

광주지방법원 목포지원 2021. 6. 8 선고 2020가합10485 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

재판경과

광주고등법원 2022. 4. 20 선고 2021나22618 판결

광주지방법원 목포지원 2021. 6. 8 선고 2020가합10485 판결

전 문

원고유한회사 A

소송대리인 법무법인 감동으로 담당변호사 송기석

피고유한회사 B

소송대리인 법무법인 강울 담당변호사 강신중

변론 종결2021. 4. 20.

판결 선고2021. 6. 8.

주 문

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

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 원고에게 1,093,561,861원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일부터 다

값는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

예비적으로, 피고는 5,600,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 전남 무안군 C 대 4406.1m², D 대 4406.2m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2019. 1. 20.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부동산개발 및 분양사업 등을 하는 회사로, 이 사건 토지 2필지와 유한회사 E(이하 'E'이라 한다)이 단독으로 소유하거나 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)과 공유¹⁾ 하면서 G 주식회사에 신탁해 놓은 12필지 등 14필지 토지 지상에 '무안 H지구 공동주택사업'을 추진한 자이고, 피고는 이 사건 토지의 소유자이다.

나. 원고는 이 사건 토지를 매수하기 위하여 2018. 12. 4. 피고에게 증거금 5,000만원을 지급한 후, 2019. 1. 20. 피고와 사이에 다음과 같은 내용의 매매계약²⁾ (이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

제2조(매매대금 및 대금의 지급)

- 본건 부동산의 매매대금은 금 6,264,160,000원으로 한다.
- 계약금 : 664,160,000원은 본 계약체결 즉시 지급
- 중도금 : I은행 대출금 28억 원을 승계하기로 한다.
- 잔금 : 28억 원을 2019. 7. 31.자로 지급하기로 한다.

제9조(채무불이행과 손해배상)

매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다.

그리고 계약 당사자는 계약 해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며 손해배상에

대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 한다.

제14조(특약사항)

1. 본 토지 계약과 동시에 토지사용승낙용 인감 3통(용도 군청 허가서류 제출용)을 발급해주기로 한다.
 4. 본 토지의 매매계약 잔금일은 2019. 7. 30.자로 한다. 토지의 잔금일이 관청의 인허가가 연장되어 3개월의 시간이 필요하게 되었을 때 매수인은 잔금 지급일까지의 기간 동안 잔금액에 해당되는 금액의 이식을 연 8%로 이자를 지급하기로 한다.
 5. 본 계약의 성격상 매수인이 무안군청에 허가요청한 지구단위변경에 관한 허가를 득하지 못하였을 때는 매도인은 매수인이 계약금 및 은행에 지급한 이자금액의 2분의 1 금액을 반환기로 하며 이에 쌍방간 이의제기를 하지 않기로 하고 본 매매계약을 해지기로 한다.
 7. 피고와 E은 본 매매계약에 관한 동시이행의 관계에 있으며 어느 일방의 계약해지 사유가 발생되면 연대해서 책임지기로 한다.
 9. E의 계약이 성립되지 않을 시(이 사건 관련 토지) 본 계약도 무효로 한다.
- 다. 원고는 2019. 1. 20. E과도 이 사건 공유토지를 포함하여 E 소유의 12필지 토지를 29,277,600,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하면서 다음과 같은 내용의 특약사항을 정하였다.

제14조(특약사항)

1. 이 사건 공유토지 중 572㎡(약 173평)은 F 소유 지분으로서 매도인 E이 무상으로 책임지고 이전등기 서류를 발급해 준다.
2. 본 토지 계약과 동시에 토지사용승낙용 인감 3통(용도 군청 허가서류 제출용)을 발급해주기로 한다.
6. 본 계약의 보증인으로 피고와 K이 서명날인키로 한다.
7. 본 토지의 매매계약 잔금일은 2019. 7. 31.자로 한다. 토지의 잔금일이 관청의 인허가가 연장되어 3개월의 시간이 필요하게 되었을 때 매수인은 잔금 지급일까지의 기간 동안 잔금액에 해당되는 금액의 이식을 연 8%로 이자를 지급하기로 한다.

