

수원지방법원 2024. 3. 26 선고 2023가단544317 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

## 전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 이상용, 정병혁

피 고 B

소송대리인 법무법인 다움

담당변호사 김현수, 신영우

변 론 종 결 2024. 2. 13.

판 결 선 고 2024. 3. 26.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 169,520,000원 및 이에 대하여 2023. 8. 2.부터 2024. 3. 26.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 198,030,684원 및 그 중 28,510,684원에 대하여는 2023. 6. 17.부터 이 사건

청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 그 중 169,520,000원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12% 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 이 사건 매매계약의 체결 및 차용금 지급

㉑1) 원고는 화성시 C 일원 232,751m에서 추진되는 ‘D지구 도시개발사업’(이하 ‘이 사건 사업’이라 하고, 그 부지를 ‘이 사건 사업부지’라고 한다)의 시행을 위하여, 2019. 9. 27. 피고로부터 피고 소유인 화성시 E 답 1,868m(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)를 매매대금 1,695,200,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

제7조(계약 해제 및 손해배상의 범위 등)

2. 본건 매도인은 매수인이 본건 개발사업을 위하여 상당한 자금과 비용을 투입함을 인지하고, 본 계약을 임의로 해제할 수 없으며, 매도인이 본 계약서 작성 이후 계약을 임의 해제하거나 매도인의 귀책사유로 본 계약이 해제되는 경우, 매도인은 매수인에게 손해배상과 별도로 제1조 제1항 계약금의 배액을 위약금으로 지급하여야 한다.

3. 매수인은 본건 개발사업 사업부지 일부 토지매도인의 위약 등 부득이한 사정변경으로 인하여, 매수인이 본건 개발사업을 추진할 수 없다고 판단한 경우, 본 계약을 해제할 수 있고, 이 경우 매수인에게 손해배상을 청구할 수 없다.

(2) 원고는 2020. 11. 27. 피고에게 이 사건 매매계약의 계약금으로 169,520,000원을 지급하였다.

(3) 한편 원고는 2020. 11. 26.자로 피고와 사이에, 차용금액 240,000,000원, 차용인 피고, 이자 연

3.5%, 변제기일 2021. 6. 30.로 정한 차용증을 작성하였고, 다음 날인 2020. 11. 27. 피고에게 2억 4천만 원을 송금하였다(이하 위 계약을 ‘이 사건 금전소비대차계약’이라 한다).

#### 나. 이 사건 사업의 추진경과

(1) 화성시장은 2017. 8. 3. 화성시 고시 F로 도시개발법 제3조에 따라 이 사건 사업부지를 도시개발구역으로 지정하고 지형도면을 고시하였다.

(2) 이 사건 사업부지 내 토지소유자들은 주민제안에 의한 환지방식으로 이 사건 사업을 추진하기 위하여 2018. 3. 28.경 D지구도시개발사업추진위원회(이하 ‘이 사건 추진위원회’라고 한다)를 설립하였다.

(3) 이 사건 추진위원회는 2019. 3. 29. 화성시장에게 이 사건 사업에 관한 사업계획서를 제출하였고, 화성시장은 2019. 4. 3. 이 사건 추진위원회에게 이 사건 사업부지에 대해 환지방식을 수용하되 토지이용계획과 관련하여 보완을 요구하였다. 이에 이 사건 추진위원회는 2019. 7. 21. 총회를 개최하여 시행업무를 대행할 업체를 원고로 선정하기로 결의하고 같은 달 28. 원고와 도시개발사업 시행업무 대행 용역계약을 체결하였다.

(4) 화성시장은 2019. 7. 29. 화성시 고시 G로 이 사건 사업부지의 개발계획수립고시를 하였다.

(5) 이 사건 추진위원회는 2019. 9. 10.부터 2020. 3.경까지 화성시장에게 사업계획서를 제출하고 화성시장의 요구사항에 따라 계속 보완하였으나 2020. 3. 10. 화성시장으로부터 토지소유자들의 동의율이 충족되지 못한다는 이유 등으로 사업제안 수용불가 통지를 받았다.

(6) 국토교통부장관은 2021. 8. 30. 공공주도 3080+ 주택정책에 따라 이 사건 사업부지를 H 공공주택지구로 편입하였고, 화성시장은 같은 날 이 사건 사업부지에 대하여 화성시 도시개발구역 지정을 해제하기 위한 주민의견 수렴 등을 공고하였다.

