

서울고등법원 2024. 10. 30 선고 2023나2051282 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2024. 10. 30 선고 2023나2051282 판결

서울중앙지방법원 2023. 10. 11 선고 2022가합555067 판결

전문

원고, 피항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 원스 담당변호사 양동수

피고, 항소인주식회사 B

소송대리인 법무법인 창천 담당변호사 김종화

소송대리인 법무법인(유한) 태평양 담당변호사 서동후, 이혁, 정성희

변론 종결2024. 9. 27.

판결 선고2024. 10. 30.

제1심판결서울중앙지방법원 2023. 10. 11. 선고 2022가합555067 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 1,400,000,000원 및 이에 대하여 2021. 11. 28.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결 이유는, 아래 2항과 같이 고치거나 덧붙이는 것을 제외하고는 제1심 판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 고치거나 덧붙이는 부분

- 제1심판결 5면 중, ① 2행의 "갑 제4, ~ 제1, 10호증의 각 기재"를 "갑 제4, 9~12, 14, 23, 26, 29~31호증, 을 제1, 10, 18호증의 각 기재와 당심증인 H의 일부 증언"으로, ② 5행의 "을 제2에서 9, 11에서 17호증"을 "을 제2~9, 11~17, 19~32호증"으로, ③ 12행의 "J"을 "M"으로 각 고친다.
- 제1심판결 6면 표 아래 1~8행 부분을 다음과 같이 고친다.

『위 부동산매입용역계약서는 용역대금의 중도금 지급 시기 및 조건을 '사업부지의 본계약(준주거확인) 완료시(7일 이내)'로 규정하여(제4조) 이 사건 부지가 준주거지역임을 전제로 본 계약이 체결되는 시점을 중도금 지급 시기로 정하고 있고, H 등 중개용역업자의 업무를 '준주거지역 종상향 시 매매계약을 완료시키는 것'으로 규정하고 있다(제6조). 위 부동산매입용역계약의 내용을 위와 같이 정한 것은 이 사건 매매계약이 종상향을 조건으로 체결될 것임이 전제였기 때문으로 보인다. 나아가 2021. 11.경 이 사건 종상향 부결 심의가 이루어짐에 따라 H은 원고와 용역계약을

해지하고 기 수령한 용역비(계약금 2억 원)를 반환하기까지 하였다(원고가 부동산매입용역계약상 C의 지위를 승계한 것으로 보인다). 이러한 제반 사정에 비추어 보면, H 등은 가까운 시일 내에 이 사건 부지가 준주거지역으로 종상향될 것을 조건으로 이 사건 매매계약을 중개하였다고 보는 것이 타당하다.』

○ 제1심판결 7면 아래에서 4행의 "N의 사실확인서" 다음에 "(2023. 3. 28. 자로 작성됨, 갑 제9호증의 3)"을 덧붙인다.

○ 제1심판결 7면 아래에서 2행과 1행 사이에 다음과 같은 내용을 덧붙인다.

『피고는, ⑦ N 명의 위 사실확인서는 원고 측에 의하여 위조된 것으로 N의 의사에 따라 작성되지 않았으므로 진실성을 담보할 수 없고, ④ I, H, M 명의 위 각 사실확인서는, 위 명의인들이 원고의 대리인 지위에 있는 사람들로서 이 사건 매매계약과 관련하여 원고와 이해관계를 같이하므로 객관적인 제3자의 지위에 있다고 보기 어렵는데다, 특히 M은 이 사건 매매계약에 전혀 관여한 바도 없으므로 이 역시 신빙하기 어렵다는 취지로 주장한다.

먼저 N 명의 사실확인서에 관하여 본다. 위 사실확인서에는 N의 서명이 기재되어 있고, N 본인이 발급받은 인감증명서와 신분증 사본이 첨부되어 있는 사실이 확인되며, N는 2024. 1. 12. 위 사실확인서는 M이 자신을 대신하여 작성한 것으로 사실에 부합한다는 취지의 문구를 수기로 기재하기까지 하였다(갑 제23호증 참조). 이러한 측면에서 위 사실확인서에 기재된 글씨의 필체가 N의 필체와 일치하지 않는다는 사정만으로 위 사실확인서가 N의 의사에 반하여 작성되었다고 단정하기 어렵고, 단지 나이가 많은 N를 대신하여 M이 사실확인서 내용을 N의 의사에 따라 기재한 것일 뿐이라고 보는 것이 타당하다. 피고는 2023. 10. 13. 자 녹취록(을 제29호증) 및 N가 2023. 10. 13. 작성한 사실확인서(을 제28호증)를 근거로 위 2023. 3. 28. 자 사실확인서가 N의 진정한 의사에 반하여 작성된 것으로 위조되었다는 취지로도 주장하나, 위 2023. 10. 13. 자 녹취록에 기재된 대화 내용은 피고 측 P과 R이 N를 상대로 N의 위 2023. 3. 28. 자 사실확인서 작성 경위와 동기 등을 추궁하는 과정에서 주고받은 것으로, 피고 측과 친분이 있었던 N로서는 당시의 상황을 모면하기 위하여 피고에게 유리한 내용으로 진술하였을 가능성을 배제하기 어려워 그 신빙성을 담보하기 어려우므로(같은 날 작성된 사실확인서의 신빙성도 마찬가지이다), 위 각 증거만으로는 N

