

수원고등법원 2020. 9. 10 선고 2019나18040 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

수원고등법원 2020. 9. 10 선고 2019나18040 판결

수원지방법원 평택지원 2019. 9. 5 선고 2018가합12164 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 광화문

담당변호사 박종대

피고, 피항소인 1. C

2. D

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 에이펙스

담당변호사 김홍철, 민흥기

변론 종결 2020. 7. 16.

판결 선고 2020. 9. 10.

제1심판결 수원지방법원 평택지원 2019. 9. 5. 선고 2018가합12164 판결

주문

1. 원고들의 항소와 이 법원에서 추가한 선택적 청구를 각 기각한다.

2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 원고들에게, 피고 C은 각 246,428,572원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 D는 각 3,571,428원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 불법행위로 인한 손해배상 청구를 선택적으로 추가하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 매매계약의 체결

1) 원고들은 2018. 7. 10. 피고 C이 소유한 평택시 E 임야 15,267m²(이하 '제1토지'라 한다)를 매매대금 4,493,000,000원에 매수하는 계약을 체결하였다. 위 매매대금 중 계약금 450,000,000원은 계약 체결시, 잔금 4,043,000,000원은 2018. 11. 30.에 각 지급하기로 하였고, 원고들은 피고 C에게 위 계약금을 지급하였다.

2) 원고들은 2018. 7. 10. 피고 C이 6/7 지분, 피고 D가 1/7 지분을 소유한 평택시 F 전 873m²(이하 '제2토지'라 한다)를 매매대금 257,000,000원에 매수하는 계약(이하 제1토지 매매계약과 합하여 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 위 매매대금 중 계약금 50,000,000원은 계약 체결시, 잔금 207,000,000원은 2018. 11. 30.에 각 지급하기로 하였고, 원고들은 피고들에게 위 계약금을 지급하였다.

3) 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제1조(계약의 목적)

"을등"(매수인)은 상기 부동산을 매수하여 자동차관련시설(폐차장 및 근린생활시설, 기숙사, 창고)의 사업부지로 사용함에 그 목적이 있다.

제2조(매매대금과 지급시기)

잔금은 2018. 11. 30.로 하되 그 이전에 건축신고 및 개발행위허가가 날 경우 잔금지급일을 앞당길 수 있다.

제6조(계약의 해제)

"갑등"은 잔금을 지급하기 전까지 "을등"에게 약정한 계약금의 배액을 상환하고, "을등"은 "갑등"에게 약정한 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.

제7조(위약금과 손해배상)

① 당사자가 이 계약에서 정한 의무를 위반하여 계약이 해제된 경우에는 그 상대방 당사자는 계약해제에 따른 위약금을 청구할 수 있다.

② 위약금의 기준은 계약금의 배액으로 한다.

③ 본조의 위약금 계약은 채무의 이행을 확보하기 위한 위약벌로서의 성질을 가지며, 당사자의 채무불이행에 따른 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

④ 위 ③항에 따른 손해배상의 예정금액은 계약금을 기준으로 한다.

제11조(기타사항)

"을등"은 계약과 동시에 개발행위신청을 할 것이며, "갑등"(매도인)은 "을등"이 개발행위 신청에 필요한 토지사용승낙서, 위임장, 인감증명 등을 계약 후 "을등"에게 교부한다.

나. 개발행위허가신청 및 불허가

1) 원고들은 피고들의 협조를 얻어 제1, 2토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 등에 관하여 '자동차관련시설(폐차장) 및 도로' 부지 조성 목적으로 개발행위허가 신청을 하였다.

2) 그러나 원고들은 2018. 11. 23. 평택시장으로부터 "① 입지의 부적합(주거밀집지역으로부터

530m 내 근거리 위치 등), ② 환경오염 및 주변지역에 위해 발생 우려, ③ 교통소통 지장 및 사고의 위험성, ④ 폐차장 입지에 대해 인구밀집지역에 입지, 농업용수 오염, 각종 환경오염 우려에 따른 지역 주민들의 반대"를 이유로 위 개발행위허가 신청에 대한 불허가 처분을 받았다.

다. 원고들의 취소 통보

원고들은 2018. 11. 29. 피고들에게 이 사건 매매계약에 중요부분의 착오가 있음을 이유로 이 사건 매매계약을 취소하고 계약금 500,000,000원(= 450,000,000원 + 50,000,000원)의 반환을 요구하는 취지를 통지하였다.