8. 본 계약의 성격상 매수인이 무안군청에 허가요청한 지구단위변경에 관한 허가를 득하지 못하였을 때는 매도인은 매수인이 계약금 및 I은행에 지급한 이자금액의 2분의 1 금액을 반환기로 하며 이에 쌍방간 이의제기를 하지 않기로 하고 본 매매계약을 해지기로 한다.

10. 피고와 E은 본 매매계약에 관한 동시이행의 관계에 있으며 어느 일방의 계약해지 사유가 발생되면 연대해서 책임지기로 한다.

12. 피고의 계약이 성립되지 않을 시(이 사건 토지) 본 계약도 무효로 한다.

라. 원고는 2019. 4. 22. 무안군에 '지구단위계획상 공공시설용지의 일종인 도시지원시설용지로 지정된 이 사건 대상지에 해당하는 일부 지역을 공동주택용지로 변경하자'는 내용의 주민제안을 하였으나, 무안군은 2019. 5. 3. "원고가 제안한 지구단위계획 변경(안)은 인근 지원시설용지와 형평성 문제 및 주택수요를 충족할 대지가 다수 분포하고 있으며, 당초의 지정목적과의 적합성 여부와 지구단위계획 변경 타당성을 충족하였다고 보기 어렵다."는 이유로 수용불가처분을 하였다.

이에 원고는 2019. 5. 30. 다시 동일 내용의 지구단위계획 변경 제안을 하였으나, 무안군은 2019. 5. 31. 이전 접수 건과 동일하다는 이유로 이를 반려하였다.

마. 피고는 2019. 8. 19. 원고에게, '무안군청에 지구단위변경 허가승인은 2019. 7. 30.까지 원고가 책임지고 허가를 받기로 하였고, 기간 연장이 필요한 경우 3개월의 시한을 두기로 하였는데, 원고의 지구단위변경허가 신청이 확정적으로 무산되었으므로 이 사건 매매계약 제14조 제5항에 따라 이 사건 매매계약을 해지하고 피고가 지급받은 계약금 664,160,000원의 1/2인 332,080,000원과 원고가 I은행에 지급한 이자 49,985,751원의 1/2인 24,992,875원을 합한 357,072,875원을 반환하겠다'는 취지의 내용증명우편을 보냈다.

바. 이에 대하여 원고는 2019. 10. 4.과 2019. 10. 7. 피고에게 '이 사건 매매계약에 따른 중도금과 잔금을 지급하겠으니 2019. 10. 7.부터 2019. 10. 14. 사이에 매매대금 잔금을 수령하라'는 취지의 내용증명을 보냈다.

사. 그러나 피고는 2019. 11. 1. 원고의 계좌로 305,802,957원을 입금한 후, 2019. 11. 5.

원고에게 '이 사건 매매계약은 원고의 인허가 취득불능 및 E과의 계약불성립으로 해제되었음과

계약해제에 따라 피고가 반환할 금액 367,602,409원에서 원고가 미입금한 대출이자, 잔금에 대한

지연이자를 공제한 305,802,957원을 원고의 계좌로 입금하였음'을 통지하였다.

아. 원고는 2019. 11. 12. 위 금액을 피고에게 다시 반환하였고, 이에 피고는 2019. 11. 18.

광주지방법원 목포지원 2019년 금제1619호로 위 정산금을 민법 제487조에 따라 변제공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 13 내지 19호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 4 내지 12, 14 내지 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구

1) E은 F의 동의서 및 인감증명서를 원고에게 교부해야 할 협력의무가 있고, 피고는 이 사건 매매계약 특약사항에 따라 E과 연대하여 위 협력의무를 부담한다 할 것인데, E과 피고가 F의 동의서 및 인감증명서를 교부해주지 않음으로써 원고가 지구단위 변경허가승인을 받지 못하게 되었으므로, 이 사건 소장 부분 송달로 이 사건 매매계약을 해제한다.

