

서울중앙지방법원 2024. 4. 25 선고 2023가합69440 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 동인 [담당변호사 이상준]

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 (유한) 현 [담당변호사 이건우]

변 론 종 결 2024. 3. 7.

판 결 선 고 2024. 4. 25.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 금 9,500,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

- 1) 원고는 피고로부터 별지목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)을 매수하여 공동주택, 근린생활시설 등을 신축·분양하는 부동산 개발사업(이하 ‘이 사건 사업’이라고 한다)을 추진하기 위하여 설립된 특수목적회사이다.
- 2) 피고는 호텔업, 카지노업, 임대업 등을 목적으로 설립된 회사로서 별지목록 기재 부동산의 소유자이다.

나. 이 사건 부동산의 매각 추진 경위

- 1) 피고는 이 사건 부동산을 매각하기 위하여 2022. 4.경 잠재매수인들로부터 입찰제안을 받았고 주식회사 C, 주식회사 D, E 주식회사, 주식회사 F는 2022. 5. 31. 컨소시엄을 구성하여 입찰제안서를 제출하였다(이하 위 컨소시엄을 ‘원고 측 컨소시엄’이라고 한다).
- 2) 원고 측 컨소시엄은 2022. 6.경 입찰금액을 증액하여 수정 입찰제안서(갑 제4호증, 이하 ‘이 사건 입찰제안서’라고 한다)를 제출하였는데, 이 사건 입찰제안서에는 타인자본과 자기자본의 비율 등 이 사건 부동산 매입을 위한 원고 측 컨소시엄의 자금조달계획이 기재되어 있었다. 그 주요 내용은 다음과 같다.

■ 자금조달 계획

- 조세특례제한법 제104조의31 및 같은 법 시행령 제104조의28에 의한 프로젝트금융투자 회사(PFV)를 통해 매입 예정이며, PFV의 자금조달계획은 다음과 같습니다.

구분	금액	비율	세부사항
총 금액	950억 원	100.0%	-
자기자본	90억 원	9.5%	·투자확약서 제출(75억 원) - ㈜D 15억 원 - ㈜C 60억 원 ·투자의향서 제출(15억 원) - E㈜ 15억 원
타인자본 (차입금)	860억 원	90.5%	·PFV 설립 후, 브릿지론을 통한 자금 조달 ·E㈜ 주관

[투자자 소개]

구분	금액	참여금액	투자자 명칭	세부사항
지분참가자	1	15억 원	㈜D	-대표사 -PFV 자산관리회사
	2	60억 원	㈜C	-프로젝트 PM
	3	15억 원	E㈜	-브릿지론 및 본PF 조달
대출참가자	1	10억 원	E㈜	-계약금 지급
	2	985억 원		-브릿지론
	3	100억 원	㈜F	-후순위 대여 추진 -시공 참여 예정

[타인자본]

- E㈜ 브릿지론 조달, 매매계약 체결 이후 3개월 이내 조달
- 잔금 관련 조달(Bridge Loan) 진행 시 E의 자금이 투입되는 경우 E은 1) 심사팀 접수 후 2) 리스크관리협의회(Risk Management Committee) 개최를 통하여 승인을 득하며, 타 금융기관 참여 시 각 금융기관별 내부 승인 절차에 따라 심의 진행 후 자금을 조달할 계획임

구분	금액	참여금액	투자자 명칭	세부사항
지분참가자	1	15억 원	㈜D	-대표사 -PFV 자산관리회사
	2	60억 원	㈜C	-프로젝트 PM
	3	15억 원	E㈜	-브릿지론 및 본PF 조달
대출참가자	1	10억 원	E㈜	-계약금 지급
	2	985억 원		-브릿지론
	3	100억 원	㈜F	-후순위 대여 추진 -시공 참여 예정

다. 이 사건 매매계약의 체결

1) 피고는 2022. 7.경 원고 측 컨소시엄에 이 사건 부동산을 매각하기로 결정하였고 원고 측 컨소시엄의 대표 입찰참가자인 주식회사 D과 주식회사 G1)은 2022. 8. 22.경 이 사건 부동산의

매수인으로 지정하기 위해 원고를 설립하였다.

