

서울 동 부 지 방 법 원

제 1 3 민 사 부

판 결

사 건 2019가합106901 입찰보증금 반환 청구의 소

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 동일

담당변호사 정승호

피 고 한국토지주택공사

소송대리인 법무법인 지우

담당변호사 최성수

변 론 종 결 2020. 12. 3.

판 결 선 고 2021. 1. 21.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 각 87,781,375원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

피고는 2019. 4. 23. E지구 상업시설 및 근린생활시설용지 공급공고를 하였다(이하 '이 사건 공고'라고 한다). 위 공고의 내용 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같고, 위 공고에 첨부된 토지이용계획도, 세부위치도, 지구단위계획결정도 중 이 사건과 관련된 부분은 별지 기재 도면과 같다.

5. 입찰보증금 납부·반환 및 귀속

▶ 입찰보증금 납부계좌 : 신청 접수시 개별 부여(접수증에 기재되어 있음)

다. 입찰보증금은 입찰하실 금액(공급예정가격 아님)의 5% 이상이며, 입찰금액은 입찰보증금액의 20배를 초과할 수 없습니다. 이를 초과한 입찰은 무효입니다.

▶ 입찰보증금 귀속

가. 낙찰자가 계약체결기간 내에 계약을 체결하지 않으면, 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 우리 공사에 귀속됩니다.

7. 대금납부방법, 할부이자, 선납할인, 지연손해금 등

가. 대금납부방법

납부조건	대금납부방법	
	계약금	잔대금 납부방법
2년 유이자할부 (할부이자율 3.5%)	공급가격의 10% (계약체결시)	공급가격의 90% (계약체결 후 매 6개월 단위 4회)

나. 할부이자 : 매 납부약정일마다 미납잔대금에 대하여 할부이자(현행 연 3.5%)를 부리하며, 토지대금을 약정일보다 미리 납부하는 경우에는 선납일수만큼 할부이자를 부리하지 않습니다(원금에 대한 선납할인 없음).

※ 사용승낙, 면적정산일 중 빠른 날 이후에는 할부이자 발생하며, 할부이자 발생한 기간에 약정일보다 먼저 납부(선납)하는 경우에는 할부이자는 감면되나 선납할인 효과는 발생하지 않습니다.

11. 기타 유의사항 (신청 전 반드시 숙지하시기 바랍니다.)

가. 신청 및 계약 관련

- 1) 매수인(신청인)은 공급신청 전에 공급공고문, 매입신청 유의사항, 토지의 현황(형상, 문화재, 연약지반, 암반, 법면, 고저 등), 지구단위계획 및 토지이용에 관한 제한사항, 사업지구 내외 입지여건 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 이를 확인하지 못한 책임은 매수인(신청인)에게 있습니다.

나. 개발, 공사 및 건축 관련

- 3) 매수인은 사전 현장답사를 통해 해당필지 주변 환경 및 현재 상·하수도 시설물 등의 시공 상태를 인지하여야 하며, 계획된 지상 노출시설물(가로수, 가로등, 소화전, 표지판 등)의 위치 및 필지 조성구배 등은 사전 확인하여 설계(진출입로, 출입문 등)에 반영하여야 합니다.

나. 원고들은 2019. 5. 3. 위 사업지구 내 예정지번 F 근린생활시설용지(가구번호 G, 이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 원고 A을 공동대표자로 하여 입찰신청서를 제출함과 동시에 입찰보증금 351,125,500원을 납부하였다(이하 '이 사건 입찰보증금'이라

한다).

다. 원고들은 이 사건 토지의 낙찰자로 결정되었다.

[인정 근거] 갑 제1 내지 4호증, 을제 1, 2호증의 각 기재

2. 원고들 주장 요지

가. 매매대금에 할부이자 가산을 정한 약관조항의 무효

이 사건 공고에서 매매대금 중 분할납부하는 잔대금에 대하여 연 3.5%의 할부이자를 가산하여 지급하도록 하는 조항은 고객에게 부당하게 불리하거나 고객이 계약의 거래 형태 등 관련된 모든 사정에 비추어 예상하기 어려운 조항으로서 신의성실의 원칙에 반하여 공정성을 잃은 약관조항에 해당하므로 약관의 규제에 관한 법률 제6조에 따라 무효이다.

