

서울서부지방법원 2023. 5. 11 선고 2022가합32231(본소), 2022가합32248(반소) 판결
[계약금반환 청구의 소 · 약정금]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 유승정, 김영승

피 고 B

소송대리인 변호사 한용현

변 론 종 결 2023. 3. 23.

판 결 선 고 2023. 5. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게 180,000,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 1.부터 2023. 5. 11.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 180,000,000원 및 이에 대하여 2019. 7. 18.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는

연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울 종로구 C 대 1387.1㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 지상의 오피스텔 신축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진할 목적으로, 2019. 6. 21. 피고와 사이에 피고는 원고가 진행하는 이 사건 사업에 대한 금융자문 등을 제공하고, 원고는 피고에게 금융자문 수수료로 합계 1,800,000,000원을 지급하기로 하는 내용의 금융자문계약(이하 '이 사건 금융자문계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 금융자문계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제1조(목적)

본 계약의 목적은 원고가 진행하는 이 사건 사업에 대한 피고의 금융자문(이하 '본건 금융자문 등'이라 한다)의 기본사항을 정하는데 있다.

제2조(금융자문사의 선정)

원고는 피고를 이 사건 사업의 금융자문사(Financial Advisor, 이하 'FA'라고 한다)로 선정 하고, 피고는 이를 수락한다.

피고는 이 사건 사업의 FA로서 다음과 같은 업무를 수행하기로 하며, 원고는 피고에게 FA 역할 담당을 본 계약체결 후 독점적으로 수여한다.

- 본건 금융자문 등과 관련한 업무주간
- 브릿지론 또는 인수 금융 자문
- 금융주관사 선정 자문
- 이 사건 사업 진행 시 중도금 및 잔금 조달 자문
- 본건 금융자문 등의 업무가 원활하게 수행될 수 있도록 원고와 함께 관련 기관들의 업무에 대한 감독 및 조정업무 총괄

제3조(대상사업 및 금융자문규모)

본건 금융자문 등의 대상사업은 원고가 진행하고 있는 이 사건 사업이며 본건 금융자문 등과 관련된 세부조건은 본 계약서의 별첨 '금융자문 Terms & Conditions'를 기준으로 한다.

피고는 시공사 및 분양대행사를 원고에게 추천할 수 있고, 최종 결정은 원고가 직접하며, 최종결정에 대한 책임은 피고에게 없음을 확인한다.

제5조(금융자문 수수료의 지급)

원고는 피고의 본건 금융자문 등을 통해 금융자문의 인수금융(PF기표)을 확보한 경우, 금융자문 수수료 일금 일십팔억원(₩1,800,000,000 / 부가가치세 별도)을 원고는 피고에게 지급하도록 한다.

계약금: 금융자문 수수료 계약금은 일금 일억팔천만원(₩180,000,000 / 부가가치세 별도)으로 하며, 계약 날인과 동시에 원고가 피고에게 즉시 지급하여야 한다.

잔금: 일금 일십육억이천만원(₩1,620,000,000 / 부가가치세 별도)은 PF기표일에 지급하여야 한다.

피고에게 지급한 계약금은 PF 자금조달시 자기자본으로 산정하도록 한다.

피고는 PF기표전(입금)까지 수수료지급처(법인)를 지정하여 본 계약을 변경하기로 하며 원고는 피고가 지정한 지급처로 계약변경하는데 동의하기로 한다.

[별지특약계약]

본 별지계약은 원고와 피고 당사자들간의 합의로 작성하며, 원고의 토지주와의 손해배상의 소송을 대비하여 작성되었다. 단, 원고와 피고의 계약에서 법적 문제가 발생시 본 계약서보다 별지 계약서가 우선하기로 한다.

제1조(별지계약의 내용)

원고가 본 토지계약이 불가하게 되었을 때 피고는 계약금 일금 일억팔천만원(180,000,000 / 부가가치세 별도)을 원고에게 반환하여야 한다.

피고는 원고에게 계약금 반환시 원고와 토지주의 손해배상소송을 고려하여 원고가 지정

한 제3의 계좌로 반환하기로 하며, 원고는 별지 계약서 작성 후 피고에게 반환 계좌를 통보하기로 한다.

제2조(별지계약의 이유)

별지 계약은 원고가 토지 계약이 불가해질 경우 토지주를 상대로 법률적 손해배상의 소송에 본 계약서에 별지계약서의 내용이 포함될 경우 원고가 토지주에게 청구하는 손해배상 청구금에 피고의 계약금이 포함되지 않기에 원고의 금전적 이익을 위해 원고와 피고는 합의하여 별지계약을 작성한다.

제3조(별지계약의 의무)

원고는 토지주와의 손해배상소송시 원고의 금전적 손해를 방지하고 원고의 금전적 이익을 위해 피고가 양해하여 원고의 반환금을 원고가 지정한 제3의 계좌로 송금함에 차후 원고와 피고는 제3의 계좌 송금에 대해 어떠한 법률적 책임과 소송을 제기하지 않기로 한다.