2) 원고는 2022. 8. 26. 피고와 사이에 이 사건 부동산을 총 매매대금 950억 원, 계약금 95억 원에 피고로부터 매수하고, 계약금은 계약 체결 후 3영업일 이내에 지급하며 잔금은 2022. 10. 26.

지급하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

■ 이 사건 매매계약

제3조 매매대금 및 거래종결일

(1) 매매대금. 본건 부동산에 대한 매매대금은 금 구백오십억 원(₩95,000,000,000(이하 “매매대금”)으로 한다. 매수인은 본건 부동산의 소유권 취득 후 본건 부동산 중 건물 부분 및 그에 대한 지상물·부속설비 일체는 사용하지 않고 전부 철거할 예정이므로, 매매대금은 토지 부분만에 대한 금액이며, 매매대금 중에서 건물 부분에 대한 매매대금은 없는 것(‘0원’)으로 한다.

(2) 계약금. 매수인은 본 계약 체결일로부터 3영업일 이내에 계약금으로 금 95억 원을 매도인의 계좌에 입금하는 방식으로 지급한다. 단, 매도인과 주식회사 D 사이에 체결된 2022년 7월 22일자 양해각서에 따라 매도인에게 지급된 이행보증금 금 10억 원은 계약금의 일부로서 지급된 것으로, 매수인이 매도인에게 실제 지급하여야 하는 계약금은 이행보증금이 공제된 금 85억 원이다.

제8조 계약의 해제

(1) 매도인은 다음 각 호의 경우 매수인에 대한 서면통지로서 본 계약을 즉시 해제할 수 있다.

1. 매수인이 본 계약에서 정한 확약, 약정 기타 의무사항을 이행하지 아니하고 매도인으로부터 이를 시정하라는 통지서를 수령한 날로부터 10영업일 내에 이를 시정하지 않는/못하는 경우

2. 매수인이 본 계약에서 제공한 진술 및 보증이 사실과 다르다는 점이 밝혀져 매도인으로부터 이를 시정하라는 통지서를 수령한 날로부터 10영업일 내에 이를 시정하지 않는/못하는 경우

3. 매수인에 대하여 거래종결일 이전에 회생, 파산, 금융결제원의 거래정지처분, 채권금융기관 공동관리절차 또는 이와 유사한 절차가 개시되거나 매수인이 해산한 경우

(3) 본 조 제1항 또는 제2항에 따라 본 계약이 해제된 경우, 매도인과 매수인은 민법 제548조에 따른 원상회복 의무를 이행하여야 하며, 특히 매수인은 그 즉시 본 계약 제5조 제8항에 따른 본건 인허가 또는 그 신청행위가 취소/철회되도록 하여야 한다. 또한 본 조 제1항에 따라 본 계약이 해제된 경우 매수인이 지급한 계약금은 손해배상의 예정액으로 물취되고(계약금 지급 이전에 본 조 제1항에 따라 본 계약이 해제된 경우 매수인은 계약금 상당액을 손해배상의 예정액으로 매도인에게 지급하여야 한다), 본 조 제2항에 따라 본 계약이 해제된 경우 매도인은 매수인에게 지급받은 계약금을 반환하고, 계약금 상당액을 손해배상의 예정액으로 지급하여야 한다.

라. 대출 무산 및 피고의 계약 해지

1) 원고는 2022. 8. 26. 계약금 전액인 95억 원의 지급을 완료²⁾ 하였고, 2022. 9.경부터 잔금을 마련하기 위하여 H증권을 금융자문사로 삼아 부동산 개발사업에서 매수대금 지급을 위하여 이루어지는 단기 대출인 이른바 ‘브릿지론(Bridge Loan)’(이하 ‘잔금지급용 단기 대출’이라고 한다)을 실행하여 줄 대주를 물색하였다.

2) 그러나 그 무렵 기준금리의 인상 및 이른바 I 사태³⁾ 등으로 부동산 개발사업 관련 대출이 위축되어 어느 금융회사도 원고에게 잔금지급용 단기 대출을 한다는 의사를 표시하지 않았다. 결국 원고는 이 사건 매매계약 잔금 지급일인 2022. 10. 26.은 물론이고 연장된 잔금지급기일인 2023. 2. 26.까지도 잔금을 지급하지 못하였다.

