

대전지방법원 2023. 7. 6 선고 2022가단117580 판결 [계약금반환청구 등]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 저스티스

담당변호사 박항규, 황윤상

피고B

소송대리인 법무법인 청남로

담당변호사 이민혜, 임창혁, 조준영

변론 종결2023. 6. 1.

판결 선고2023. 7. 6.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 2억 원 및 그 중 1억 원에 대하여는 2021. 12. 10.부터 이 사건 소장 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 1억 원에 대하여는 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 12. 9. 피고와 사이에, 공주시 C 임야 197,779m²에 관한 피고의 지분 중 일부(1/6 중 1/10)를 10억 원에 매수하되, 계약금 1억 원은 계약시에 지불하고, 잔금 9억 원은 2021. 12. 20.에 지불하기로 하는 계약(이하 '1차 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2021. 12. 10. 피고에게 계약금 1억 원을 지급하였다.

나. 원고가 1차 매매계약의 잔금 9억 원을 약정된 일자에 지급하지 못하자, 피고는 2021. 12. 28. 원고에게 '원고의 잔금 미지급을 이유로 1차 매매계약을 해제하고, 계약금 1억 원을 몰취하겠다'는 통보를 하였다.

다. 원고는 2022. 1. 19.(다만 계약서에는 작성일자가 2021. 12. 10.로 소급하여 기재되어 있다) 피고와 사이에, 공주시 C 임야 197,779m²에 관한 피고의 1/6 지분 전부(1만 평, 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 11억 원에 매수하는 계약(이하 '2차 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 2차 매매계약 중 중요한 내용은 아래와 같다.

제1조

계약금 1억 원은 계약시에 지불하고 영수함1) 중도금 1억 원은 2022. 1. 20.에 지불하며, 잔금 9억 원은 2022. 3. 21.에 지불한다.

제5조(계약의 해제) 매수인이 매도인에게 중도금을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

마. 원고와 피고는 2차 매매계약 당시 양도소득세 절감을 위하여 매매대금을 9억 원으로 한 매매계약서(이하 '이 사건 다운계약서'라 하고, 이와 대비하여 매매대금을 11억 원으로 한 위 라.항의

계약서를 '이 사건 원계약서'라 한다)를 작성하였는데, 위 다운계약서와 원계약서의 내용은 매매대금 및 아래의 특약사항 5, 6항을 제외하고는 모두 동일하다.

원계약서	5. 매매대금 중 토지 매입 6억 원, 나무 매입 3억 원, 현금 지급 2억으로 계약을 체결함 6. 잔금 9억 중 현금 2억은 등기 완료 후 3월 31일에 지급함
다운계약서	5. 매매대금 중 토지 매입 6억 원, 나무&조경(정원석) 매입 3억 원 6. 위 금액으로 실거래가 신고하고, 인·허가권을 모두 원고에게 넘긴다

바. 원고는 2022. 1. 20. 피고에게 2차 매매계약의 중도금 1억 원을 지급하였다.

사. 2차 매매계약의 잔금 지급기일은 피고의 코로나 감염 등의 사정으로 2022. 3. 30.로 연기되었으나, 잔금 지급기일 전부터 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산의 인·허가권 이전의무에 관하여 다툼이 발생하였다.

아. 원고는 2022. 5. 4. 피고에게 '2022. 5. 11.까지 이 사건 부동산과 개발행위 인·허가권 이전의무를 이행하지 아니하면 피고의 채무불이행을 사유로 2차 매매계약이 해제된다'는 통보를 하였다. 한편 피고는 2022. 5. 12. 원고에게 '원고의 잔금 미지급을 이유로 2차 매매계약을 해제한다'는 통보를 하였다.

자. 피고는 2022. 6. 22. 2차 매매계약의 중도금 1억 원을 변제공탁하였고, 원고는 이의를 유보한 채 이를 수령하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~5, 10호증, 을 제1, 2호증(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

이 사건 원계약서와 다운계약서는 모두 원고와 피고의 의사합치에 따라 결정된 내용을 반영한 것으로서 유효하고, 위 다운계약서의 특약사항 6항(이하 '이 사건 쟁점조항'이라 한다)에 기재된 인·허가권(이하 '이 사건 인·허가권'이라 한다) 이전의무는 2차 매매계약의 주된 의무이다. 그럼에도 피고는 위 특약의 존재를 부정하면서 이 사건 인·허가권 이전의무의 이행을 거절하였고, 원고는 이를 이유로 2차 매매계약을 해제하였다.