라. 피고들의 해제 통보

피고들은 2018. 12. 3. 원고들에게, 원고들의 잔금 미지급 등을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고, 이 사건 매매계약 제6조와 제7조에 따라 계약금을 위약금으로 처리하겠다는 취지를 통지하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 당심 증인 H의 증언, 제1심 증인 G, H의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 착오로 인한 취소 또는 계약해제로 인한 원상회복 청구

1) 원고들은 이 사건 토지를 매수하여 폐차장 영업을 할 수 있을 것이라는 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였고, 피고들도 이러한 사정을 잘 알고 있었다. 그런데 피고들이 이 사건 토지 인근 주민들로 하여금 폐차장 허가에 대한 민원을 제기하도록 하여, 원고들은 개발행위신청에 대한 불허가 처분을 받아 매매계약의 목적을 달성할 수 없게 되었다. 이는 계약의 중요 부분에 있어서의 착오이므로 이 사건 매매계약을 취소하고 이미 지급한 계약금의 반환을 구한다.

2) 또한 피고들은 이 사건 매매계약 당시 원고들이 이 사건 토지에 관하여 폐차장 등 개발행위 허가를 얻는데 협력하기로 약정하였음에도, 위와 같이 인근 주민들로 하여금 폐차장 허가에 대한 민원을 제기하도록 하는 등 의무를 이행하지 않았고, 이로 인하여 원고들은 위 개발행위신청에 대한 불허가 처분을 받아 계약목적 달성을 것이 불가능하게 되었다. 따라서 피고들의 채무불이행 내지 계약이행과 관련한 신의칙 위반을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고, 원상회복으로 이미 지급한

계약금의 반환을 구한다.

3) 따라서, 제1토지에 대하여 피고 C이 계약금 450,000,000원을, 제2토지에 대하여 계약금 50,000,000원 중 피고 C이 6/7인 42,857,143원, 1) 피고 D가 1/7인 7,142,857원을 원고들에게 각 1/2씩 반환하여야 하는바, 원고들에게 피고 C은 각 246,428,572원[= (450,000,000원 ÷ 2) + (42,857,143원 ÷ 2)], 피고 D는 각 3,571,428원(= 7,142,857원 ÷ 2) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4) 비록 위와 같이 착오로 인한 취소 및 피고들의 채무불이행으로 인한 계약해제가 인정되지 않는다고 하더라도 이 사건 매매계약은 원고들의 잔금 미지급 등을 이유로 한 피고들의 2018. 12. 3.자 계약해제의 의사표시에 따라 적법하게 해제되었다. 피고들은 계약금을 위약금으로써 모두 물취하였으나, 이는 손해배상의 예정으로서 부당히 과도하므로 감액되어야 한다. 따라서 피고들은 지급받은 계약금에서 감액된 위약금을 공제한 나머지 돈을 원상회복으로 반환하여야 한다.

나. 불법행위로 인한 손해배상 청구(선택적 청구)

피고들은 이 사건 매매계약 당시 계약금을 위약금으로 편취할 목적으로 이 사건 토지 인근 주민들로 하여금 폐차장 허가에 대한 민원을 제기하도록 하면 이 사건 토지에 대한 개발행위가 불가능하다는 것을 알면서도 원고들을 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하도록 하였다. 실제 피고들이 이 사건 토지 인근 주민들로 하여금 폐차장 허가에 대한 민원을 제기하도록 함으로써 원고들은 개발행위신청에 대한 불허가 처분을 받았고 이로 인하여 매매계약의 목적을 달성할 수 없었다. 이러한 피고들의 불법행위로 인하여 원고들은 계약금 5억 원이 물취되는 손해를 입었으므로, 피고들은 원고에게 손해배상으로 5억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 원상회복 청구에 대한 판단

1) 착오로 인한 취소 주장 (가) 민법 제109조의 의사표시에 착오가 있다고 하려면 법률행위를 할 당시에 실제로 없는 사실을 있는 사실로 잘못 깨닫거나 아니면 실제로 있는 사실을 없는 것으로 잘못 생각하듯이 표의자의 인식과 그 대조사실이 어긋나는 경우라야 할 것이므로, 표의자가 행위를 할 당시에 장래에 있을 어떤 사항의 발생이 미필적임을 알아 그 발생을 예기한데 지나지 않는 경우는

표의자의 심리상태에 인식과 대조에 불일치가 있다고 할 수 없어 착오로 다룰 수는 없다(대법원 1972. 3. 28. 선고 71다2193 판결, 대법원 2010. 5. 27. 선고 2009다94981 판결 참조).

(나) 위 법리에 비추어 보건대, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 평택시에 대한 사실조회 결과, 당심 증인 H, 제1심 증인 G, H의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 각 사실 및 사정들을 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 법률행위 내용의 중요 부분에 착오가 있는 것으로 볼 수 없다.