나. 계약체결의무 불이행시 입찰보증금 귀속을 정한 약관조항의 무효

이 사건 공고 중 입찰보증금 귀속을 정한 조항은 입찰자인 원고들에게 부당하게 불리하고 과중한 손해배상의무를 부담시키는 등 신의성실의 원칙에 반하여 공정성을 잃은 약관조항에 해당하므로 약관의 규제에 관한 법률 제6조, 제8조에 따라서 무효이다.

다. 착오로 인한 입찰신청 의사표시의 취소

입찰 당시 이 사건 토지와 바로 인접한 부지에는 노후한 주유소 건물이 위치하여 운영 중이었음에도, 피고는 이를 이 사건 공고의 도면(세부위치도)에 표시하지 않고 해당 인접 토지도 마치 사업계획부지에 포함되어 있는 것처럼 도면상 붉은 점선으로 포함시켜 놓는 등 인접 부지의 이용현황에 관하여 잘못된 정보를 제공하였고, 이로 인하여 원고들은 위와 같은 사실을 모른 채 입찰신청을 하였다. 만약에 원고들이 입찰 당시 인접 부지에 기피시설 내지 위험시설에 해당하는 노후한 주유소 건물이 위치하여 운영

중인 사실을 알았더라면, 이 사건 토지에 피고가 공급예정금액으로 책정한 41억 9,562만 원보다 무려 약 28억 2,690만 원 더 높은 70억 2,251만 원이라는 과도한 금액으로 입찰신청하지는 않았을 것이다. 이러한 원고들의 동기의 착오는 피고에 의하여 제공되거나 유발된 것으로서 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당하는바, 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달로써 입찰신청의 의사표시를 취소한다.

라. 손해배상액의 예정액 감액

이 사건 입찰보증금은 손해배상액의 예정의 성질을 가지는데 그 금액이 부당히 과다하므로 민법 제398조 제2항에 따라 감액되어야 한다.

마. 부당이득반환청구

앞서 본 바와 같은 이유로 이 사건 공고가 무효이거나 원고들의 입찰신청 의사표시가 적법하게 취소되었으며, 설령 그렇지 않더라도 손해배상의 예정액은 감액되어야 하므로, 피고는 법률상 원인 없이 수취한 이 사건 입찰보증금 전액 또는 일부를 원고들에게 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 매매대금에 할부이자 가산을 정한 약관조항의 무효 주장에 대한 판단

이 사건 공고에서 매매대금 중 분할납부하는 잔대금에 대하여 연 3.5%의 할부이자를 가산하여 지급하도록 정하고 있음은 앞서 기초사실에서 본 바와 같다.

그러나 연 3.5%의 할부이자가 시중금리에 비하여 특별히 과다하다고 보기 어렵고, 위 할부이자 가산 조항은 이 사건 공고에 명시되어 있으며, 이 사건 공고의 전체 분량이나 위 조항의 위치를 고려하더라도 원고들이 특별히 이를 확인하기 어려웠다고 볼 만한 사정은 보이지 않는다. 따라서 위 약관조항이 고객에게 부당하게 불리하거나 고

객이 계약의 거래형태 등 관련된 모든 사정에 비추어 예상하기 어려운 조항에 해당하여 약관의 규제에 관한 법률 제6조에 반한다고 보기 어렵다. 따라서 원고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 계약체결의무 불이행시 입찰보증금 귀속을 정한 약관조항의 무효 주장에 대한 판단

이 사건 공고에서 낙찰자가 계약체결의무를 불이행하는 경우 입찰금액의 5% 이상인 입찰보증금을 피고에게 귀속시킨다고 정하고 있음은 앞서 기초 사실에서 본 바와 같다.

