 있다), 피고가 이 사건 시행사들에 부당한 압박을 가하여 이 사건 특약을 하였다고 볼 만한 사정을 찾아보기 어려운 점, ③ 피고는 2008. 1. 15.이었던 잔금지급기일을 2008. 4. 30.까지 연장해주고 수차 그 지급을 최고하였음에도 이 사건 시행사들이 잔금을 지급하지 않아 결국 이 사건 매매계약이 해제되기에 이른 점, ④ 피고는 2008. 5. 7. 이 사건 시행사들에 대하여 '매매계약이 해제되고 계약금이 피고에게 귀속되었음'을 통보하였는데 정작 이 사건 매매계약의 당사자인 이 사건 시행사들은 현재까지도 별다른 이의를 제기하지 않고 있고, 다만 이 사건 시행사들의 채권자인 원고가

뒤늦게 이 사건 시행사들을 대위하여 위와 같은 손해배상예정액의 감액 및 계약금 반환의 청구를 하고 있는 것에 불과한 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 손해배상의 예정액이 이 사건 시행사들과 피고 사이에서 공정성을 잃는 결과를 초래하거나 일반사회인이 납득할 수 있는 범위를 넘어서 부당히 과다하여 당사자의 약정에도 불구하고 이를 감액하지 않으면 안 될 정도에 이르렀다고 보기는 어렵다. 따라서 손해배상예정액의 감액을 전제로 한 원고의 위 부당이득반환청구 또한 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이를 모두 기각하여야 할 것인바, 원고의 주위적 청구를 기각한 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한 원고의 항소와 당심에서 추가한 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사배광국

판사임영우

판사최한순