

수원지방법원 2020. 10. 15 선고 2019가단553208 판결 [계약금반환등 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 백종인

피 고 B중중

소송대리인 법무법인(유한) 찬중 담당변호사 김정운

변 론 종 결 2020. 8. 13.

판 결 선 고 2020. 10. 15.

주 문

1. 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 주위적으로 60,000,000원, 예비적으로 30,000,000원 및 이에 대하여 2018. 3. 6.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2018. 3. 2. 아래와 같은 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다).

1. 계약목적

가. 본 계약은 원고가 태양광발전사업 및 개발사업을 하는 데 그 목적이 있다.

나. 태양광발전사업 및 개발사업을 위한 인허가의 취득, 시설물 설치, 사업 운영은 전적으로 원고의 책임하에 진행한다.

2. 목적 토지

본 사업은 피고가 유상 제공하는 사업부지에 원고가 태양광발전사업 및 개발사업 시설을 설치, 운영하는 것으로서 그 구체적 내용은 다음과 같다.

가. 사업명 : 태양광발전소 및 개발사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)

나. 사업부지

○ 위치 : 이천시 C, D, E, F, G

○ 임대면적 : 161,946㎡(약 48,988평)

다. 원고는 본 사업을 위하여 SPC법인을 설립하기로 하여 사업을 시행하기로 하고, 피고는 계약서 작성 등 적극 협조하기로 한다.

3. 임대차기간

가. 임대차기간(사용기간)은 이 사건 사업 허가일(잔금일)로부터 20년으로 하는 것을 원칙으로 한다.

나. 기간 : 2018. 3. 2. ~ 2038. 3. 2.(인허가기간 제외)

4. 임대료 조건

가. 임대료는 다음과 같다.

○ 보증금 : 300,000,000원

○ 연 차임 : 85,000,000원(부가가치세 별도)

나. 보증금 및 임대료는 다음과 같이 지불한다.

○ 계약금 : 계약시 60,000,000원

○ 잔금 : 계약일로 1년 240,000,000원

다. 연 차임은 매년 선불로 한다. 연 차임은 5년 단위로 해당 년을 기준으로

10%씩을 증액하기로 한다. 잔금일 전 인, 허가 완료시 잔금일을 앞당길 수 있다.

5. 인허가 협조

가. 피고는 본 계약 체결 및 최초 계약금 입금사실 확인 후 바로 인허가에 필요한 서류(토지사용승낙서 1년, 인허가용 인감증명서 등)를 구비하여 원고에게 교부한다.

나. 원고는 본 계약 체결 후 1년 이내에 이 사건 사업에 필요한 모든 인허가를 득하여야 하며, 1년 이내에 인허가를 득하지 못하는 경우 피고는 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 계약금 중 30,000,000원은 피고에게 귀속한다.

다. 인허가 기간 중 토지에 압류나 설정이 들어와서 사업진행이 불가능하게 되는 경우 원고는 피고에게 손해배상을 청구할 수 있으며 피고는 사업에 소요된 비용 등의 피해를 보상해야 한다.

나. 원고는 2018. 3. 5. 피고에게 계약금 60,000,000원을 지급하였다.다. 원고는 2018. 6. 25. 피고에게, 태양광발전사업 정책에 따라 3개의 법인(원고의 대표자 H이 대표자인 주식회사 I, J이 대표자인 농업회사법인 주식회사 K, L가 대표자인 M 주식회사)으로 나누어 허가를 신청하여야 한다고 하며, 농업회사법인 주식회사 K, M 주식회사에 대한 토지사용승낙서를 요청하였다.

라. 피고는 2018. 7. 11. 원고에게, 이 사건 계약과 관련이 없는 타인에게는 토지사용승낙서를 발행할 수 없다고 답변하였다.

마. 원고는 2018. 7. 11. 피고에게, 농업회사법인 주식회사 K, M 주식회사에 대한 토지사용승낙서를 요청하면서, 발행 불가시 이 사건 계약을 해지하고 민, 형사상 법적 책임을 제기하겠다는 내용증명우편을 발송하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장

원고는 피고에게 토지사용승낙서를 발급해달라고 요청하였으나 피고가 이를 거부하여 이 사건 사업을 진행할 수 없게 되었다. 이에 원고는 2018. 7. 11.자 내용증명우편 또는 이 사건 소장으로 이 사건 계약을 해지하였으므로, 피고는 원고에게 기지급한 계약금 60,000,000원 또는 이 사건 계약 제5조 제나항에 따른 해약금 30,000,000원을 반환할 책임이 있다.

