

창원지방법원 2021. 8. 20 선고 2020가단110963(본소), 2020가단6118(반소) 판결 [계약금 반환
청구 · 부당이득금반환]

재판경과

대법원 2023. 3. 30 선고 2022다302251(본소), 2022다302268(반소) 판결

창원지방법원 2022. 11. 10 선고 2021나63539(본소), 2021나63546(반소) 판결

창원지방법원 2021. 8. 20 선고 2020가단110963 판결

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 법무법인 뉴탑

담당변호사 이수하

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 류지은

변론종결 2021. 7. 9.

판결선고 2021. 8. 20.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피구)에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2020. 4. 28.부터 다 갚는

날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 주문과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)에게

10,000,000원 및 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 합하여 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 창원시 성산구 C, D호에서 공장을 운영하던 중 공장을 이전하기 위해 공장 부지와 공장 신축을 알아보던 중 공사업자 E의 소개로 피고로부터 김해시 F 외 1필지(이하 ‘이 사건 F 부지’라고 한다)를 매수하여 그 부지상에 E으로 하여금 공장을 신축하게 하려 했다.

나. 이에 원고는 2018. 11. 28. 이 사건 F 부지 매매계약에 기한 계약금 일환으로 50,000,000원을 피고와의 합의에 따라 G 법무사 사무소에 임시로 보관하기로 하고 상호 합의 하에 매도인 B에게 지급하기로 한다는 내용의 현금보관증(갑 2, 12호증)을 작성하였다.

다. 원고, 피고 합의에 따라 위 법무사 사무실에 보관중이던 50,000,000원이 2019. 1. 22. 피고에게 지급되었는데, 같은 날 도급인 원고, 수급인 B, 대리인 E으로 하는 다음과 같은 내용의 민간건설 표준도급 가(임시)계약서(갑 1, 11호증, 이하 ‘이 사건 가계약’이라고 한다)가 작성되었다.

(1) 공사계약금액: 1,050,000,000원(부가가치세 별도)

(2) 계약금: 400,000,000원정(가계약금 포함. * 건축허가시(공장등록가능) 및 착공시

(3) 선금(가계약금) : 50,000,000원 * 법무사 보관금

가) 양당사자 합의시 사용가능

나) 계약조건(건축미허가시)이 충족되지 않을 경우에는 선금(가계약금)은 즉시 반환함을 당사자간 약속하고 즉시 이에 서명날인한다(건축허가기간은 2월 15일 이내로 하고 공장등록이 가능한 조건으로 한다).

다) 건축허가시 본계약서는 양식에 의거 건축허가증을 첨부하여 별도 작성한다.라) 선금의 지급시 법무사 사무실 상호 협의내용을 확인 후 지급한다.

다. 원고는 이와 같이 이 사건 F 부지 외에도 공장을 이전할 수 있는 부지를 알아보았고, 2019. 1. 28. H로부터 김해시 I 지상의 건물(이하 'I 공장건물')를 매수하는 매매계약을 체결하였다. 원고는 이 사건 F 부지에서 건축허가가 제때 나오지 않는다는 것을 알고는 2019. 3.경 E에게 I 공장 증축공사를 도급을 주는 다음과 같은 내용의 공사계약을 체결하였다.

(1) 공사계약금: 260,000,000원(부가가치세 별도)

(2) 계약금: 80,000,000원(부가세 별도). 계약시 지급

(3) 중도금 및 잔금: 중도금은 공정률에 따라 지급/ 현장 사무실 인테리어 시작시 현장확인 후 지불한다.

가) 1차 중도금: 80,000,000원. 50,000,000원(기지급금 50,000,000원), 30,000,000원 4월 1일 지급 예정

나) 2차 중도금: 50,000,000원. 사무실 인테리어 시작시 준공 후 90%까지 지급하고, 10% 잔금은 하자보수공사완료 후 하자이행증권과 동시이행

다) 잔금: 50,000,000원. 준공시

라. 이 사건 F 부지에 2019. 1. 29.까지 건축허가가 나오지 않았고, 원고는 E과 I 공장건물 증축공사를 진행하였다. E이 원고를 상대로 I 공장건물 증축 공사대금 청구의 소를

제기하였고(창원지방법원 2019가단114424 공사대금), 위 사건 1심 법원은 2020. 2. 6. E이

공장건물 증축 공사를 완공하였다면서 원고가 E에게 미지급 공사대금을 지급하라는 내용의 판결을 선고하였다. 위 소송에서 원고는 피고에게 이 사건 F 부지에 대한 계약금으로 지급한 50,000,000원으로 E에 대한 I 공장건물 증축공사 대금의 지급에 갈음하였다고 주장하였으나 배척되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 2, 3, 5, 7, 12, 13호증, 을 3호증의 각 기재, 갑 1, 11호증의 각 형상, 증인 E의 일부 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장

가. 원고 주장의 요지

이 사건 가계약에서 피고가 2019. 2. 15.까지 이 사건 F 부지에 건축허가를 얻지 못하면 원고가 지급한 선금(가계약금) 5,000만 원을 반환하기로 약정하였는데, 피고가 약속된 기한까지 건축허가를 받아내지 못하였으므로, 위 약정에 따라 선금 5,000만 원 중 피고가 기반환한 1,000만 원을 공제한 잔액 4,000만 원의 지급을 본소로써 구한다.

