

전주지방법원 군산지원 2024. 4. 18 선고 2023가합50634 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원고유한회사 A

소송대리인 변호사 양은지

피고B

소송대리인 법무법인 수인

담당변호사 양승일

변론 종결2024. 3. 14.

판결 선고2024. 4. 18.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 700,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고 사이의 매매계약

원고는 공동주택사업을 목적으로 2021. 1. 29. 피고로부터 별지 목록 기재 각 부동산을 대금 12,000,000,000원에 매수하였다(이하 위 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다). 원고는 계약 당일 피고에게 계약금으로 700,000,000원을 지급하였다. 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(매매대금 및 지급방법)

"갑(피고, 이하 같다)"은 "을(원고, 이하 같다)"은 별지 목록 기재 각 부동산(토지 및 지상의 건물, 기타 지장물을 포함한 지상권 등 일체)에 대한 매매계약을 체결하고, 계약금, 중도금, 잔금으로 나누어 지급한다. 단, 매매대상 부동산의 면적은 공부상 면적을 기준으로 하며, 토지를 분할할 경우에는 잔금 지급 전까지 측량하여 정산한다.

▷ 매매대금: 12,000,000,000원

계약금	700,000,000원	계약 시 지급
중도금	1,300,000,000원	계약일로부터 45일 이내
잔금	10,000,000,000원	사업승인 인가 후 30일 이내

제4조(명도 및 정산)

③ "갑"은 잔금지급 기일 내에는 어떠한 경우라도 매매 대상 부동산을 타인에게 매도할 수 없으며, "갑"의 귀책 사유로 인하여 "을"의 본 건 사업 추진에 장애가 발생할 경우에는 "갑"의 책임과 비용으로 이를 해결하여야 하며, "을"의 손해가 발생할 경우 그 손해액을 배상하여야 한다.

제7조(계약의 해제 및 손해배상)

① 매매당사자에게 본 계약상의 채무불이행 등 귀책사유가 있는 경우 그 상대방은 서면에 의하여 그 이행을 최고한 후 본 계약을 해제할 수 있다.

② "갑"은 "을"과의 상호 협의 없이 중도에 계약을 해지할 수 없으며, 이로 인하여 "을"이 본건 사업을 추진함에 장애를 일으킬 경우에는 매매 계약금의 3배의 위약금을 지불하며, 또한 본 건 사업진행에 소요된 모든 비용 일체를 배상하여야 한다.

제8조(계약의 효력)

본 약정은 본 약정서 서명 날인 후, "을"이 계약금을 "갑"이 지정한 금융기관의 통장에 입금함과 동시에 효력이 발생하며, 계약일로부터 1년간 유효하되 부득이 사업계획승인이 지연될 경우 1회에 한하여 6개월 연장기로 한다(단, 1회에 한하여 6개월 간 연장 후에도 "을"이 사업계획 승인을 득하지 못할 시는 본 계약은 무효로 하고, 계약금과 중도금은 반환하지 않는다).

제9조(사업주체의 변경)

① 공동주택사업은 사업비가 많이 소요되는 대규모 사업인바, "을"이 단독으로 사업을 시행하거나 "을"의 상황에 따라 타사업자와 결합한 공동사업 또는 타사업자에게 사업권을 양도할 수 있다(단, "갑"에게 통보하여 주고 상호 협의한다).

나. 피고와 C 주식회사 사이의 매매계약

피고는 2021. 3. 4. C 주식회사(이하 'C'라 한다)에 별지 목록 기재 각 부동산을 대금 12,000,000,000원(계약금 700,000,000원, 중도금 1,000,000,000원, 잔금 10,300,000,000원)에 매도하였다. C는 같은 날 피고에게 중도금 1,000,000,000원을 지급하였다.