그러나 아래 다.에서 보는 바와 같이 원고들이 계약체결의무를 불이행한 데에 정당한 사유가 있다고 보기 어려운 점, 경쟁입찰이 비록 정식계약이 체결되기 전의 예약단계이기는 하나 그 당시 낙찰자로 하여금 계약체결의무 불이행으로 인한 손해배상액으로 입찰금액의 5%를 예정하였다고 하여 그것이 거래관행상 부당하게 과중하다고 보기 어려운 점, 공기업·준정부기관 계약사무규칙 제2조, 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률(이하 '국가계약법'이라 한다) 제9조 및 같은 법 시행령 제37조 제1항을 종합하면 공기업이 경쟁입찰을 실시하는 경우에 입찰금액의 5% 이상을 입찰보증금으로 납부하게 하고, 낙찰자가 계약을 체결하지 아니한 때에는 입찰보증금을 국고에 귀속시키도록 규정하고 있는 점, 이 사건 경쟁입찰의 경우 낙찰자가 계약을 체결하지 않으면 재입찰을 해야 하며 이후 분양기회를 박탈하는 등 다른 제재수단이 없는 점 등에 비추어 보면, 계약체결의무 불이행시 입찰금액의 5% 이상인 입찰보증금을 피고에게 귀속시키는 약관조항이 고객에게 부당하게 과중한 손해배상의무를 부담시키는 조항으로서 약관의 규제에 관한 법률 제8조, 제6조에 반한다고 보기 어렵다(대법원 1997. 3. 28. 선고 95

다48117 판결 참조). 따라서 원고들의 위 주장은 이유 없다.

다. 착오로 인한 입찰신청 의사표시의 취소 주장에 대한 판단

원고들이 주장하는 착오는 입찰신청 의사표시에 관한 동기의 착오이다. 동기의 착오를 이유로 의사표시를 취소하기 위해서는 표의자가 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하였거나 또는 그 착오가 상대방에 의해 제공되거나 유발된 경우로서 의사표시의 해석상 동기가 법률행위의 내용이 되어야 하고, 나아가 그 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 않았으리라 고 여겨질 정도로 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 1997. 8. 26. 선고 97다6063 판결, 대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12559 판결 등 참조).

위 기초사실에 의하면 이 사건 공고에 첨부된 세부위치도에는 이 사건 토지의 북쪽에 인접한 주유소 부지(이하 '이 사건 인접 부지'라고 한다)가 이 사건 토지와 함께 붉은 색 점선 안쪽에 위치하도록 선이 그어져 있고 해당 부지의 용도나 이용현황이 기재되어 있지 않은 사실을 인정할 수 있다.

그러나 이 사건 공고에 첨부된 다른 도면, 즉 토지이용계획도, 지구단위계획결정도에는 이 사건 인접 부지의 용도가 주유소라는 사실이 기재되어 있어 쉽게 확인이 가능한 점, 이 사건 공고에서는 입찰신청 전 현장답사를 통해 토지의 현황을 확인하도록 안내하고 있는 점, 원고들이 사전에 이 사건 토지를 답사하거나 적어도 포털사이트에서 제공하는 지도를 검색하여 이 사건 토지 및 인접 토지의 이용현황을 한 번만 확인해보았으면 이 사건 인접 부지가 주유소로 사용되고 있음을 쉽게 확인할 수 있었을 것으로 보이는 점에 비추어 보면, 피고가 이 사건 인접 부지의 현황 및 용도에 관하여 원고들에게 착오를 유발하였다고 보기 어렵다. 또한 원고들이 위와 같은 동기(인접 부지에 주

유소가 존재하지 않을 것)를 입찰신청 의사표시의 내용으로 삼을 것을 피고에게 표시함으로써 그러한 동기가 법률행위의 내용이 되었다고 볼 증거도 없다. 따라서 원고들의 위 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 손해배상액의 예정액 감액 주장에 대한 판단

이 사건 공고에서 낙찰자가 계약체결의무를 불이행하는 경우 입찰금액의 5%에 해당하는 입찰보증금을 피고에게 귀속시킨다고 정하고 있음은 위 기초사실에서 본 바와 같고, 이는 위약금의 약정으로서 특별한 사정이 없는 한 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가진다(민법 제398조 제4항). 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 이를 적당히 감액할 수 있는데(민법 제398조 제2항), 여기서 '부당히 과다한 경우'라 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 한다(대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 등 참조).