따라서 2차 매매계약은 원고에 의하여 적법하게 해제되었으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 계약금 1억 원을 반환하고, 2차 매매계약서 제6조에 따라 손해배상으로 계약금 상당액인 1억 원의 위약금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 다운계약서는 형식적으로 작성된 것이므로 효력이 없다. 설령 이 사건 다운계약서가 무효는 아니라고 하더라도, 피고가 이 사건 인·허가권을 보유하고 있지 않으므로 이 사건 쟁점조항은 위 인·허가권의 이전에 피고가 협조한다는 정도의 의미에 불과하다. 결국 2차 매매계약의 내용에 이 사건 인·허가권의 이전의무가 포함되어 있다고 할 수 없으므로, 위 의무의 이행거절을 이유로 하는 원고의 계약해제는 부적법하다.

원고가 2차 매매계약의 내용도 아닌 인·허가권 이전문제를 트집 잡아 2차 매매계약을 이행하지 아니할 뜻을 분명히 하였으므로 오히려 이는 원고의 이행거절에 해당하고, 피고가 이를 이유로 2차 매매계약을 해제하였으므로, 계약금 1억 원은 몰취되었다.

3. 판단

앞에서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래의 사실 및 사정들을 종합하면, 원고가 2차 매매계약을 해제한 것이 적법하다고 보기 어려우므로 이와 전제를 달리 한 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 먼저 이 사건 다운계약서가 무효인지 여부에 관하여 살피건대, 위 다운계약서가 양도소득세 절감을 위하여 실제 매매대금보다 적은 액수로 작성된 사실은 앞에서 본 바와 같으나, 그러한 사정만으로 매매대금을 제외한 나머지 부분까지 당연히 효력이 없다고 보기는 어렵다.

② 다음으로, 이 사건 쟁점조항의 의미에 관하여 본다. 이 사건 쟁점조항은 '인·허가권을 모두 원고에게 넘긴다'라고 되어 있어, 문언만 보면 피고가 원고에게 이 사건 인·허가권을 이전할 의무를 부담하는 것으로 해석할 여지도 있다.

그러나 처분문서라 할지라도 그 기재내용과 다른 특별한 명시적, 묵시적 약정이 있는 사실이 인정될 경우에는 그 기재내용과 다른 사실을 인정할 수도 있는 것이고(대법원 1989. 9. 12. 선고 88다카12506 판결, 1987. 5. 26. 선고 85다카1046 판결 등 참조), 또 작성자의 법률행위를

해석함에 있어서도 경험칙과 논리칙에 어긋나지 않는 범위 내에서 자유로운 심증으로 판단할 수 있는 것이다(대법원 1989. 9. 12. 선고 88다카12506 판결, 1988. 9. 27. 선고 87다카422, 423 판결 등 참조).

갑 제11호증, 을 제3, 4호증(가지번호 포함)에 의하면, 주식회사 D(이하 'D'라 한다)가 이 사건 부동산에 관하여 피고 등 소유자들로부터 토지사용동의서를 받아 건축허가 및 개발행위허가를 취득한 사실을 알 수 있는데, 이 사건 쟁점조항의 인·허가권은 D가 보유하고 있는 위 건축허가 및 개발행위허가를 가리키는 것으로 보인다.

그런데, ㉔ 이 사건 쟁점조항은 1차 매매계약서나 이 사건 원계약서에는 없는 내용으로서 이 사건 다운계약서에만 기재되어 있는 점, ㉕ 원고의 잔금 미지급으로 1차 매매계약을 해제한 후 얼마 지나지 않아 2차 매매계약을 다시 체결하는 피고의 입장에서는 자신이 보유하지도 않는 이 사건 인·허가권을 자신의 책임으로 원고에게 이전해 주기로 약정함으로써 1차 매매계약보다 훨씬 불리한 내용의 의무를 부담할 이유가 없는 점, ㉖ 피고가 이 사건 인·허가권의 이전과 관련하여 원고에게 새로 토지사용승낙을 해 주거나 D와 원고 사이를 중재하는 방법으로 도움을 줄 여지가 있는 점 등을 고려하면, 결국 이 사건 쟁점조항의 의미는 '원고가 D로부터 이 사건 인·허가권을 이전받는 데에 피고가 협조한다'는 취지로 해석함이 타당하다.

㉗ 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 쟁점조항의 협조의무를 이행하지 않았다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제12호증에 의하면, 피고가 2차 매매계약 체결 후 D에게 '이 사건 인·허가권을 원고에게 양도할 수 있도록 협조해 달라'는 요청을 한 사실을 인정할 수 있을 뿐이다.

㉘ 설령 피고가 이 사건 쟁점조항의 협조의무를 이행하지 않았다고 하더라도, 위 ㉔항에서 살펴본 사정들을 고려하면 위 협조의무는 2차 매매계약의 주된 의무라기보다는 부수적 의무로 봄이 타당하므로, 원고가 위 협조의무의 불이행을 이유로 2차 매매계약을 해제할 수는 없다고 판단된다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사성기권

1) 실제로는 1차 매매계약시 지급한 계약금 1억 원을 2차 매매계약의 계약금으로 갈음하기로 하였다.