원고와 피고는 별지 계약의 내용을 제3자에게 발설하지 않기로 상호 약속하며, 원고가 토지주와의 손해배상소송을 제기할 경우 피고는 원고의 승소를 위해 피고가 보유하고 있는 자료들을 모두 제출하여 원고의 소송에 적극 협조한다.

나. 원고는 2019. 7. 17. 피고 명의의 상호저축은행 계좌(계좌번호 1 생략)로 이 사건 금융자문계약에 따른 계약금 180,000,000원을 송금하였다.

다. 원고는 2019. 12. 30. 피고를 상대로 '이 사건 금융자문계약은 취소 내지 해지되었고, 피고는 원고에게 계약금 180,000,000원을 반환하라'는 취지의 내용증명(이하 '이 사건 2019. 12. 30.자 내용증명'이라 한다)을 발송하였다. 이에 대하여 피고는 2020. 1. 13. 원고를 상대로 '원고의 귀책사유로 인하여 이 사건 토지에 관한 매매계약이 체결되지 못한 것이므로, 피고는 원고에게 계약금 180,000,000원을 반환할 의무가 없다'는 취지의 내용증명을 발송하였다.

라. 한편, 주식회사 D(이하 'D'라고 한다)가 이 사건 토지를 소유하여 오다가, E 주식회사(이하 'E'이라 한다)가 2020. 4. 7. 위 토지에 관하여 2020. 3. 31.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 4, 6호증, 을 제1, 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 기초사실에 비추어 살피건대, 이 사건 금융자문계약 별지특약계약은 원고와 피고 사이에 이 사건 금융자문계약과 관련한 법적 분쟁이 발생할 경우 별지특약계약이 우선하여 적용된다고 규정하고 있는데, 위 별지특약계약 제1조에 의하면, 피고는 이 사건 토지에 관한 매매계약이 불가하게 될 경우 원고에게 계약금 180,000,000원을 반환하여야 한다. 그런데 원고가 2019. 7. 17. 피고에게 이 사건 금융자문계약에 따른 계약금 180,000,000원을 지급한 사실, 이 사건 금융자문계약 체결 이후 D가 소유하고 있던 이 사건 토지가 제3자에게 매도됨에 따라 원고가 위 토지를 매수하지 못하게 된 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 기지급받은 계약금 180,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고 주장의 요지

이 사건 금융자문계약 별지특약계약은 이 사건 토지의 소유자였던 D의 귀책사유 등으로 인하여 원고가 D를 상대로 손해배상소송을 제기할 경우를 대비하여 작성된 것일 뿐이므로, 위 별지특약계약 제1조를 원고의 귀책사유로 인하여 이 사건 토지에 관한 매매계약 체결이 불가능하게 될 경우에도 피고가 원고에게 계약금을 반환하기로 약정한 것으로 해석할 수 없다. 그런데 원고가 D로부터 이 사건 토지를 매수하지 못하게 된 것은 단순 변심 등 원고의 귀책사유에 기한 것이므로, 피고가 이 사건 금융자문계약 별지특약계약 제1조에 따라 원고에 대하여 계약금 반환의무를 부담한다고 보기 어렵다.

2) 판단

앞서 든 증거들, 갑 제9호증, 을 제10, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 금융자문계약 별지특약계약 제1조가 원고와 D 사이에 손해배상소송이 문제될 경우에만 적용된다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 원고의 귀책사유로 인하여 원고가 이 사건 토지를 매수하지 못하게 되었다고 볼 수도 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

① 이 사건 금융자문계약 별지특약계약 제1조에 의하면, 원고와 피고는 이 사건 토지에 관한 매매계약이 불가하게 될 경우 피고가 원고에 대하여 계약금 180,000,000원의 반환 의무를 부담하기로 약정하였음이 문언상 명백하다. 이 사건 금융자문계약 별지특약계약의 나머지 조항들에 비추어 보더라도, 만약 원고와 D 사이에 이 사건 토지에 관한 매매계약 체결과 관련하여 손해배상소송이 진행될 경우, 원고는 이를 고려하여 피고로부터 계약금을 반환받을 계좌 등을 달리 지정할 수 있다는 내용을 약정하였다고 봄이 타당하고, 피고가 주장하는 것처럼 원고가 D를 상대로 손해배상소송을 제기한 경우에만 피고가 원고에게 계약금을 반환하기로 약정하였다고 해석하기는 어렵다.