이 사건에서 피고에게 귀속되는 입찰보증금은 351,125,500원으로 적은 금액은 아니지만, 이는 입찰금액의 5%에 해당하는 금액으로서 입찰규모에 비하여 지나치게 많은 금액이라고 보이지는 않는 점, 국가계약법에서도 낙찰자의 계약체결의무 불이행 시 입찰금액의 5% 이상인 입찰보증금을 귀속시키도록 규정하고 있는 점, 위와 같은 손해배상액의 예정을 정한 동기는 입찰자들의 무분별한 중복신청 또는 낙찰 후 계약포기를 막고 진정한 실수요자들만 입찰에 참여하도록 하는 데 있다고 보이는 점, 피고로서는 입찰보증금 귀속 외에 계약체결의무를 불이행한 낙찰자를 제재하는 다른 수단이 없는

점, 앞서 본 바와 같이 원고들이 내세우는 계약체결의무 불이행 사유(동기의 착오)에 관하여 피고에게 어떠한 책임이 있다고 보이지 않는 점 등 제반 사정을 고려하면, 이 사건 입찰보증금의 귀속이 경제적 약자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우라고 보기 어렵다. 따라서 원고들의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고들의 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

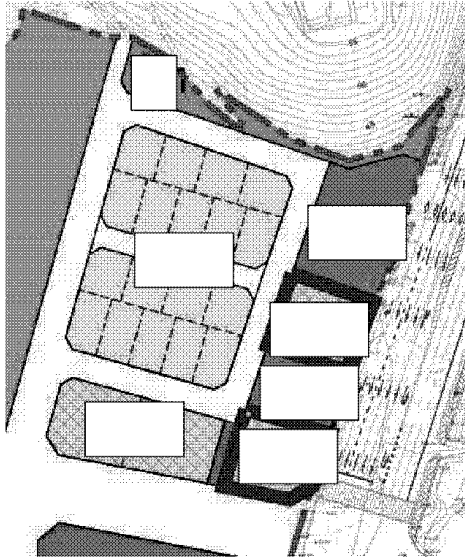
재판장 판사 심태규

판사 박소연

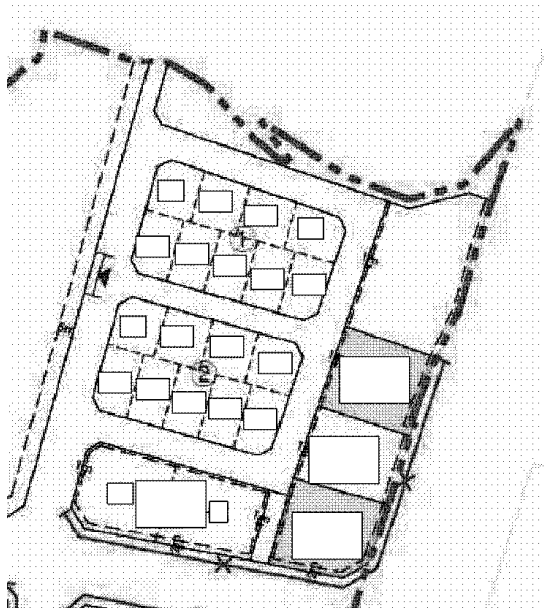
판사 신재호

별지

이 사건 공고에 첨부된 토지이용계획도(을 제1호증 13면)



이 사건 공고에 첨부된 세부위치도(을 제1호증 14면)



이 사건 공고에 첨부된 지구단위계획결정도(을 제1호증 18면)