(7) 화성시장은 2022. 8. 1. 화성시 고시 I로 이 사건 사업부지에 관한 도시개발구역 지정을 해제하고, 지형도면을 고시하였다.

(8) 이 사건 추진위원회는 2022. 2. 25. 화성시장을 상대로 수원지방법원 2022구합61930호로 화성시장이 국토교통부장관에게 이 사건 사업부지를 공공주택지구지정에서 제척해 달라는

의사표시를 할 것을 구하는 소송을 제기하였으나, 위 법원은 2022. 11. 24. 위 소송이 행정청인 국토교통부장관에 대하여 적극적으로 일정한 행위를 할 것을 명하는 이행판결을 구하는 의무이행소송에 해당하므로 부적법하다며 위 소를 각하하는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다.

(9) 국토교통부 장관은 2024. 2. 7.자 국토교통부고시 J를 통해 'H 공공주택지구 지정 및 지형도면' 고시를 완료하였다.

다. 원고의 이 사건 매매계약 해제통지

원고는 2022. 12. 27. 피고에게 이 사건 사업을 추진할 수 없게 되어 이 사건 매매계약 제7조 제3항에 따라 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금의 반환을 구하는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 2023. 1. 5. 피고에게 직접 위와 같은 내용으로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 구두로 통지하였고, 위 의사표시는 같은 날 피고에게 도달하였다.

라. 피고의 송금

한편 피고는 이 사건 소가 제기된 이후인 2023. 6. 16. 원고에게 이 사건 금전소비대차계약의 대여금에 상당하는 2억 4천만 원을 송금하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12, 15 내지 18, 21호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

(1) 화성시장이 이 사건 사업부지에 관한 도시개발구역 지정을 해제함으로써 원고가 더 이상 이 사건 사업을 진행할 수 없게 되었고, 이에 따라 원고는 이 사건 매매계약 제7조 제3항에 기하여 이 사건 매매계약을 해제하였다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 지급한 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

(2) 원고는 피고와 사이에 이자율을 연 3.5%로 정한 유이자부 금전소비대차계약을 체결하였으므로, 피고는 그 원금과 이자를 지급할 의무가 있다. 그런데 피고가 2023. 6. 16. 원고에게 2억 4천만 원을 변제하였으므로, 이를 그 때까지 발생한 이자 28,510,684원에 먼저 충당되고 그 나머지가 원금의 변제에 충당되므로, 결국 피고는 원고에게 미지급 대여원금 28,510,684원 및 이에 대한 이자 혹은 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 나. 피고

(1) 원고는 이 사건 사업을 제대로 진행하지 않았고, 국토교통부장관의 주택정책과 관련하여 아직 이 사건 사업부지가 공공주택 특별법상 공공주택지구로 지정되지도 않았으며, 이 사건 사업부지에 관한 도시개발구역 지정이 해제된 사실만으로 원고가 이 사건 사업을 추진하는 것이 확정적으로 불가능하게 된 것은 아닌바, 이 사건 매매계약의 해제사유가 발생하였다고 볼 수 없다.

(2) 이 사건 매매계약의 규정은 약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관법’이라고 한다)에 따른 약관에 해당하는데, 이 사건 매매계약 제7조 제3항은1) 원고에게 설명의무가 있는 ‘중요한 내용’에 해당함에도 원고가 이를 피고에게 설명한 바 없으므로 약관법 제3조 제3항, 같은 조 제4항에 따라 원고는 이 사건 매매계약 제7조 제3항을 이 사건 매매계약의 내용으로 주장할 수 없다.

(3) 피고는 원고에게 이 사건 매매계약서 정한 매매대금보다 많은 매매대금의 지급을 청구하였고, 원고는 다른 지주들과의 형평성을 설명하면서 이를 피하기 위해 대여금 형식으로 피고에게 매매대금을 지급한 것이다. 설령 이를 대여금으로 보더라도 그 대여금에 대해서는 무이자약정을 하였으므로, 이자를 청구하는 것은 부당하다.

### 3. 계약금 반환 청구에 대한 판단

#### 가. 이 사건 매매계약의 해제 여부

위 기초사실, 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 사업을 시행할 수 없게 되어 이 사건 특약조항에 따른 해제사유가 발생하였고, 원고가 2023. 1. 5. 피고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 표시하여 같은 날

그 의사표시가 피고에게 도달하였으므로, 이 사건 매매계약은 원고의 위와 같은 약정해제권 행사로써 적법하게 해제되었다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

① 원고가 피고로부터 이 사건 토지를 매수한 목적은 이 사건 사업을 추진하기 위한 것이었으므로 이 사건 사업을 진행할 수 없게 된 경우에는 이 사건 매매계약을 유지할 필요가 없게 되는바, 이 사건 특약조항은 매수인인 원고에게 위와 같은 사유가 발생할 경우 이 사건 매매계약의 구속력에서 벗어날 수 있도록 약정해제권을 부여한 것이라고 해석된다.