3) 이에 피고는 2023. 5. 19. 원고에게 ‘잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고, 원고가 기지급한 계약금 95억 원은 이 사건 매매계약 제8조 제3항에 따라 물취한다’고 통보하여 이 사건 매매계약을 해제하였다(이하 ‘이 사건 피고의 계약 해제’라고 한다).

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 J의 증언, 변론 전체

2. 원고 주장의 요지

다음과 같이 이 사건 매매계약은 취소·해제되었거나 무효이므로 피고는 원고에게 부당이득 또는 원상회복으로 원고가 지급하였던 이 사건 매매계약의 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

가. 동기의 착오 취소 주장

원고는 금융기관의 잔금지급용 단기 대출을 받아 매매대금을 마련할 계획이었고 이는 이 사건 매매계약 체결을 결정한 중요한 동기였으며 이 사건 입찰제안서 등을 통해 피고에게도 표시된바 있다. 그런데 실제로는 이 사건 사업에 관하여 잔금지급용 단기 대출이 불가능했으므로 원고에게는 동기의 착오가 있었고, 원고는 이 사건 2023. 11. 13.자 준비서면의 송달로써 이 사건 매매계약을 착오를 이유로 취소한다.

나. 쌍방 귀책사유 없는 이행불능 주장

이 사건 매매계약의 잔금지급의무는 부동산 경기의 침체, 1 사태 등 불가항력적인 사태로 인하여 이행불능이 되었던바, 쌍무계약의 당사자 일방인 원고의 채무가 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 불능이 된 경우 민법 제537조 위험부담의 법리에 따라 계약 관계가 소멸된다고 보아야 한다. 따라서 이 사건 매매계약은 무효이며 이에 따라 이행한 급부는 법률상 원인 없는 것으로 반환되어야 한다.

다. 사정변경을 원인으로 하는 계약해제 주장

원고가 잔금지급용 단기 대출을 통해 잔금을 지급한다는 사정은 이 사건 매매계약 성립의 기초가 된 사정이었으나 이 사건 매매계약 체결 이후에 현저한 변경이 발생하였고, 이는 원고의 책임 없는 사유로 당사자들이 예견할 수 없었던 현저한 사정변경이 발생한 경우에 해당한다. 이에 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 동기의 착오 취소 주장에 관한 판단

1) 관련 법리

민법 제109조에 따라 의사표시에 착오가 있다고 하려면 법률행위를 할 당시에 실제로 없는 사실을 있는 사실로 잘못 깨닫거나 아니면 실제로 있는 사실을 없는 것으로 잘못 생각하듯이 의사표시자의 인식과 그러한 사실이 어긋나는 경우라야 한다. 의사표시자가 행위를 할 당시 장래에 있을 어떤 사항의 발생을 예측한 데 지나지 않는 경우는 의사표시자의 심리상태에 인식과 대조사실의 불일치가 있다고 할 수 없어 이를 착오로 다룰 수 없다(대법원 1972. 3. 28. 선고 71다2193 판결, 대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다202922 판결 등 참조). 한편, 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 한다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

살피건대, 앞서 본 증거 및 증인 J의 증언, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하여 보면, 잔금지급용 단기 대출이 불가능하게 되었다고 하여 원고에게 인식과 사실의 불일치로서 착오가 있었다고 보기 어렵고, 원고가 잔금지급용 단기 대출에 관한 자신의 내심의 동기를 이 사건 매매계약의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하였다고 보기도 어렵다. 따라서 이 부분 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

① 원고가 주장하는 이 부분 착오의 내용은 결국 ‘계약 체결 당시에는 이 사건 사업에 관련하여 단기 대출을 받을 수 있을 것으로 여겼는데 실제로 계약 체결 이후에는 사정의 변화가 생겨 받지 못하였다’는 것이다. 그런데 이러한 사정의 변화는 단지 원고의 미필적 인식에 기초한 장래에 대한 기대나 예측이 어긋난 것일 뿐이므로 계약 체결 당시에 원고에게 인식과 사실의 불일치로서 ‘착오’가 존재했던 것은 아니다.

② 원고가 제출한 증거들을 살펴보더라도, 원고가 이 사건 매매계약을 체결할 당시 잔금지급용 단기 대출의 가능 여부를 명확히 확인하였다는 자료를 찾을 수 없고, 오히려 증인 J의 이 법정에서의 증언에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 무렵에야 H증권을 금융자문사로 선정하여 대주단을 모집하기 시작했던 것으로 보일 뿐이다.

