

서울고등법원 2016. 8. 23 선고 2016나2021375 판결 [계약금반환청구의 소]

전 문

원고, 항소인 겸 피항소인

건설공제조합

피고, 피항소인 겸 항소인

경기도

변론 종결 2016. 7. 14.

판결 선고 2016. 8. 23.

제 1 심 판결 서울중앙지방법원 2016. 2. 15. 선고 2015가합535980 판결

주 문

1. 원고와 피고의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 41,594,490,000원 및 이에 대하여 2015. 3. 20.부터 이 사건 소장 부분

송달일까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심 판결 중 원고 패소부분을 취소한다. 피고는 원고에게 23,768,280,000원 및 이에 대하여 2015. 3. 20.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고

제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래 제2항 기재와 같이 고치는 부분 외에는 제1심 판결문의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고치는 부분

■ 제1심 판결문 제3면 제4행부터 제8행까지를 아래와 같이 고친다.

1) 소외 회사는 2008. 8. 19. 위 2구역 복합시설용지 83,220㎡(이하 '이 사건 사업용지'라 한다)를 용지대금 594,207,000,000원에 매수하기로 하되, 위 용지대금 및 분할지급에 따른 할부이자 상당액을 계약금, 1 내지 3차 중도금, 잔금으로 나눠 지급하기로 하는 '고양관광문화단지 2구역 복합시설용지 공급계약'(이하 '이 사건 용지공급계약'이라 한다)을 피고와 체결하고, 피고에게 계약금 59,420,700,000원을 지급하였는데, 이 사건 용지공급계약의 주요내용은 아래와 같다.

제2조(용지공급대금 및 대금지급방법)

3 소외 회사가 용지대금(할부이자 상당액을 포함한다)을 약정기일에 지급하지 아니할 때에는 그 약정기일의 다음날로부터 실제로 지급하는 날까지 그 체납한 금액에 대해 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제80조 제1항에서 정하는 바에 따라 아래의 연체가

을을 적용하여 산정한 지연손해금을 피고에게 납부하여야 한다. (이하 생략)

제3조(계약이행보증금 제출)

1 소외 회사는 이 사건 용지공급계약 체결시 계약금과 별도로 계약내용의 이행을 담보하기 위하여 용지대금의 10%에 해당하는 금액을 이 사건 용지공급계약 체결일로부터 5일(시중은행 영업일 기준) 이내에 현금, 자기앞수표 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항에 의한 보증서로 피고에게 납부하여야 한다.

2 계약이행보증금은 본 계약 내용을 성실히 이행하겠다는 선언적 의미를 가지면서 동시에 본 계약내용 미이행에 따른 위약금이나 손해발생시 이에 대한 배상액에 대한 지급 보증의 목적을 가진다.

3 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제52조 제1항, 제37조 제2항에 따라 보증서로 계약이행보증금을 납부하는 경우, 보증기간은 계약체결일로부터 이 사건 사업용지의 소유권 이전이 완료되는 날까지로 한다.

4 위 3항에 의한 보증기간 전체가 종료된 경우에도 소외 회사가 용지대금을 연체하거나 위약금을 미납한 경우, 또는 반복적으로 본 계약내용을 위반하여 소유권 이전 이후에도 계약담보가 필요하다고 인정되는 경우 피고는 계약이행보증금 반환을 거부하거나 보증기간연장을 요구할 수 있으며, 소외 회사는 이를 수인하거나 피고의 요구에 따른 필요한 조치를 하여야 한다.

제7조 (개발기한 의무)

1 소외 회사는 본 계약체결일로부터 24개월 이내에 공사착공하고, 본 계약체결일로부터 60개월 이내에 완공하여야 한다. 단, M1부지에 한하여서는 본 계약체결일로부터 72개월 이내에 완공하여야 한다.

2 위 제1항의 의무를 위반한 경우 피고는 매년 말 용지대금의 10%를 위반일수에 따라 일할 계산하여 위약금으로 부과한다.

제10조(계약의 해제 또는 해지)

1 다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 피고는 이 사건 용지공급계약을 해제(또는 해지)할 수 있다.