② 화성시장은 2017. 8. 3. 이 사건 사업부지를 도시개발구역으로 지정하였고, 이 사건 추진위원회는 환지방식으로 이 사건 사업을 진행하기 위하여 사업계획서를 제출하고 화성시장의 요구사항에 따라 계속 보완을 하였으나, 2020. 3. 10. 화성시장으로부터 토지소유자들의 동의율이 충족되지 못한다는 이유 등으로 사업제안 수용불가 통지를 받았다. 그 이후 국토교통부장관은 2021. 8. 30. 공공주도 3080+ 주택정책에 따라 이 사건 사업부지를 H 공공주택지구로 편입하였고, 화성시장은 도시개발구역 지정을 해제하기 위한 주민의견 수렴 등의 절차를 거친 후 2022. 8. 1. 이 사건 사업부지에 관한 도시개발구역 지정을 해제하였다.

③ 화성시장은 이 사건 추진위원회가 제기한 민원에 대하여 2022. 5. 11. 화성시장의 위 2020. 3. 10.자 사업제안 수용불가 통보는 적법하게 검토되었고, 화성시가 국토교통부에게 이 사건 사업부지를 공공주택지구 지정에서 제척할 것을 요구하는 것은 어렵다는 취지로 회신하였다.

④ 이 사건 추진위원회는 화성시장에게 H 공공주택지구에서 이 사건 사업부지를 제외할 것 등을 요청하는 민원을 제기하였으나, 화성시장은 2022. 12. 28. H 공공주택사업은 국토교통부에서 추진 중이고, 이 사건 사업부지를 포함하여 공공주택지구 지정 절차가 진행 중이며, 화성시장이 국토교통부에게 이 사건 사업부지를 공공주택지구 지정에서 제척할 것을 요구하기는 어렵다는 취지로 회신하였다.

⑤ 이 사건 추진위원회는 2022. 2. 25. 화성시장을 상대로 수원지방법원 2022구합61930호로 화성시장이 국토교통부장관에게 이 사건 사업부지를 공공주택지구지정에서 제척해 달라는 의사표시를 할 것을 구하는 소송을 제기하였으나, 위 법원은 2022. 11. 24. 위 소를 각하하는 판결을

선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다.

⑥ 국토교통부는 이 사건 추진위원회가 제기한 민원에 대하여 2022. 12. 1. H 공공주택과 관련하여 공공주택지구 지정을 위한 제반 행정절차가 진행되고 있으며, 이 사건 추진위원회가 요구하는 환지방식으로 사업을 진행하는 것은 공공주택 특별법상 허용되지 않는다는 취지로 회신하였고, 2023. 4. 19. 공공주택지구 지정을 위한 관계기관과의 협의가 진행 중이라고 회신하였다.

⑦ 이후 국토교통부 장관은 2024. 2. 7.자 국토교통부고시 J를 통해 ‘H 공공주택지구 지정 및 지형도면’ 고시를 하여, 이 사건 사업지구에 관하여 공공주택 특별법에 따른 공공주택지구 지정을 완료하였다.

⑧ 결국, 국토교통부장관의 주택정책에 따라 이 사건 사업부지가 H 공공주택지구로 편입되어 공공주택지구 지정을 위한 절차가 완료되었고, 이에 따라 이 사건 사업부지에 관한 도시개발구역 지정이 해제되었으며 현재로서는 화성시장이 이 사건 사업부지에 대한 도시개발구역을 다시 지정하여 이 사건 사업을 진행할 사정도 확인되지 않는바, 사회통념상 원고가 더 이상 이 사건 사업을 시행할 수 없게 되었다고 봄이 상당하다(대법원 1994. 5. 10. 선고 93다37977 판결 등 참조).