명의를 위 2023. 3. 28. 자 사실확인서의 신빙성을 탄핵하기에 부족하다.

또한 당심증인 H은 'I과 M은 피고 측으로부터도 용역을 받아 피고 측을 위해서도 용역을 진행했다'는 취지로 증언하였고, 을 제9, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 M이 설립한 S과 피고가 2021. 8. 8. 이 사건 부동산의 매매에 관한 컨설팅용역계약을 체결한 사실, 피고가 M에게 컨설팅용역비 명목으로 1억 1,000만 원(부가가치세 포함)을 지급한 사실이 인정되는데다 피고 스스로 2023. 6. 26. 자 준비서면에서 인정한 바와 같이 M은 원고 측이 아닌 피고 측과 알고 지내던 관계였다. 이러한 사정에 비추어 볼 때, I과 M이 원고의 대리인 지위에 있는 사람들로서 원고와 이해관계를 같이하는 관계에 있다고 단정하기 어렵다. 더욱이 이 사건 매매계약의 특약사항이 해제조건인지 여부에 따라 H, M 등이 원고에게 용역비를 반환할 의무가 있는지 여부가 달라지는데, H과 M 등은 2022. 2.경 '사업부지에 대하여 경기도 도시계획심의 결과 종상향이 부결됨에 따라 토지용역계약을 해지하고 기 수령한 용역비는 반환한다'는 내용의 사실확인서(갑 제4호증의 2)를 작성하였고, H은 이 사건 부지의 종상향이 부결된 이후 2021. 11. 22.경 원고 측으로부터 용역비의 반환을 통보받아 2022. 4. 25.경 원고 측에게 용역비 계약금 2억 원을 반환하기까지 하였다. 이처럼 이 사건 매매계약이 종상향 불가를 해제조건으로 하여 체결되었는지 여부에 따라 H 등의 용역비 반환의무 여부가 달라질 수 있는 상황에서 H 등이 일방적으로 원고에게 유리한 진술을 할 유인이 있다고 보기 어렵고, 달리 H 등 명의 각 사실확인서의 신빙성을 배척할만한 사정이 보이지 않는다.』

○ 제1심판결 8면 3~14행 부분을 다음과 같이 고친다.

『이와 관련하여 피고는, '위 특약사항은 준주거지역확정고시가 매매계약 제2조에 기재된 잔금일인 2022. 8. 30.보다 빠른 시일 내에 이루어질 경우 매수인인 C 측이 신속하게 시설작업 등 제반 사업을 진행하려는 것에 반하여 매도인인 피고 측에 대한 잔금 지급은 지체될 우려를 방지하기 위해 마련한 조항으로, C 측이 준주거지역확정고시일로부터 3개월 이내에 PF 대출을 일으켜 피고에게 신속하게 잔금을 지급하되 3개월이 경과할 경우 지연이자를 가산하여 지급하기로 정한 규정'이라는 취지로 주장하였다가, 당심에 이르러서는 '위 특약사항은 C의 요청 사항 중 일부(넉넉한 잔금 기한을 확보하여 줄 것)를 반영한 대가로서 C가 별도의 인센티브 차원에서 연 20%의 지연이자를 가산하여 지급하기로 정한 규정'이라는 취지로 주장하였다. 살피건대, 위와 같이 특약사항을 기재하게 된 경위