③ 대법원 2020. 5. 14. 선고 2016다12175 판결에서 설시한 법리에 의하면, 원고가 장래에 발생할 막연한 사정을 예측하거나 기대하고 법률행위를 하였다가 그러한 예측이나 기대와 다른 사정이 발생하였다고 하더라도 그로 인한 위험은 원칙적으로 표의자인 원고가 스스로 감수하여야 하고 착오를 이유로 계약의 취소를 구할 수는 없다.

④ 원고는, 이 사건 매매계약을 위해 설립된 회사로서 독자적인 사업을 하지 않는 원고의 입장에서 대출을 통해 매매계약 잔금을 마련할 수밖에 없음을 피고도 잘 알고 있었다고 주장한다. 그러나 설령 피고가 원고의 자력만으로는 잔금을 지급할 수 없다는 사정을 알았다고 하더라도 그것만으로 ‘현재의 사업구조를 대상으로 부동산 잔금지급용 단기 대출이 이루어질 수 있고, 대출의 실행을 전제로만 이 사건 부동산을 매입하여 사업을 진행한다’는 원고의 동기를 인식하였다고 보기는 어렵다.

⑤ 오히려 이 사건 입찰제안서에 ‘원고 측 컨소시엄의 구성원인 E 주식회사를 통하여 잔금 재원을 마련할 수 있다’는 취지가 기재되어 있고 ‘E 주식회사가 아닌 타 금융기관 참여 시에는 해당 금융기관 내부의 승인을 얻어 자금을 조달할 계획’이라고 기재된바(갑 제4호증), 피고로서는 원고 측 사정에 따라 구체적인 잔금조달방법이 달라질 수는 있더라도 원고 측이 나름의 방법으로 잔금을 마련하여 지급할 계획이라고 이해하였을 것으로 보인다.

나. 쌍방 귀책사유 없는 이행불능 주장에 관한 판단

살피건대, 앞서 본 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사실 내지 사정들을 종합하여 보면, 원고의 잔금지급의무가 쌍방 귀책사유 없이 이행불능으로 되었다고 볼 수 없고 이 사건 매매계약이 무효로 되었다고 볼 수도 없다. 이 부분 원고의 주장도 받아들이지 않는다.

① 원고의 매매대금 지급의무는 금전채무이므로 이행불능의 개념이 성립되지 않고 원고는 금전채무의 채무불이행에 대하여 귀책사유가 없음을 항변할 수도 없다(대법원 2003. 4. 8. 선고 2001다38593 판결 참조).

② 원고는 이 사건 매매계약에 따라 매매대금을 지급할 의무를 부담하고 그 자금을 조달하는 방법을 정하는 것은 어디까지나 원고 자신의 선택과 책임에 따른 계약이행준비의 문제일 뿐이다.

③ 그리고 이 사건과 같은 단기 대출(브릿지 론), 프로젝트 파이낸싱 대출을 이용한 부동산

개발사업은 필연적으로 부동산 시장과 금융시장 상황의 변동에 영향을 받고, 다수의 기관 내지 이해관계인들이 관여하는 진행 과정에서 여러 가지 변수가 존재한다. 원고는 사업 성공에 따른 상당한 이익에 대한 기대와 사업 실패에 따른 손실의 위험성을 모두 고려하여 대출을 통한 이 사건 사업의 시행을 선택한 것이므로, 기대에 따른 이익이 실현되었을 경우뿐만 아니라 위험의 현실화로 손실이 발생한 경우에도 이에 대한 책임을 진다고 봄이 타당하다.

