

대전고등법원 2024. 10. 30 선고 2024나12314 판결 [계약금반환청구의 소]

재판경과

대전고등법원 2024. 10. 30 선고 2024나12314 판결

대전지방법원 2024. 4. 3 선고 2023가합200028 판결

전문

원고, 항소인 겸 피항소인A 주식회사

소송대리인 변호사 김현구

법무법인 유앤아이(담당변호사 최진영, 강다울)

피고, 피항소인 겸 항소인B 주식회사

소송대리인 법무법인 청남로(담당변호사 김영호, 이진영)

변론 종결 2024. 10. 2.

판결 선고 2024. 10. 30.

제1심판결 대전지방법원 2024. 4. 3. 선고 2023가합200028 판결

주문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게 360,000,000원 및 이에 대하여 2022. 11. 17.부터 2024. 4. 3.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 원고의 항소 및 피고의 나머지 항소를 각 기각한다.
3. 소송 총비용 중 90%는 원고가, 10%는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 4,060,000,000원 및 이에 대하여 2022. 11. 17.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심 판결 중 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 2,960,000,000원 및 이에 대하여 2022. 11. 17.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

나. 피고

제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결 이유를 인용하는 부분

가. 사안의 개요와 제1심 판단의 요지

원고는 이 사건 사업(이하 이 판결문의 약칭은 제1심 판결문의 약칭을 그대로 사용한다)을 위하여

피고와 이 사건 매매계약 및 이 사건 특약을 체결하고, 이에 따라 피고에게 계약금 37억 원 및 이 사건 대납금 3억 6,000만 원을 지급하였는데, 건축허가가 불가능하여 이 사건 사업 목적을 달성할 수 없으므로, 동기의 착오를 이유로 위 매매계약을 취소하거나, 사정변경을 이유로 위 매매계약을 해제하고, 부당이득반환 또는 원상회복으로 원고가 피고에게 지급한 40억 6,000만 원(= 계약금 37억 원 + 대납금 3억 6,000만 원) 및 지연손해금의 반환을 청구한다고 주장하였다(주위적 주장). 원고는, 설령 위 매매계약이 원고의 잔금 미지급에 따른 피고의 계약해제 의사표시로 해제되었더라도, 위 대납금은 원상회복으로 원고에게 반환되어야 하고, 위 계약금 전액을 몰취하는 것은 과다하므로 이를 감액해야 한다고 주장하였다(예비적 주장).

제1심은, 이 사건 사업 목적을 달성할 수 없었다고 단정할 수 없어 원고에게 어떤 착오가 있었다고 볼 수 없고, 원고가 이를 착오했더라도 그러한 원고의 동기가 이 사건 매매계약 체결 과정에서 표시되어 법률행위의 내용이 되거나 피고로부터 유발되었다고 볼 수 없으며, 위 매매계약의 해제를 인정할 만한 사정변경의 존재를 인정할 수도 없다고 판단하여 원고의 주위적 주장을 받아들이지 아니하였다. 다만, 제1심은, 위 매매계약이 피고에 의하여 해제되었더라도 이 사건 대납금(3억 6,000만 원)은 원상회복으로 원고에게 반환되어야 하고, 위 사업의 인허가 문제가 원고의 지배영역에서 발생되기는 하였으나 그에 따른 책임을 전적으로 원고에게 부담시키는 것이 가혹하다고 판단하여, 원고가 부담할 손해배상금을 예정된 금액의 80%로 감액하고 나머지 금원(7억 4,000만 원)은 원고에게 반환되어야 한다고 판단하였다.

나. 이 법원의 판단 요지와 제1심 판결 이유를 인용하는 부분

이 법원은 제1심의 다른 판단 부분은 타당하다고 보았으나, 원고가 부담할 손해배상금을 예정된 금액의 80%로 감액하고 나머지 금원(7억 4,000만 원)이 원고에게 반환되어야 한다고 판단한 부분은 부당하다고 판단하여, 제1심 판결 중 그 부분 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

따라서 이 법원이 이 사건에 관하여 기재할 이유는, 아래 제2항에서 제1심과 달리 판단하는 부분 등을 고쳐 쓰거나 논거를 추가하는 이외에는 제1심 판결문 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 제1심 판결 이유를 고쳐 쓰거나 추가하는 부분

○ 제1심 판결문 제4쪽 2행의 "2023. 12. 19."을 "2022. 12. 19."로 고쳐 쓴다.