① 당사자들과 증인 G, H 모두 이 사건 매매계약 체결 당시에 민원이 발생하리라고는 생각하지 못했고, 이 사건 토지 주변에 거주하는 주민들의 민원 때문에 평택시장이 원고들의 개발행위허가 신청에 대하여 불허가 처분을 한 것이며, 민원만 해결되면 개발행위허가가 가능하다는 취지로 진술하였다. 이와 같은 사정에 비추어 보면, 불허가 처분을 받은 것은 이 사건 매매계약 당사자들이 예상하지 못했던 상황(민원)이 발생하였기 때문인바, 계약 체결 이후에 사정변경이 발생한 것이라고 보아야 할 것이지, 객관적 상황에 대한 원고들의 인식 자체에 오류가 있었다고 볼 수 없다.

② 원고들은, 피고들이 이 사건 토지 인근 주민들로 하여금 폐차장 허가에 대한 민원을 제기하도록 할 예정이었기 때문에 이 사건 매매계약 당시 이미 이 사건 토지에 대한 개발행위 불허가가 확정적인 상태였으므로 객관적 상황에 대한 원고들의 인식 자체의 오류가 있었다고 주장하나, 갑 제7 내지 9호증의 각 기재와 이 법원의 평택시에 대한 사실조회 결과 및 증인 H의 제1심 및 당심에서의 증언만으로는 피고들이 이 사건 토지 인근 주민들의 민원을 유도하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

③ '매수인의 사업목적으로서의 개발행위허가가 나지 않을 경우 계약은 무효로 하고 기지급한 계약금을 반환한다'는 취지의 조항을 계약서 초안에 포함시켰으나 피고들의 반대로 삭제되었다. 또한 앞서 본 이 사건 매매계약의 규정을 종합해 보면, 피고들은 원고들의 개발행위허가 신청에 협력하여야 할 뿐, 이 사건 토지에 관한 개발행위허가가 가능하다는 점이 이 사건 매매계약의 내용으로 되었다고 인정하기 어렵고, 원고들이 불허가에 대한 위험을 감수하였던 것으로도 보인다.

④ 특히 개발행위허가는 허가기준 및 금지요건이 불확정개념으로 규정된 부분이 많아 그 요건에 해당하는지 여부는 행정청의 재량판단의 영역에 속하므로(대법원 2017. 3. 15. 선고 2016두55490

판결 등 참조), 원고들과 피고들 모두 개발행위허가가 나는 것은 확정적인 것이 아니라 유동적이고 미필적인 것임을 인식하고 있었다고 봄이 타당하다. 비록 원고들이 이 사건 토지에 대한 개발행위허가가 이루어져 가까운 시일 내에 건축허가를 받을 수 있을 것이라고 생각하였더라도, 이는 장래의 미필적 사실의 발생에 대한 기대 또는 예상이 빚나간 것에 불과하다.

⑤ 원고들 또한 2019. 2. 21.자 준비서면에서 '설계사무소에서 폐차장이 가능하다고 조언하였고, 평택시 담당공무원에서 문의하여 담당공무원으로서도 폐차장이 가능한 토지라는 답변을 들었다(담당공무원인 토지의 용도 측면에서 답변할 뿐 허가를 장담하는 답변은 하지 않습니다)'라고 진술하였는바, 원고들이 이 사건 토지에서 개발행위허가가 가능하였다고 단정하였을 것으로 보이지 않는다.

⑥ 원고들은 이전에도 폐차장 영업을 하였는데, 매매대금 합계 4,750,000,000원에 달하는 거액의 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 사전에 그 구체적 행정절차, 각 허가기준 등에 관하여 행정청에 확인하는 등 충분히 확인, 조사하지 않았던 것으로 보이는바, 이 사건 매매계약 체결시 착오가 있는 것으로 인정된다고 하더라도 원고들에게 중과실이 있다고 판단된다.