④ 원고는, ‘매수인은 잔금지급용 단기 대출을 받아 잔금을 지급한다’는 것이 이 사건 매매계약의 내용이 되었으며 대출이 불가능한 이상 잔금지급의무도 이행불능이 되었다는 취지로 주장한다. 그러나, ㉠ 대출의 성사 여부에 따라 원고의 매매대금 지급의무 발생을 달리 보려는 것이 당사자들의 의사였다면, 매매계약에서 가장 중요한 부분인 매매대금의 조달과 계약의 효력에 관한 사항을 이 사건 매매계약서에 포함시키는 것이 당연함에도 계약서에는 잔금지급의무를 조건 없는 확정적 의무로 정하고 있을 뿐인 점, ㉡ 대법원 1981. 6. 9. 선고 80다442 판결 등에서 실시된 법리에 의하면, 성립이 진정한 것으로 인정되는 처분문서인 이 사건 매매계약서는 그 내용을 부정할만한 분명하고 수긍할 수 있는 이유가 없는 한 그 내용대로 법률행위의 존재를 인정하여야 하는 점, ㉢ 을 제3호증의7 기재에 의하면 원고가 잔금지급기일의 연장을 요청하면서 피고에게 “브릿지 대출이 불가능한 경우 다른 방법으로 잔금을 지급하겠다”는 의사를 표시한 사실이 인정되는바, 원고 스스로도 잔금지급용 단기 대출의 승인을 전제로만 의무를 부담한다고 인식하지는 않았던 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 잔금지급용 단기 대출을 전제로 매매대금을 지급하겠다는 원고의 주관적인 계획이 이 사건 매매계약의 내용으로 되었다고 보기는 어렵다.

다. 사정변경을 원인으로 하는 계약해제 주장에 관한 판단

1) 관련 법리

사정변경으로 인한 계약해제는, 계약 성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정변경이 발생하였고 그러한 사정변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정된다. 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인

사정으로서 일방 당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다(대법원 2022. 4. 28. 선고 2021다305208 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

살피건대, 갑 제5호증의 기재, 증인 J의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하여 보면, 원고가 잔금지급용 단기 대출을 통해 이 사건 매매계약의 잔금을 조달할 것이라는 사정은 원고의 주관적 또는 개인적 사정에 불과하고, 이를 이 사건 매매계약의 객관적인 기초가 되는 사정으로 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

① 부동산 매매계약은 매도인이 매수인으로부터 매매대금을 지급받고 매수인이 매도인으로부터 부동산의 소유권을 이전받는 것을 주된 내용과 목적으로 하므로, 매도인의 입장에서는 매수인의 자금조달방법은 원칙적으로 계약의 성립 및 이행과 무관한 매수인의 주관적 사정에 불과하다.

② 이 사건 사업의 시행으로 인한 수익이나 성공가능성 등은 원고가 이 사건 매매계약을 체결하게 된 주관적인 목적에 해당하고, 원고가 매매대금을 마련하기 위하여 조달하는 대출의 이자, 선·후순위 대주의 구성, 이 사건 사업에 관하여 설정하는 자기자본의 비율 등도 원고의 목적달성을 위한 계약이행방법의 문제일 뿐이다.

③ 더군다나 원고는 매매대금 950억 원 중 10%인 95억 원만을 마련한 상태에서 나머지 금액은 모두 대출을 받아 지급할 것을 계획하였으며 이 사건 매매계약 체결 당시 단기 대출의 가능여부를 확실하게 확인받았던 것으로 보이지도 않는다. 사정이 이와 같다면, 원고 측의 매매대금 잔금재원 조달은 이 사건 매매계약 당시부터 불확실한 상태였다고 봄이 상당하다.

④ 증인 J의 증언에 의하면 원고의 대표이사 K이 이 사건 이전에도 부동산 프로젝트 파이낸싱 대출을 통하여 부동산 개발사업을 수행하였던 사실이 인정되므로, 원고가 이 사건 매매계약을 체결할 당시 기준금리나 부동산 경제상황의 변화로 구상하였던 대출이 무산될 수 있다는 점을 전혀 예견하지 못했다고 볼 수도 없다.

라. 소결론

따라서 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 착오로 취소되었거나, 사정변경을 이유로

해제되었다거나 쌍방의 귀책사유 없는 이행불능으로 소멸하였다고 보기 부족하고 달리 이 사건 피고의 계약 해제가 부적법하다고 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정찬우, 판사 전준영, 판사 정문기

별지

- 1) 주식회사 C을 대신하여 원고 측 컨소시엄에 참여하게 된 회사이다.
- 2) 계약금 95억 원 중 10억 원은 이 사건 매매계약 제3조 제2항에 따라 이미 지급한 이행보증금으로 갈음하였다.
- 3) 2022. 10.경 강원도가 I 조성을 위해 지급보증한 2000억 원 규모의 프로젝트 파이낸싱 자산유동화 기업어음이사실상 부도처리되어 금융시장에 혼란을 초래한 사태를 말한다(갑 제6호증).