○ 제1심 판결문 제6쪽 14행의 "증인"을 "제1심 증인"으로, 제6쪽 15행의 "이 법원"을 "제1심 법원"으로 각 고쳐 쓴다.

○ 제1심 판결문 제8쪽 8행 아래에 다음과 같은 논거를 추가한다.

『⑥ 원고 주장의 전제는, 대전 유성구청장이 원고의 건축허가 신청을 거부할 이유가 없음에도 초등학교 배정 문제로 부당하게 이를 거부하였다는 것이다. 그러나 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 사업을 위한 건축허가가 불가능하였다고 판단되지 아니한다(초등학교 배치가 어려운 오피스텔을 분양하였을 때 충분한 수익을 거두기 어렵다는 원고의 판단에 따라 위 사업을 포기한 것으로 보일 뿐이다). ⑦ 원고가 2022. 9. 28. 건축허가 신청을 한 이후 대전 유성구청장이 여러 차례 원고에게 보완 요청을 하였는데, 그중에 학교 용지의 확보나 초등학교 배치와 관련된 보완 요청을 한 바는 없다. 대전 유성구청장은 제1심에서, 원고의 건축허가 신청과 관련하여 학교 용지 확보나 초등학교 배치 문제는 보완 사항이나 조건부 사항이 아님을 분명히 밝혔다. 원고는 최종적으로 방화구획·배연설비 계획도 및 토지사용승낙서 등을 보완하지 아니하였고, 토지사용승낙서의 보완 미비를 이유로 2023. 3. 13. 건축허가 신청이 반려되었다(갑 제20호증, 을 제1호증, 제1심의 대전 유성구청장에 대한 사실조회 결과). ⑧ 원고는 G, F 등의 진술(갑 제22호증, 제1심 증인 F의 증언)을 근거로, 학교 용지의 확보나 초등학교 배치 문제가 건축허가 신청 거부 사유가 될 수 없음에도 대전 유성구청장이 사실상 그것 때문에 다른 사유를 빌미로 건축허가 신청을 거부하였다는 취지의 주장을 한다. 그러나 다른 객관적인 증거 없이 원고 측에 우호적으로 이루어진 모호한 진술만을 근거로 원고의 주장을 인정할 수는 없다. ⑨ 대전광역시교육감이 2022. 10. 14. 이 사건 사업부지에 건축이 이루어질 경우 초등학교 배치가 불가능하다는 의견을 대전 유성구청장에게 회신하기는 하였으나(갑 제12호증), 이는 초등학교 배치에 관한 대전광역시교육감의 의견일 뿐이고, 앞서 보았듯이 대전 유성구청장은 대전광역시교육감의 이러한 의견이 원고에 대한 보완 사항이나 조건부 사항은 아님을 분명히 하였다. ⑩ 원고는 대전 유성구청장이 부당하게 건축허가 신청을 반려하였다고 하면서도, 대전 유성구청장을 상대로는 아무런 쟁송을 하지 아니하였고, 신속하게 피고를 상대로 계약금 등의 반환을 청구하는 이 사건 소를 제기하였다.

