

광주지방법원 2022. 10. 13 선고 2021가합64059 판결 [매매대금증액 청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 이현

담당변호사 강동훈, 김태용

소송복대리인 변호사 박소영

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 김현, 김환기

변론 종결 2022. 9. 1.

판결 선고 2022. 10. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 원고에게 1,150,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

제1예비적으로, 별지 목록 기재 부동산에 관한 매매계약 취소에 따른 원고의 피고에 대한 매매대금 반환의무는 피고에 대하여 50,000,000원을 초과하여 존재하지 아니함을 확인한다.

제2예비적으로, 별지 목록 기재 부동산에 관한 매매계약 해제에 따른 원고의 피고에 대한 매매대금 반환의무는 피고에 대하여 100,000,000원을 초과하여 존재하지 아니함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2021. 9. 25. 아래와 같이 군산시 C 대 381㎡ 및 지상건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

부동산 매매계약서

[목적물 부동산의 표시]

군산시 C 대 381㎡²

(상기 주소 지상건물 포함)

제1조 계약의 목적

이 계약의 목적은 피고가 상기 원고의 소유 부동산(이하 '목적부동산'이라 한다) 전라북도 군산시 D 외 16필지 총합계 17필지(이하 '사업부지'라 한다)를 매입하여 공동주택사업을 추진하는 내용을 인지하고 있으며, 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

제2조 매매대금 및 지급방법

매매대금

표시 부동산의 매매금액은 일금 사억(부가세 포함)원정[₩400,000,000(부가세 포함)]으로 한다.

계약금	10%	40,000,000	인허가 후 1개월 이내	
잔금	90%	360,000,000		

① 계약금은 전체 '사업부지'의 계약이 완료될 시 여타 지주와 동시에 일괄송금 지급하며, 부동산

매매계약일은 실제 계약금 지급된 일자로 하기로 한다.

② 중도금이 있을 경우에 한하여 계약금 지급 후 2개월 이내에 지급하기로 한다. 잔금은 인허가 후 1개월 이내에 지급하여야 하며, 피고가 원고에게 잔금 지급일 통보 후 원고는 잔금 지급 기일에 소유권이전등기에 필요한 서류 일체를 피고가 지정한 법무사에게 위탁하기로 하며, 잔금 지급과 동시에 소유권이전등기를 실행하기로 한다.

③ 피고는 중도금 또는 잔금 지급일 이전이라도 중도금 또는 잔금을 지급할 수 있다.

제4조 계약의 이행

① 원고는 계약금을 수령 후 계약체결이 완료됨을 확인하며, 건축허가 신청 지구단위계획 인허가 포함에 필요한 인감도장이 날인된 토지사용승낙서 및 인감증명서(심의, 인허가에만 사용)를 즉시 제공하여야 하며, 추후 설계변경 등 인허가 업무상 필요한 제반 서류를 제공하기로 한다.

제7조 권리의무의 담보금지

원고는 본 계약과 관련된 권리의무를 타인에게 양도하거나 일체의 담보로 제공할 수 없고, 또한 본 목적부동산을 타인으로 하여금 사용하게 할 수 없다.

제8조 계약의 해지 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 원고는 피고가 공동주택사업을 영위하기 위해 본 계약을 진행함을 충분히 인지하였고, 원고는 상호협의 없이 중도에 계약을 해지할 수 없으며, 이로 인하여 피고가 사업을 추진함에 장애를 일으킬 경우에는 위약벌약정으로 매매 계약금의 2배의 위약금을 지불하며, 또한 사업진행에 들어간 모든 제반 비용 일체를 배상하여야 한다.

③ 피고는 상호 협의 없이 중도에 계약을 해지할 수 없으며, 해약 시 피고는 계약금을 포기한다.

④ 잔금 기일에 피고가 지급이행을 못할 시 계약은 자동 해지되며, 피고는 매매부동산의 사업진행에 대한 모든 것을 포기하고 포괄적 원상복구(유치권, 허가신청등)하고, 피고는 중도금을 반환받는다.

⑤ 피고의 개인사유가 아닌 인허가 부분과 사업성의 문제로 인해 해지될 경우 계약을 해지할 수 있고 원고는 받은 계약금을 3일 이내 반환한다. 이를 위반시 연 18% 이자를 적용한다.

나. 원고는 2021. 9. 29. 피고와 이 사건 매매계약 중 매매대금 지급방법을 아래와 같이 변경하는

계약(이하 '이 사건 변경계약'이라 한다)을 체결하였다.

계약금	10%	40,000,000		
중도금		10,000,000	계약금 지급 후 1일 이내	
잔금		350,000,000	인허가 후 1개월 이내	

다. 피고는 원고에게 이 사건 변경계약에 따라 2021. 10. 8. 계약금 40,000,000원, 2021. 10. 9. 중도금 10,000,000원을 각 지급하였다.

[인정 근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

주위적으로, 이 사건 부동산의 시세는 1,550,000,000원인데, 피고는 400,000,000원에 매수한 후 '군산시로부터 인허가를 받기 위하여 중도금을 빨리 지급하는 것이 필요하므로 중도금이 있는 계약서를 다시 작성해야 한다'고 원고를 기망하여 이 사건 변경계약이 체결되었고, 피고가 원고에게 이 사건 변경계약에서 정한 중도금을 지급하였다. 따라서 원고는 '해약금(계약금의 배액상환)에 의한 계약해제'를 행사할 수 없게 되었고, 피고는 위 시세에서 매매가를 공제한 이득금을 편취하였으므로, 피고는 원고에게 이득금 1,150,000,000원(= 1,550,000,000원 - 400,000,000원)을 반환하여야 한다.