다. 피고의 해제 통지

피고는 2023. 6. 2. 원고에게 이 사건 매매계약은 계약서 제8조에 따라 피고가 원고에게 계약금을 지급한 2021. 1. 29. 효력이 발생하여 그로부터 1년 6개월이 경과한 2022. 7. 30.경 효력이 상실되었다는 취지의 내용증명 우편물을 발송하였고, 위 우편물은 2023. 6. 5. 원고에게 도달하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6호증(가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 주위적 청구원인

피고는 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였음에도 별지 목록 기재 각 부동산을 C에 다시 매도함으로써 위 각 부동산을 이중매도하였고 그 후 매수인을 재차 D 주식회사(이하 'D'이라 한다)로 변경하였으며, 2023. 6. 5. 원고에게 이 사건 매매계약의 효력이 상실되었다고 통보하기까지

함으로써 이 사건 매매계약상의 채무를 불이행하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 제7조 제2항에 따라 위약금으로 계약금의 3배 상당액인 2,100,000,000원을 지급할 의무가 있는바, 원고는 피고에게 그중 일부인 700,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 제1 예비적 청구원인

피고는 C 및 D와 공모하여 별지 목록 기재 각 부동산을 C에 이중매도하고 매수인을 재차 D으로 변경하여 주택사업을 계속하면서 원고에게 이 사건 매매계약의 효력이 상실되었다고 통보함으로써 "원고로부터 계약금 등을 편취"하고 "원고의 투자금을 배임 및 횡령"하였다. 따라서 피고는 위와 같은 공동불법행위에 따른 손해배상으로 원고에게 1,979,480,000원(= 토지 매수에 소요된 비용 1,800,000,000원 + E지역주택조합 운영자금 31,100,000원 + 주식회사 F 운영자금 148,380,000원)을 지급할 의무가 있는바, 원고는 피고에게 그중 일부인 700,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

다. 제2 예비적 청구원인

피고가 원고에게 이 사건 매매계약 해제의 의사표시를 하였고, 원고는 이 사건 매매계약 제7조 제1항에 따라 2023. 12. 11. 자 원고 준비서면의 송달로써 이 사건 매매계약 해제의 의사표시를 하였는바, 이 사건 매매계약은 원고와 피고의 합의로 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 계약금 700,000,000원을 반환하고 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 주위적 청구원인에 대한 판단

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고의 귀책사유로 피고가 원고와 협의 없이 C와 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약을 체결하는 등 원고 주장과 같이 이 사건 매매계약상의 채무를 불이행한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 앞서 든 증거들, 즉 ① 을 제1, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 날인 2021. 1. 29. 이 사건 매매계약을 체결하게 된 목적인 공동주택건설사업과 관련하여 C에 토지매입자금 1,800,000,000원을 투자하기로 하면서 그

중 800,000,000원을 피고 소유 토지의 매입자금으로 사용하기로 약정한 점, ② 이 사건 매매계약과 피고·C 사이에 체결된 매매계약은 매매대금 중 중도금, 잔금의 액수가 다른 것 외에는 계약 내용이 모두 동일하고, 이 사건 매매계약 제9조에서 사업주체가 변경될 가능성도 예정하고 있었던 점, ③ 원고는 2021. 5.경 C에 2회에 걸쳐 투자계약에 따른 의무 이행을 촉구하였는데, 그 구체적인 내용이 공동주택사업을 영위하기 위한 것이어서 원고가 C와 함께 이 사건 매매계약의 목적인 공동주택사업을 진행한 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 원고와 피고 및 C 사이의 협의를 바탕으로 피고가 2021. 3. 4. C에 별지 목록 기재 각 부동산을 매도한 것으로 봄이 타당하다. 따라서 원고의 주위적 주장은 이유 없다.

나. 제1 예비적 청구원인에 대한 판단

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 C 등과 공모하여 원고의 사업을 방해하거나 계약금을 편취하는 등 원고 주장과 같은 불법행위를 한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 제1 예비적 주장도 손해배상의 범위 등에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다. 제2 예비적 청구원인에 대한 판단

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약을 해제하기로 하는 합의가 성립된 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(원고와 피고의 소송상 주장 내용에 비추어 보더라도 이 사건 매매계약의 효력이 상실된 시점이나 계약금·중도금의 물취, 손해배상 여부 등 이 사건 매매계약의 효력을 소멸시키기로 하는 내용의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치되고 있지도 않다). 따라서 원고의 제2 예비적 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정성민

판사김은지

판사이명은

별지