⑪ 원고는, 이 사건 매매계약 체결 전후의 대화 과정에서 피고 측 E이 원고의 이 사건 사업 목적을 잘 알면서 그 인허가가 가능하다고 장담하였고, 원고는 이를 신뢰하여 위 매매계약을 체결하였으므로, 피고가 원고의 착오를 유발하였거나, 위 인허가가 법률행위의 내용이 되었다고 주장한다. 그러나 ⑫ 원고가 피고로부터 이 사건 사업부지의 사용승낙서를 받으면서 사용 목적을 "오피스텔 및 판매시설 개발 사업 관련 인허가"로 기재한 점(을 제2호증), 원고가 대전 유성구청장에게 건축허가 신청을 하면서 "업무시설(오피스텔 200호), 판매시설"의 신축으로 기재한 점(을 제21호증) 등을 종합하면, 원고가 이른바 주거용 오피스텔 건축을 목적으로 하였다고 볼 수 없고, E이 그러한 사실을 알았다고 볼 수도 없다(오히려, 원고의 건축허가 신청 내용은 업무시설, 판매시설 등 이른바 업무용 오피스텔 건축에 가까워 보인다). ⑬ E이 원고의 대표 H 등과 대화하면서 건축허가가 4개월 정도면 나온다고 말한 사실은 인정된다. 그러나 그 대화의 전체적인 취지는, E은 건축허가가 금방 나올 수 있으니 잔금 지급기일을 앞당기자는 요청을 한 데 대하여, H은 시간이 걸릴 수 있으니 이를 미루자며 잔금 지급기일에 관한 협상을 한 것으로 판단될 뿐이다(갑 제17호증). 그러한 협상의 결과 잔금 지급기일을 2022. 11. 17.로 정하되, 상호 합의에 따라 잔금 지급기일을 앞당길 수 있고, 다만 2022. 4. 26. 이후의 대출이자 원고가 부담하기로 하는 최종적인 합의를 한 것으로 보인다(갑 제6호증). 그러므로 위 대화 등을 근거로 E이 건축허가를 보증하였다거나 건축허가가 위 매매계약의 내용이 되었다거나 원고가 E의 말을 신뢰하여 위 매매계약을 체결하였다고 인정할 수는 없다. ⑭ 원고는 무려 370억 원이나 되는 위 사업부지를 매수하여 위 사업을 할 계획을 가지고 있었다. 또한, 위 사업에 필요한 각종 인허가, 자금 조달 계획 등에 관하여도 상당한 검토를 하였다. 그러한 원고가 E의 장담만 믿고 위 매매계약을 체결하였다는 것은, 그 주장 자체로도 수긍할 수 없다.』

○ 제1심 판결문 제11쪽 13행부터 제14쪽 2행까지를 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『다음과 같은 이유에서 이 사건 매매계약의 계약금(37억 원) 전액은 위 매매계약에서 원고와 피고가 약정한 바에 따라 피고에게 귀속되는 것이 타당하고, 법원이 이를 감액하는 것이 적절하다고 볼 수는 없다.

가) 부동산 매매계약에서 매매대금의 10% 상당액을 계약금으로 정하고 이를 위약금으로 약정하는 것은 일반적인 거래 관행이다. 이 사건 매매계약에서 원고와 피고가 약정한 계약금(37억 원)도

매매대금(370억 원)의 10%로서 일반적 거래 관행에 부합한다. 매매대금이 큰 매매계약은 그 채무불이행으로 인해 계약당사자가 입는 손해도 클 수 있으므로, 단지 손해배상 예정액 자체가 크다는 사정 등만으로는 손해배상 예정액이 부당하게 과다하다고 할 수는 없다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2014다209227 판결 등 참조).

나) 피고는 이 사건 사업부지와 관련하여 거액의 대출이자를 납부하고 있었고, 그로 인해 잔금 지급기일을 빠르게 정하기를 희망하였다. 그러나 원고는 이 사건 사업의 진행 경과에 따라 잔금을 지급하기 위하여 매매계약일(2021. 11. 17.)로부터 1년 후인 2022. 11. 17.을 잔금 지급기일로 정하기를 원하였다. 피고는 대출이자에 대한 납부 부담이 있었던 것으로 보이고, 이로 인해 2022. 4. 26. 이후의 대출이자는 원고가 부담하기로 약정하였다. 이처럼 피고는 원고의 요청에 따라 잔금 지급기일을 넉넉하게 정하였고, 약 1년 동안 원고가 위 사업을 진행하는 과정에서 위 사업부지를 사용할 수 있도록 토지사용을 승낙해 주었다(을 제2호증). 이는 피고가 이 사건 매매계약의 이행이 완료되기 전부터 위 사업부지의 처분이나 사용에 일정한 제한을 받는 부담을 안는 것이다. 또한, 피고는 자신이 위 사업부지에 관한 완전한 소유권을 행사하지 못하는 기간 동안 발생한 대출이자나 조세, 공과금 등도 부담하게 되었다(을 제5 내지 10호증, 2022. 4. 26. 이후 6개월분 대출이자 3억 6,000만 원은 원고가 이 사건 대납금으로 피고에게 지급하였으나, 위 매매계약이 해제됨에 따라 원상회복으로 피고가 원고에게 이를 반환할 의무를 부담하므로, 결과적으로 피고에게 그 손해가 귀속된다).