제1예비적으로, 피고가 위와 같이 원고를 기망하여 이 사건 변경계약이 체결되었으므로, 민법 제110조에 따라 이 사건 변경계약을 취소한다. 따라서 원고가 피고에게 반환하여야 할 매매대금은 50,000,000원을 초과하여 존재하지 않는다.

제2예비적으로, 원고와 피고는 '계약금 40,000,000원, 중도금 10,000,000원'으로 정하여 이 사건 변경계약을 체결하였으나 위 중도금은 사실상 계약금이나 다름없다. 따라서 원고는 계약금 50,000,000원의 배액을 상환하고 이 사건 변경계약을 해제하므로, 원고가 피고에게 반환하여야 할 매매대금은 100,000,000원을 초과하여 존재하지 않는다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 관하여

원고와 피고가 2021. 9. 25. 계약금 40,000,000원, 잔금 360,000,000원, 매매대금 합계 400,000,000원으로 정하여 이 사건 매매계약을 체결한 사실, 원고와 피고가 불과 4일 뒤인 2021. 9. 29. 계약금 40,000,000원, 중도금 10,000,000원(계약금 지급 후 1일 이내), 잔금 350,000,000원, 매매대금 합계 400,000,000원으로 변경하는 이 사건 변경계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 변경계약의 중도금이 전체 매매대금에 비추어 지나치게 소액이고, 그 변제기도 '계약금 지급 후 1일 이내 지급'으로 정한 것은 통상적인 거래 관행에 비추어 이례적인 것으로 보인다.

그러나 피고가 원고를 기망하였음을 인정할 아무런 증거가 없을 뿐만 아니라 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 부동산의 매매대금이 주변 시세보다 현저히 낮은 가격임을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

한편 이 사건 매매계약서 및 변경계약서 제1조(계약의 목적)에는 당해 계약은 피고가 이 사건 부동산을 포함한 17필지(이하 '사업부지'라 한다)를 매입하여 공동주택사업을 추진하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결한다는 내용, 제2조(매매대금 및 지급방법)에는 계약금 10%은 전체 '사업부지'의 계약이 완료될 시 여타 지주와 동시에 일괄 송금 지급하고, 잔금 90%는 매수인이 인허가 취득 후 1개월 내에 지급한다는 내용(다만 이 사건 변경계약으로 잔금 중 10,000,000원을 계약금 지급 후 1일 내에 먼저 지급하기로 하였다), 제4조(계약의 이행)에는 원고는 피고의 건축허가 신청 지구단위계획 인허가 포함에 필요한 인감도장이 날인된 토지사용승낙서 및 인감증명서를 즉시 제공하여야 하며, 추후 설계변경 등 인허가 업무상 필요한 제반 서류를 제공한다는 내용, 제7조(권리의무의 담보금지)에는 원고는 본 계약과 관련된 권리의무를 타인에게 양도하거나 일체의 담보로 제공할 수 없고, 이 사건 부동산을 타인으로 하여금 사용하게 할 수 없다는 내용, 제8조(계약의 해지 및 손해배상)에는 당사자에게 본 계약상의 채무불이행 등 귀책사유가 있는 경우 그 상대방은 서면에 의하여 그 이행을 최고한 후 본 계약을 해제할 수 있을 뿐, 원고는 상호협의 없이 중도에 계약을 해지할 수 없고, 피고도 상호 협의 없이 중도에 계약을 해지할 수 없으며, 해약 시 피고는 계약금을 포기하며, 잔금 기일에 피고가 지급이행을 못할 시 계약은 자동 해지되며, 피고의 개인사유가 아닌 인허가 부분과 사업성의 문제로 인해 해지될 경우 계약을 해지할 수 있고 원고는

받은 계약금을 3일 이내 반환한다는 내용 등이 들어 있다.

위와 같은 이 사건 매매계약 및 변경계약의 문언들의 내용, 그 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 그리고 일반적으로 공동주택사업을 진행하는 사업자로서는 그 사업부지 내의 다수의 토지를 취득하여 확보하고 있어야 하는데 만약 그 사업추진 도중에 부지의 매도인들이 단지 계약금의 배액상환이라는 방법에 의하여 매매계약을 해제할 수 있다면 공동주택사업 전체의 수행이 어렵게 되는 심각한 결과를 초래하게 될 것인 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약 및 변경계약에는 해약금에 의한 계약해제를 배제하는 당사자 사이의 약정이 있다고 봄이 타당하다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2005다41153 판결 참조).

따라서 피고가 원고의 해약금에 의한 계약해제를 막을 목적으로 소액의 중도금을 추가하는 내용의 이 사건 변경계약을 체결하였다고 하더라도 당초부터 해약금에 의한 계약해제를 배제하는 당사자 사이의 약정이 있었던 이상, 원고가 착오에 빠져 이 사건 변경계약을 체결하였다고 보기 어렵다.

나. 제1예비적 청구에 관하여

피고가 원고를 기망하였음을 인정할 아무런 증거가 없다는 점은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 제2예비적 청구에 관하여

원고의 주장과 같이 중도금 10,000,000원을 계약금으로 볼 만한 아무런 근거가 없다.

중도금 10,000,000원을 계약금으로 본다고 하더라도, 이 사건 변경계약에는 해약금에 의한 계약해제를 배제하는 당사자 사이의 약정이 있다는 점은 앞서 본 바와 같고, 특약에 의한 해제의 제한은 공동주택사업의 원활한 수행을 위한 것이고, 피고의 공동주택사업의 추진이 합리적 이유도 없이 상당기간 이상 지체되거나 사업추진 자체가 객관적으로 불가능한 것으로 보이는 사정이 발생하지도 않았으므로 위 특약을 무효라고 볼 수도 없다. 결국 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 모두 기각한다.

재판장판사임태혁

판사김민석

판사김다운

별지