(다) 따라서 착오가 인정되지 않는 이상 원고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 채무불이행으로 인한 계약해제 주장 원고들은, 피고들이 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지에 관하여 폐차장 등 개발행위 허가를 얻는데 협력하기로 약정하였음에도, 인근 주민들로 하여금 폐차장 허가에 대한 민원을 제기하도록 하는 등 협력의무를 이행하지 않았다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 매매계약 당시 '원고들은 계약과 동시에 개발행위신청을 할 것이며, 피고들은 원고들이 개발행위 신청에 필요한 토지사용승낙서, 위임장, 인감증명 등을 계약 후 원고들에게 교부한다(제11조)'에서 정한 사실, 피고들이 원고들의 협조를 얻어 이 사건 토지 등에 관하여 '자동차관련시설(폐차장) 및 도로' 부지 조성 목적으로 개발행위허가 신청을 한 사실은 앞에서 본 바와 같다. 그런데 피고들이 이 사건 토지 인근 주민들로 하여금 민원을 제기하도록 하는 방법으로 위와 같은 협력의무를 위반하였는지에 관하여 보건대, 갑 제7 내지 9호증의 각 기재와 이 법원의 평택시에 대한 사실조회 결과 및 증인 H의 제1심 및 당심에서의 증언만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 피고들의 협력의무 불이행이 인정되지 않는 이상 원고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3) 물취된 계약금 감액 주장 가) 위약금 조항이 위약벌 약정인지 아니면 손해배상액 예정인지는 구체적 사건에서 개별적으로 결정할 의사해석의 문제이다. 그런데 위약금은 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정되므로, 위약금이 위약벌로 해석되기 위해서는 특별한 사정이 주장·증명되어야 하며(대법원 2009. 7. 9. 선고 2009다9034 판결, 대법원 2016. 3. 24. 선고 2014다3115 판결 등 참조), 계약을 체결할 당시 위약금과 관련하여 사용하고 있는 명칭이나 문구뿐만 아니라 계약 당사자의 경제적 지위, 계약 체결의 경위와 내용, 위약금 약정을 하게 된 경위와 그 교섭과정, 당사자가 위약금을 약정한 주된 목적, 위약금을 통해 그 이행을 담보하려는 의무의 성격, 채무불이행이 발생한 경우에 위약금 이외에 별도로 손해배상을 청구할 수 있는지 여부, 위약금액의 규모나 전체 채무액에 대한 위약금액의 비율, 채무불이행으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 위약금의 법적 성질을 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2016. 7. 14. 선고 2012다65973 판결 등 참조).

나) 살피건대, 이 사건 매매계약 제7조에서 위약금과 손해배상과 관련하여 '위약금의 기준은 계약금의 배액으로 하며, 본조의 위약금 계약은 채무의 이행을 확보하기 위한 위약벌로서의 성질을 가지며, 당사자의 채무불이행에 따른 손해배상의 청구에 영향을 미치지 않고, 위 손해배상의 예정금액은 계약금을 기준으로 한다'고 규정하고 있는 사실은 앞에서 본 바와 같다. 위 인정사실에다가 위 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 매매계약은 위약금을 '위약벌'로 명시하고 있고, 당사자의 계약 위반시 위약금을 지급하여야 할 뿐 아니라, 당사자의 채무불이행에 따른 손해에 대하여도 배상의무를 면하지 않는 것으로 규정하고 있는 점, 이 사건 매매계약의 초안은 원고들 측에서 작성하였으며, 원고들로서는 기존 운영하던 폐차장 부지가 수용됨으로써 이 사건 토지를 새로운 폐차장 부지로 사용할 목적으로 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 피고들의 의무이행이 지체될수록 막대한 영업손실을 입게 되므로 그 이행을 확보하는 것이 무엇보다 필요하였던 것으로 보이는 점, 이에 따라 매매계약 당사자들에게 모두 적용되는 위약벌 조항을 마련한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 위 위약금의 지급 규정은 계약 해제로 인한

손해배상과는 별도의 성격을 가지는 것이라 할 것이고, 따라서 위 위약금 지급 규정을 단순히 통상 계약에 있어서의 손해배상의 예정으로 보기는 어려우며, 원고들의 계약 위반시 피고들에게 손해배상책임을 지는 것과는 별도로 이를 피고들에게 귀속시킴으로써 원고들에게 제재를 가함과 동시에 원고들의 계약이행을 간접적으로 강제하는 작용을 하는 이른바 위약벌의 성질을 가진 것이라고 봄이 상당하다(대법원 1999. 3. 26. 선고 98다33260 판결 등 참조).

다) 따라서, 이 사건 위약금이 손해배상액의 예정임을 전제로 하는 원고들의 감액 주장은 이유 없다.

나. 손해배상 청구에 관한 판단

살피건대, 갑 제7 내지 9호증의 각 기재와 이 법원의 평택시에 대한 사실조회 결과 및 증인 H의 제1심 및 당심에서의 증언만으로는 피고들이 계약금을 위약금으로 편취할 목적으로 이 사건 토지 인근 주민들로 하여금 폐차장 허가에 대한 민원을 제기하도록 하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고들의 불법행위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 제1심 판결은 정당하고, 원고들의 항소 및 이 법원에서 추가한 선택적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사임상기

판사김여경

판사허승

1) 소수점 이하 첫째자리에서 반올림, 이하 같다.