나. 피고 주장의 요지

피고가 이 사건 F 부지에 건축허가를 받기로 하였으나 원고 주장과 같이 그 기한을 정해두지 않았다. 이 사건 가계약서(갑 1, 11호증)는 원고가 피고의 대리인 E으로부터 피고 도장을 건네받아 그 내용을 임의로 작성한 것으로서 진정성립을 부인한다.

그렇지 않다 하더라도 원고는 2019. 4. 19. 원고 법인인감증명서 등 건축허가신청서류를 새로 발급받아 주었으므로, F 부지 건축허가 수령 시한을 연장하여 주었다. 그 후 피고는 2019. 7. 15. 건축허가를 받았다.

뿐만 아니라 원고는 피고와 이 사건 가계약을 체결하고서도 다시 E와 사이에 다른 토지인 I 공장건물 증축공사를 체결하고 공사에 착수하였다. 이는 원고가 스스로 이 사건 F 부지에 대한 이 사건 가계약의 이행을 하지 않겠다는 의사를 표시한 것이다. 피고는 이러한 원고의 채무불이행을 이유로 가계약금 5,000만 원을 몰취한다.

나아가 결국 원고가 I 공장건물을 증축하여 그곳으로 공장을 이전하려 하였고, 이 사건 F 부지의 건축행위는 더 이상 필요 없었기에 피고는 기지급받은 가계약금을 원고에게 반환하고 원고로부터 이 사건 F 부지에 대한 원고의 건축허가명의를 이전받기로 약정하였다. 이 약정에 따라 피고는 원고에게 2019. 6. 21. 선금 중 1,000만 원을 반환하였는데, 원고가 약정을 어기고 원고 명의 건축허가 취소신청을 하여 F 부지의 원고 명의 건축허가가 취소되었다. 피고는 반소로써 원고에게 위 1,000만 원의 부당이득 반환을 구한다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

갑 1, 11호증(민간건설 표준도급 가(임시)계약서)의 피고 인영 부분에 다툼이 없어 문서 전체의 진정성립이 추정된다. 피고는 이 사건 가계약서를 원고가 임의로 작성한 것으로서, 그 중 ‘건축허가조건이 충족되지 않을 경우 선금(가계약금)을 즉시 반환하겠다’는 부분은 원, 피고 사이에 합의된 바가 없다고 주장한다. 그러나 이에 부합하는 듯한 증인 E의 일부 증언만으로는 원고가 합의와 다르게 이 사건 가계약서를 임의로 작성한 것이라 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 당사자 사이에 다툼이 없거나, 증인 E의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 가계약서 내용에 대해 원고에게 이의를 제기하지 않은 사실, 가계약금을 반환하라는 원고의 요구에 피고가 2021. 6. 21. 원고에게 그 중 1,000만 원을 반환한 사실을 인정할 수 있고, 여기에 원고가 E과 I 공장건물 증축공사계약을 체결한 시점은 2019. 2. 15.이 지난 2019. 3.경인 사실, 원고가 피고에게 지급한 위 가계약금으로 E에게 공사대금을 지급하기로 약정한 사실을 더하여 보면, 피고와 원고는 이 사건 가계약서 내용대로 피고가 2019. 2. 15.까지 이 사건 F 부지에 건축허가를 받지 못하면 원고에게 가계약금 5,000만 원을 반환하기로 약정하였다고 판단된다.

위 인정사실에 의하면, 피고가 기한 내에 이 사건 F 부지에 건축허가를 받지 못했고, 원고가 피고에게 가계약금 반환을 요구할 때까지도 건축허가를 받지 못하였으므로, 피고는 원고에게 위 약정에 따라 가계약금 5,000만 원 중 원고가 지급받았음을 자인하는 돈 1,000만 원을 공제한 나머지 잔액 4,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 항변에 관한 판단

피고는 원고가 건축허가 받을 시한을 연장해주었다고 항변하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 또한 피고는 원고의 채무불이행으로 가계약금을 몰취하였으므로 이를 반환할 의무가 없다고 항변하나, 원고가 이 사건 가계약과 별도로 E과 사이에 I 공장건물 증축공사계약을 체결하였다 하더라도 이는 건축허가를 받아야 하는 기한인 2019. 2. 15.이 지난 이후에 한 것으로서 이러한 행위가 이 사건 가계약에 대한 이행거절의 의사표시를 한 것이라고 할 수 없고, 나아가 거기에 원고의 귀책사유가 있다고 볼 수도 없다. 피고의 위 항변들은 받아들일 수 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 나머지 가계약금 4,000만 원 및 원고가 구하는 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2020. 4. 28.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 반소 청구에 관한 판단

피고가 이 사건 F 부지의 원고 명의 건축허가명의를 피고가 이전받는 대가로 원고에게 가계약금 5,000만 원을 반환하기로 약정하였고 이에 기하여 1,000만 원을 원고에게 지급한 것인데 원고가 건축허가를 취소시켰으므로, 기지급한 1,000만 원의 반환을 구한다고 주장한다.

그러나 원고가 F 부지의 원고 명의 건축허가를 피고에게 이전해주기로 약정했다는 점, 그 대가로 피고가 원고에게 가계약금 5,000만 원을 반환하기로 약정했다는 점을 인정할 아무런 증거가 없다. 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

5. 결 론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고 피고의 반소 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 임수연