및 동기에 관한 피고의 주장은 일관성이 부족하고, 잔금일 이전에 종상향이 확정·고시되었다고 하여 C가 이 사건 부동산의 소유권을 취득하기도 전에 피고의 협조 없이 관련 개발사업을 진행할 수 있는 어떠한 권원이 주어지는 것은 아니므로 피고의 주장은 설득력이 부족해 보인다. 또한, 종상향이 빠른 시일 내에 진행되어 C가 제반사업을 진행하게 된다고 하더라도 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기의 이전은 C의 잔금 지급과 동시에 이루어지는 것이므로(이 사건 매매계약 제5조), 피고에 대한 잔금 지급이 지체될 우려를 방지하기 위해 위와 같은 특약사항을 마련하였다는 피고의 주장은 쉽사리 납득하기 어렵다. 나아가, C가 작성하여 제시한 2021. 8. 27. 자 계약서에 '본 매매목적물 토지가 준주거용지로의 종상향이 불가능하다고 판단될 경우 본 계약을 쌍방 무효로 한다(제14조 제2항 가호)'는 조항이 포함된 사실에 비추어 보면, C는 이 사건 부동산의 종상향 여부를 매매계약의 효력을 좌우할 정도의 핵심적인 내용으로 평가하고 있던 것으로 보이는데, 그러한 C가 종상향을 조건부로 하지도 않은 채 위 2021. 8. 27. 자 계약서를 원고에게 일방적으로 불리한 내용으로 수정하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보는 것은 경험칙에 반하고, 종상향을 조건부로 하지 않았다면 굳이 연 20%의 지연손해금을 가산하는 규정까지 둘 이유가 없어 보인다(피고는 위와 같은 지연손해금 약정이 추가된 경위에 관하여, '브릿지론을 통하여 이 사건 매매계약의 계약금을 포함한 초기 사업비를 마련한 C는 최대한 빠른 시일 내에 건축허가를 받고 PF 대출을 실행하여 고금리의 브릿지론을 변제하고 공사대금을 마련하여 준공을 진행할 유인이 있었으므로, 위와 같은 지연손해금 약정에 관한 합의에 이르렀다'고 주장하나, C가 이 사건 매매계약의 계약금 등 초기 사업비를 마련하기 위하여 고금리의 브릿지론을 실행하였다고 볼 만한 증거가 없고, 설령 C가 사업자금을 조달하기 위하여 PF 대출을 신속하게 실행할 필요가 있었다고 하더라도, 위와 같은 사정이 원고가 연 20%에 이르는 지연손해금 약정을 받아들일 만한 사유가 된다고 보기는 어려우므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다). 여기에다가, 이 사건 매매계약 체결 시 참석한 중개용역업자인 I, H, N가 작성한 각 사실확인서에는 '잔금은 종상향시에 지급하기로 하였고, 매매계약 제2조에서 잔금 지급일을 2022. 8. 30.로 기재한 것은 담당 법무사가 실거래신고를 하기 위해서 날짜를 기재하여야 한다고 하여 임의의 날짜로 기재한 것일 뿐이다'라는 취지로 기재되어 있는 점, 통상적으로 특약사항이 일반조항에 우선한다고 보는 것이 당사자의 의사에 부합하는 것으로

보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약상 잔금 지급시기를 정하고 있는 것은 본문 제2조가 아닌 특약사항 제1항으로서 이는 종상향을 조건부로 하여 '종상향시로부터 3개월 이내에 잔금을 지급하도록 하되 3개월이 지나면 지연이자를 가산하고, 늦어도 종상향시로부터 6개월 이내에는 잔금을 지급하도록 하는 규정'으로 해석하는 것이 원, 피고의 의사에 부합하는 것으로 보이고(본문 제2조에 명시된 잔금 지급시기는 이 사건 부동산의 실거래 신고에 필요하다는 법무사의 요청에 따라 형식적으로 기재된 것으로 보인다), 당심증인 H 또한 그와 같은 취지로 증언하였다.』

○ 제1심판결 10면 5~21행 부분을 다음과 같이 고친다.

『그런데 앞서 본 I, H, N, M 명의 각 사실확인서의 내용은 피고 측이 이 사건 매매계약 체결 당시 C에 종상향은 무조건 된다는 취지로 이야기했다는 것이고, 당심증인 H은 '피고는 C가 작성하여 제시한 2021. 8. 27. 자 계약서가 복잡하다는 이유로 해당 계약서를 이 사건 매매계약의 계약서로 채택하는 것을 반대하였다. C는 새로 계약서를 작성하면서 종상향 조건을 명시적으로 기재해달라고 하였으나 피고는 종상향 조건은 기본적인 것으로 증인들도 많은데 당연한 것을 기재할 필요가 없지 않느냐고 하면서도 특약사항 1항이 종상향 조건을 기재한 것이라고 설명했다'는 취지로 일관되게 진술하였다. 위와 같은 사정에 더하여, C 측이 이 사건 부동산이 준주거지역임을 전제로 '이천시 Q동 주상복합 개발사업'의 사업성 검토를 위한 건축설계를 의뢰한 사실에 비추어 보면 C는 이 사건 부지가 준주거지역으로 종상향되는 것을 전제로 이 사건 매매계약을 체결하였던 것으로 보이는 점, 피고 측 P이 작성한 진술서에 의하면 피고 측은 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부지의 종상향이 임박한 것으로 알고 있었으므로 피고 또한 이 사건 부지의 종상향 가능성을 매우 높게 생각하였던 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 비록 2021. 8. 27. 자 계약서로 매매계약이 체결되지 않았다고 해서 피고가 종상향을 조건으로 매매계약을 체결하는 것을 거절하였다고 인정하기는 어렵고, 이 사건 매매계약서에 2021. 8. 27. 자 계약서와 같이 종상향 조건부와 관련한 명시적 규정은 기재되어 있지 않더라도, C와 피고는 종상향을 당연한 전제로 하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 해석하는 것이 합리적이다.