나. 약관법에 따른 설명의무 위반 여부

설령 피고의 주장처럼 이 사건 매매계약서를 약관으로 보더라도, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 원고가 피고에게 이 사건 매매계약서 중 약정해제권에 관하여 피고에게 설명을 하였다고 봄이 상당하고, 달리 피고의 위 주장을 인정할 증거가 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 169,520,000원 및 이에 대하여 계약금 반환일 이후로써 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2023. 7. 17.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 4. 대여금 반환 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

갑 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 피고와 사이에 대여원금을 2억 4천만 원으로 정한 금전소비대차계약을 체결한 사실을 인정할 수 있으므로2), 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 대여원금 및 이에 대한 이자와 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 나. 피고의 주장에 관한 판단

### (1) 관련 법리

처분문서의 진정성립이 인정되는 이상 법원은 반증이 없는 한 그 문서의 기재 내용에 따른 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고 합리적인 이유설시 없이 이를 배척하여서는 아니 되나, 처분문서라 할지라도 그 기재 내용과 다른 명시적·묵시적 약정이 있는 사실이 인정될 경우에는 그 기재 내용과 다른 사실을 인정할 수 있고, 작성자의 법률행위를 해석함에 있어서도 경험법칙과 논리법칙에 어긋나지 않는 범위 내에서 자유로운 심증으로 판단할 수 있다(대법원 2006. 4. 13. 선고 2005다34643 판결 등 참조).

### (2) 구체적인 판단

갑 제3호증의 기재에 의하면, 이 사건 금전소비대차계약과 관련하여 이자율을 연 3.5%로 정하여 이자약정을 한 사실은 인정된다.

그러나 한편, 이 법원이 적법하게 채택하여 조사한 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 반대사정을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 갑 제3호증 중 이자약정에 대한 기재 부분은 그 증명력이 배척되었다 할 것이어서, 원고가 제출한 다른 증거들만으로는 원고가 피고와 사이에 이자부 금전소비대차계약을 체결한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 위 증거들과 다음의 반대사정을 종합하여 보면, 원고는 피고와 사이에 무이자 금전소비대차계약을 체결하였다고 봄이 상당하다.

① 피고는 2020. 11. 27. 원고로부터 이 사건 매매계약에 따른 계약금으로 약 1억 7천만 원을 지급받았고, 같은 달 원고로부터 차용금 명목으로 2억 4천만 원을 송금받았다. 이 사건 원고와 피고의 관계나 금원의 지급 시점, 당시의 이자율 등을 고려하여 보면, 재건축 사업의 추진 주체가 사업부지 내의 토지주에게 이자부로 금원을 대여하기로 약정하였다는 것은 상당히 이례적이다.

② 원고는 피고에게 이 사건 금전소비대차계약에서 정한 변제기까지는 물론이고 이 사건 소를 제기할 시점까지 단 한 차례도 이자지급을 청구하지 아니한 것으로 보일뿐, 원고가 피고에게 이자의 지급을 청구하였다거나 변제기 이후 대여금의 반환을 청구하였다는 정황은 엿보이지 않는다. 이는 이자를 지급하기로 약정하였다는 원고의 주장에 명백히 반하는 사정이다.

③ 비록 매매대금으로 지급받은 것이라는 피고의 주장이 인정되지 않았으나, 이 사건 사업과 유사한 재건축사업을 진행하면서 사업의 추진 주체가 부동산 소유주에게 드러나지 않는 방법으로 매매대금을 추가적으로 지급하는 사례가 존재하기도 하고, 무이자로 금전을 대여하는 사례도 존재한다. 원고의 입장에서 사업의 원활한 추진을 위해 피고에게 무이자로 금원을 대여할 동기가 존재한다.

④ 특히 원고의 대표이사는 피고와 사이에 이 사건 차용증을 작성할 당시 “이거 다 가짜예요, 이자 이런 거는 없고”라는 말을 한 사실이 있고, 이는 그 발언 내용 자체로 무이자 약정으로 해석된다. 이에 대해 원고는 사업의 성공시 이자를 면제할 수 있다는 취지라고 주장하나, 이를 인정할 증거는 존재하지 않는다.

다. 소결

따라서 원고는 피고와 사이에 무이자 금전소비대차계약을 체결하고 금원을 대여하였으나, 피고가 원고에게 원금을 반환한 이상, 대여원금이 남아 있음을 전제로 한 원고의 대여금 청구는 이유 없다.

## 5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김민철

1) 피고는 ‘제7조 제2항’이라고 기재하였으나 이는 ‘제7조 제3항’의 오기로 보인다.

2) 피고는 답변서를 통해 금전소비대차계약 체결사실 자체를 부인하였으나, 스스로 위 대여원금

상당액을 원고에게 반환하였다.