나. 피고의 주장

피고는 2018. 4.경 원고에게 H에 대한 토지사용승낙서 6부를 교부하는 등 이 사건 계약에 따른 의무를 성실하게 이행하였고, 원고에게는 이 사건 계약 제5조 제나항에 따른 해지권이 없다.

다. 주위적 청구에 관한 판단

앞서 본 인정근거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, ① 이 사건 계약 제2조 제다항은 “원고는 본 사업을 위하여 SPC법인을 설립하기로 하여 사업을 시행하기로 하고 피고는 계약서 작성 등 적극 협조하기로 한다.”고 규정하고 있는데, 위 SPC법인은 이 사건 사업을 위한 특수목적법인(Special Purpose Company)을 의미하는 것으로 보이는 점, ② 위 규정은 원고가 SPC법인을 설립할 것을 예정하고 있는데, 원고가 토지사용승낙서를 요청한 SPC법인의 대표자는 원고와 무관한 J, L인 점, ③ 피고는 원고의 대표자 H이 설립한 주식회사 I에 대한 토지사용승낙서는 작성해주겠다고 한 점, ④ 피고는 원고에게, 원고가 토지사용승낙서를 요청한 위 법인들 명의로 된 임대차계약을 다시 체결한다면, 토지사용승낙서를 작성해 줄 수 있다고 제안한 점 등을 종합하면, 이 사건 계약 제2조 제다항에 의하더라도 피고가 원고에게 원고가 요청하는 모든 토지사용승낙서를 작성해 주어야 할 의무가 있다고 보기는 어렵고, 농업회사법인 주식회사 K, M 주식회사에 대한 토지사용승낙서를 거절한 데에는 타당한 이유가 있다고 보인다. 따라서 원고가 주장하는 사정만으로는 피고의

귀책사유로 이 사건 사업 진행이 불가능하게 되었다고 보기 어렵고, 이를 전제로 피고에게 계약금 반환을 구하는 원고의 이 부분 주장을 받아들이지 않는다.

라. 예비적 청구에 관한 판단

민법 제565조 제1항은 매매의 당사자 일방이 계약당시에 금전 기타 물건을 계약금, 보증금 등의 명목으로 상대방에게 교부한 때에는 당사자간에 다른 약정이 없는 한 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다고 규정하고 있다. 채권계약에 있어서 당사자 사이에 교부된 계약금은 민법 제565조 제1항의 규정에 의하여 해약금으로서의 성질은 가 지나 같은 법 제398조 소정의 손해배상액의 예정으로서의 성질은 당연히는 가질 수 없고 당사자의 일방이 위약할 경우 그 계약금을 위약금으로 하기로 하는 특약이 있는 경우에 한하여 같은 법 제398조 제4항의 규정에 의하여 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가진 것으로 볼 수 있을 뿐이고 그와 같은 특약이 없는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가진다고는 볼 수 없다(대법원 1979. 4. 24. 선고 79다217 판결).

또한, 계약의 일방 당사자의 귀책사유로 인하여 계약이 해제되는 경우에는 위약금 약정을 두지 않고 그 상대방의 귀책사유로 인하여 계약이 해제된 경우에 대해서만 위약금 약정을 두었다 하더라도, 그 위약금 약정이 무효로 되는지 여부는 별론으로 하고, 일방에 대한 위약금 규정이 있다고 하여 공평의 원칙상 그 상대방의 귀책사유로 계약이 해제되는 경우에도 일방의 귀책사유로 인한 해제의 경우와 마찬가지로 상대방에게 위약금 지급의무가 인정되는 것은 아니다(대법원 2000. 1. 18. 선고 99다49095 판결, 대법원 2007. 10. 25. 선고 2007다40765 판결 등 참조).

이 사건 계약 제5조 제나항은 “원고는 본 계약 체결 후 1년 이내에 이 사건 사업에 필요한 모든 인허가를 득하여야 하며, 1년 이내에 인허가를 득하지 못하는 경우 피고는 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 계약금 중 30,000,000원은 피고에게 귀속한다.”고 규정하고 있는바, 이는 원고가 1년 이내에 인허가를 얻지 못할 경우 피고의 해지권 및 원고의 위약금에 관한 약정이라 할 것이어서, 원고와 피고의 해약금에 관한 규정이라 보기는 어렵고, 이와 같이 원고의 채무불이행으로 인한 위약금에 관한 규정을 두었다 하여 당연히 이를 피고의 채무불이행으로 인한 경우에도 같은 내용의

위약금 약정이 인정되어야 한다고 해석할 수는 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

3. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김옥희