⑥ 이 사건 부동산 중 이 사건 부지 면적의 합계는 3,099.2m²로 이를 평수로 환산하면

937.508평인바, 이 사건 매매계약상 매매대금은 평당 약 1,500만 원(매매대금 14,060,000,000원

÷ 937.508평 = 평당 14,997,205원)으로 책정된다[이와 관련하여 피고는 '피고는 당초 140억 원 정도에 이 사건 부동산을 매도할 의사가 있다고 밝혔음에도 C는 희망 매매대금을 136억여 원으로 기재한 2021. 8. 27. 자 계약서를 제시하였다, 이에 피고는 위 매매대금으로는 이 사건 부동산을 매각할 의사가 없음을 분명히 밝혔고, 결국 매매대금은 이 사건 매매계약서에 기재된 바와 같이 140억여 원으로 정해졌다'는 취지로 주장하나, 2021. 8. 27. 자 계약서와 이 사건 매매계약서상 평당 매매대금은 모두 약 1,500만 원으로 동일하고, 다만 2021. 8. 27. 자 매매계약서상 매매목적물에는 이 사건 부동산 중 이천시 F 대 101㎡가 누락되어 위와 같은 매매대금의 차이가 발생한 것에 불과한 것으로 보이므로(C가 H 등과 2021. 8. 27. 작성한 부동산매입용역계약서에도 위 101㎡ 부지는 기재되어 있지 않다), 매매대금이 정해진 경위에 관한 피고의 위 주장은 믿기 어렵다].

그런데 이 사건 매매계약 체결 무렵인 2021. 4.경 및 2021. 6.경 이천시 Q동에 위치한 제2종 일반주거지역 토지의 실거래가는 평당 400만 원에서 600만 원 정도에 불과한 것으로 보인다. 원고가 제출한 감정평가서(갑 제29호증)에 따르면 이 사건 매매계약 체결 당시인 2021. 8. 30. 기준 이 사건 부지를 제2종 일반주거지역 상태로 평가하였을 경우의 감정 평가액은 10,818,682,000원인데 반해, 준주거지역 상태로 평가하였을 경우의 평가액은 13,047,718,000원이다. 피고가 제출한 감정평가서(을 제26호증)에 따르면 이 사건 부지의 감정평가액은 12,461,208,000원으로 이 사건 매매계약상 매매대금에 미치지 못하는 것으로 보이고, 갑 제30호증의 기재에 비추어 피고가 제출한 위 감정평가서는 제2종 일반주거지역 상태의 이 사건 부지를 다소 과다하게 평가하였을 가능성을 배제할 수 없다. 이러한 사정에 비추어 보아도, 이 사건 매매계약상 매매대금은 이 사건 부지가 종상향이 될 것을 전제로 정해진 것으로 보인다.

⑦ 피고는, '피고는 이 사건 매매계약이 제대로 이행될 것으로 믿고, C에게 이 사건 부동산을 잔금 지급일인 2022. 8. 30.까지 인도하기 위하여 이 사건 부동산의 건물 중 공실로 남아있던 호실에 관하여 신규 임대차계약을 체결하지 않은 것은 물론, 기존 임차인들과의 계약도 연장하지 않고 종료하였으며, 오히려 추가비용까지 지출하여 임차인들로 하여금 임대차 호실을 미리 비우도록 한 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 이 사건 부지의 종상향 불가를 해제조건으로 체결되지 않은 것이 분명하다'고도 주장한다. 그러나 피고 또한 이 사건 부지가 종상향이 될 것을 확신하여, 위와

같이 신규 임대차계약을 체결하지 않거나 기존 임대차계약을 연장하지 않고 추가비용을 지출하면서까지 임대차 호실을 비우도록 하였을 가능성을 배제할 수 없으므로, 위와 같은 사정이 '원고와 피고 사이에 이 사건 부지의 종상향을 전제로 이 사건 매매계약이 체결되었다'는 판단에 장애가 되지는 않는다.』

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각한다.

재판장판사강승준

판사김민아

판사양석용