3. 소외 회사가 피고의 사전승인 없이 이 사건 사업용지에 관한 소유권이전등기청구권, 기타 소외 회사가 피고에 대하여 가지는 권리를 양도하거나 기타 처분행위를 한 경우
(제8조 제2항 단서에 해당하는 경우 제외)

8. 용지대금 납부를 <별첨1>의 분할납부계획을 기준으로 연속하여 2회 이상 연체한 경우

제11조(손해배상)

3 이 사건 용지공급계약이 제10조 제1항 각 호의 1의 사유에 의하여 해제(또는 해지)되었을 경우 소외 회사가 납부한 계약금과 계약이행보증금은 피고에게 귀속된다.

■ 제1심 판결문 제8면 제16행부터 제21행까지를 아래와 같이 고친다.

이에 대하여 피고는, ① 이 사건 용지공급계약 제11조 제3항은 위 용지공급계약이 해제되는 경우 계약금과 계약이행보증금이 모두 몰취되는 것으로 규정하고 있는데 이로써 이 사건 계약금과는 별도로 손해배상액의 예정인 계약이행보증금도 몰취하는 것은 당사자의 의사가 계약금과는 별도의 손해배상의 추궁이 가능하다는 것으로 볼 수있는 점, ② 이 사건 용지공급계약은 단순한 토지매매계약이 아니라 국가 또는 지방자치단체 차원에서 적극적으로 추진하는 문화콘텐츠 육성 및 수출을 위한 공익사업으로 서 통상의 토지매매계약보다 강한 의무이행 강제수단이 필요하다는 데 계약당사자의 의사가 합치되어 그 결과 계약이행보증금 외에 위약벌로서 손해의 발생여부를 묻지 않는 계약금 몰취 약정이 추가된 점, ③ 지방재정법령에 따르면 지방자치단체가 수령하는 계약금은 지방자치단체의 세입·세출예산에서 분리됨으로써 별도로 관리되는 계약이행보증금과는 달리 납입되는 즉시 세출예산의 재원으로서 집행 및 지출되는 지방자치단체의 수입이 되므로 계약금이 손해배상의 예정으로서 과다하다는 불측의 사정으로 반환된다면 지방재정상 커다란 혼란이 야기될 수 있어 계약금 몰취약정이 이루어진 점등에 비추어 보면, 이 사건 계약금은 위약벌에 해당한다고 주장한다.

살피건대, 앞서 든 사실 및 채택증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정, 즉 ① 이

사건 용지공급계약 제3조 제1항은 이 사건 계약이행보증금이 계약금과 별도로 계약내용의 이행을 담보하기 위하여 규정되었음을 밝히고 있고, 제3조 제2항에서도 계약이행보증금은 본 계약 내용을 성실히 이행하겠다는 선언적 의미를 가지면서 동시에 본 계약내용 미이행에 따른 위약금이나 손해발생시 이에 대한 배상액에 대한 지급보증의 목적을 가지고 있음을 규정하고 있는 점, ② 이 사건 용지공급계약의 내용에 의하면 제11조 제3항에서 소외 회사의 귀책사유로 계약이 해제된 경우 소외 회사가 납부한 계약금과 이 사건 계약이행보증금이 피고에게 귀속된다고 규정하고 있어 그 문언상 이 사건 계약금과 계약이행보증금은 소외 회사의 귀책사유로 인한 채무불이행으로 계약이 해제된 경우를 예정한 위약금에 해당한다고 볼 수 있는 점, ③ 이 사건 용지공급계약에는 제11조 제3항과 별도로 피고가 소외 회사의 계약 위반으로 인하여 실제 입게 된 손해에 대하여도 따로 배상을 청구할 수 있다는 규정은 두고 있지 않은 점, ④ 민법 제398조 제4항은 위약금을 손해배상액의 예정으로 추정하므로 위약금이 위약별로 해석되기 위해서는 특별한 사정이 주장·입증되어야 할 것인데(대법원 2004.12. 10. 선고 2002다73852 판결 참조), 피고가 들고 있는 위 사실만으로는 이 사건 계약금이 위약벌에 해당한다고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 용지공급계약에서의 계약금 및 계약이행보증금은 모두 손해배상액의 예정에 해당한다고 봄이 상당하므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

원고의 피고에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고와 피고의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 서경환, 판사 백승엽, 판사 정준화