② 원고는 2019. 4.경부터 이 사건 토지를 매수하여 이 사건 사업을 진행할 목적으로 D 측과 사이에 이 사건 토지의 매수 조건 등을 협의하여 왔으나, 최종적으로 매매계약이 체결되지는 않고 있던 상황에서 피고와 사이에 이 사건 금융자문계약을 체결하였다. 원고가 이 사건 사업을 추진하기 위해서는 이 사건 토지의 매수가 필수적이었음에도, 아래 ④항에서 보는 바와 같이 당시 D가 원고를 포함한 다수의 매수 희망자들과 사이에 매매계약 체결을 협의하고 있어 향후 원고가 이 사건 토지를 매수할 수 있을지 여부가 불확실하였다. 이에 원고와 피고는 이 사건 금융자문계약 체결 당시 이 사건 토지에 관한 매매계약 체결이 불가하게 될 경우를 고려하여 별지특약계약으로 계약금 반환의무 등을 약정하게 된 것으로 봄이 타당하다.

③ 이 사건 금융자문계약에 의하면 계약금을 계약 체결일인 2019. 6. 21. 당일에 지급하여야 함에도 원고는 2019. 7. 17.에 이르러서야 피고에게 계약금을 지급하였는데, 이는 원고가 D와 제3자 사이의 협의 진행 경과를 지켜본 후 이 사건 토지의 매수가 가능한지 여부를 확인하기 위해 계약금 지급을 유보하였기 때문으로 보인다. 또한, 피고의 직원 F는 2017. 7. 17. 원고가 피고에게 계약금을 지급할

당시 “확약서, 7월 17일 지급받은 계약수수를 원고에게 현금으로 반환하기로 약속한다.”는 취지의 메모(갑 제5호증)를 작성하여 원고에게 교부하였는데, 위 확약서는 향후 원고가 이 사건 토지를 매수하지 못하게 될 경우 피고가 원고에게 기지급받은 계약금을 반환하기로 약정하였다는 점을 확인하여 준 것으로 봄이 합리적이다.

④ D는 이 사건 금융자문계약이 체결되기 전인 2019. 5. 31. G 주식회사(이하 'G'라고 한다)와 사이에 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결하였고, 이후 2019. 6. 17. 주식회사 H와 사이에 이 사건 토지에 관한 매매계약을 재차 체결하였다. 이에 대하여 G가 2019. 7. 22. 서울중앙지방법원 2019카합21233호로 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 이 사건 토지에 관한 처분금지가처분신청을 하였고, 2019. 7. 25. 위 신청이 인용되어 처분금지가처분등기가 마쳐졌으며, 2019. 9. 24. 위 법원 2019카합21331호로 가처분취소 결정이 내려짐에 따라 2019. 10. 4. 위 처분금지가처분등기가 말소되었다. 그 이후에도 이 사건 토지에 관하여 2019. 10. 22. 및 2019. 11. 8. G 명의의 가압류등기가 각 마쳐졌고, 2020. 4. 7.에 이르러서야 이 사건 토지를 매수한 E 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이처럼 이 사건 금융자문계약이 체결된 직후부터 이 사건 토지의 매매를 둘러싼 법적 분쟁이 계속되다가 2020. 4.경에 이르러 E이 D로부터 이 사건 토지를 확정적으로 매수하게 된 것으로 보이고, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고의 귀책사유로 인하여 원고가 이 사건 토지를 매수하지 못하게 되었다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다. 소결론

결국 피고는 원고에게 기지급받은 계약금 180,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 2019. 12. 30.자 내용증명이 피고에게 도달한 것으로 보이는 2019. 12. 31. 다음 날인 2020. 1. 1.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2023. 5. 11.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[원고는 피고에게 계약금을 지급한 다음날인 2019. 7. 18.부터의 지연손해금을 구하나, 위 계약금 반환채무는 특별한

사정이 없는 한 이행기한의 정함이 없는 채무이므로 채무자는 채권자로부터 이행청구를 받은 때부터 지체책임을 진다. 그런데 앞서 본 것처럼 원고가 2019. 12. 30. 피고에게 위 계약금의 반환을 구하는 취지의 이 사건 2019. 12. 30.자 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명이 반송되거나 그 밖의 사유로 피고에게 도달하지 아니하였다고 볼 특별한 사정이 발견되지 아니하므로(피고는 위 내용증명을 수신한 후 2020. 1. 13.자로 원고의 계약금 반환 요청에 대해 반박하는 취지의 내용증명을 발송하였다), 위 내용증명은 발송 다음 날인 2019. 12. 31. 무렵에는 피고에게 도달하였다고 봄이 타당하다(대법원 2007. 12. 27. 선고 2007다51758 판결 등 참조). 따라서 피고가 원고에 대하여 부담하는 위 계약금 반환채무의 지연손해금 기산일은 이 사건 2019. 12. 30.자 내용증명이 피고에게 송달된 다음 날인 2020. 1. 1.로 인정하기로 하고, 위 인정범위를 초과하는 지연손해금 청구 부분은 이유 없다.]

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이진웅, 판사 이유섭, 판사 백송이

1)피고가 2023. 1. 31. 반소를 취하하였고, 원고가 2023. 2. 2. 이 사건 제4회 변론기일에서 위 반소 취하에 동의하였다.