다) 원고는 건설업 등을 목적으로 하는 주식회사이고, 피고는 관광호텔업 등을 목적으로 하는 주식회사이며(갑 제1, 2호증), 원고는 이 사건 사업을 통하여 큰 수익을 얻으려는 계획에 따라 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이처럼 대등한 당사자 사이에서 경제적 이익을 목적으로 체결한 매매계약의 일방 당사자가 경제적 약자라거나, 그러한 매매계약이 부당한 압박에 의하여 이루어진 공정성을 잃은 것이어서, 법원의 개입에 의한 구제가 요청된다고 볼 수는 없다.

라) 이 사건 사업이 실패한 것은 오로지 원고의 귀책사유로 판단되고, 피고에게 어떤 귀책사유가 있다고 볼 수 없다. 이 사건 매매계약에서 합의한 피고의 의무는 인허가 신청에 필요한 토지사용승낙서 등 제반 서류의 교부와 협조일 뿐이지, 이를 넘어 피고가 건축허가를 성사시킬 의무를

부담하지 아니한다(갑 제6호증). 앞서 판단하였듯이, 위 매매계약 과정에서 피고 측 E이 건축허가가 4개월이면 나올 거라는 등의 진술을 한 바는 있으나, 이는 잔금 지급기일을 앞당기기 위한 진술이거나 상인 간 흥정 과정에서 할 수 있는 수준의 진술로 보일 뿐, 그러한 진술로 인해 위 사업이나 건축허가의 진행에 관하여 피고가 어떤 법적 의무를 부담하게 된다고 볼 수는 없다[제1심은, 피고가 잔금 지급기일 전부터 잔금 지급을 독촉하다가 바로 위 매매계약을 해제한 사정 등을 손해배상 예정액의 감액에 고려하였으나, 피고가 주장하는 바와 같이 원고가 지속적으로 잔금 지급기일의 연장만 요구하는 등 위 매매계약의 이행 의지가 보이지 아니하고, 피고는 위 매매계약에 구속되어 있음으로 인해 경제적 부담이 증가하는 상황에서, 피고가 원고의 사업 성공을 기원하며 피고에게 보장된 법적 권리 행사를 자제하지 아니하였다고 하여, 그것이 피고에게 법적 책임을 부담시킬 귀책사유라고 할 수는 없다(피고는 원고가 기한 내에 잔금을 지급할 수 없는 것으로 보이자, 위 매매계약의 매매대금을 370억 원에서 377억 원으로 7억 원 증액하고, 잔금 지급기일을 2023. 3. 24.로 늦추는 매매계약의 체결을 제안하였으나, 원고가 이를 거부하였고(갑 제31호증 등), 그러자 이 사건 매매계약을 해제한 것으로 보인다)].

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 대납금 3억 6,000만 원 및 이에 대하여 위 대납금 지급일 이후로서 원고가 구하는 2022. 11. 17.부터 피고가 이행 의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 제1심 판결 선고일인 2024. 4. 3.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다[이 법원은 제1심이 인정한 것보다 인용 금액을 감축하였으나, 위 대납금의 반환과 손해배상 예정액의 감액에 따른 계약금의 일부 반환은 그 소송물이 다르다고 판단되므로, 위 대납금에 관하여 피고가 제1심 판결 선고 다음 날부터 이 법원 판결 선고일까지 그 이행 의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정할 수는 없다(대법원 2023. 7. 27. 선고 2022다286403 판결 등 참조)].』

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결 중 이 법원이 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 원고의 항소와 피고의 나머지 항소는 이유 없으므로 이를 각 기각한다.

재판장판사이흥주

판사모성준

판사송석봉