2) 따라서, 피고는 원고에게 매매계약금에서 공탁금을 공제한 358,357,043원, 손해배상금 664,160,000원, I은행 대출이자 등 합계 1,093,561,861원과 그에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 예비적 청구

예비적으로 이 사건 매매계약의 해제가 인정되지 않는다면, 피고의 해제통지는 부적법하고, 이 사건 매매계약이 그대로 유효하므로, 피고는 원고로부터 이 사건 매매계약에 따라 중도금 및 잔금 합계 56억 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 원고의 주위적 청구에 대한 판단

살피건대, 위 인정사실 및 앞서 든 각 증거, 갑 제7 내지 11호증, 을 제3, 4호증의 각 기재에 의하면,

① 피고가 E에 대한 계약해지 사유가 발생하면 연대하여 책임지기로 약정한 사실, ② 피고와 E은 이 사건 매매계약 체결과 동시에 원고에게 지구단위계획구역 지정 및 계획수립에 대한 동의서를 발급해 주었으나 F의 동의서가 발급되지 않자, 원고는 2019. 3. 15. 피고와 E에게 'F의 동의서 및

인감증명서가 발급되지 않아 무안군청에 지구단위 신청 서류를 접수하지 못하고 있다며 2019. 3. 29.까지 F의 동의서 및 인감증명서를 제출해 주지 않으면 계약해지와 동시에 계약금의 배액을 청구할 수밖에 없다'는 취지의 내용증명우편을 보낸 사실, ③ 이에 대하여 피고는 2019. 3. 27. 원고에게 '원고와 E 사이의 매매계약에 하자가 있을 경우 피고는 E의 주주로서 그 출자액인 지분에 상응하는 책임만 진다'는 취지의 내용증명우편을 원고에게 발송하였고, 원고는 다시 피고에게 2019. 3. 29. 지구단위에 필요한 동의서와 인감증명서 등을 교부가 지연되어 계약의 목적 달성에 상당한 차질을 겪고 있고 이로 인해 계약의 해지사유가 발생되었음을 알리는 취지의 내용증명 우편을 보낸 사실, ④ 원고의 무안군에 대한 지구단위계획 변경제안이 2019. 5. 3. 수용불가처분을 받았고, 이후 원고가 더 이상 지구단위계획변경제안을 하지 않음으로써 잔금지급시기까지 지구단위계획변경이 이루어지지 않은 사실이 인정된다.

그러나 원고의 주장과 같이 F의 동의서가 발급되지 않아서 원고가 무안군으로부터 지구단위계획변경 수용불가처분을 받게 되었음을 인정할 만한 아무런 증거가 없고, 오히려 앞서 본 바와 같이 무안군은 '당초의 지정목적과의 적합성 여부와 지구단위계획 변경 타당성을 충족하였다고 보기 어렵다.'는 이유로 원고의 지구단위계획변경제안을 수용하지 않은 것이어서, 원고가 주장하는 협력의무 불이행과 지구단위계획변경 수용불가처분 사이에 인과관계를 인정할 수 없다.

따라서 원고의 이 사건 주위적 청구는 E이 F의 동의서를 발급받아 줄 협력의무를 이행하지 않았는지 여부, 피고에게 위와 같은 E의 협력의무이행에 대한 연대책임이 존재하는지 여부 등에 대하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 예비적 청구에 대한 판단

한편, 원고와 피고는 잔금지급기일까지 원고가 지구단위변경에 관한 허가를 득하지 못하였을 때에는 이 사건 매매계약을 해제하고, 피고가 지급받은 계약금과 원고가 지급한 이자금액의 1/2을 반환하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 약정은 그 문언의 해석상 '원고가 잔금지급기일까지 지구단위변경에 관한 허가를 득하지 못할 것'을 해제조건으로 하는 조건부 계약이라고 봄이 상당하고, 원고가 잔금지급기일은 물론 그 이후로도 지구단위변경에 대한 허가를 얻지 못한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 해제조건 성취로 적법하게 해제되었다고 할 것이다(위 조항을

해제조건이 아니라 약정해제사유를 규정한 것으로 보더라도 피고가 이를 이유로 2019. 8. 19.

원고에게 이 사건 매매계약 해제의 의사표시를 하고, 위 의사표시가 그 무렵 원고에게 도달함으로써 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다).

따라서 이와 다른 전제에서 이 사건 매매계약이 여전히 유효하게 존속하고 있음을 전제로 한 원고의 예비적 청구 또한 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 주위적, 예비적 청구를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김재향

판사박상훈

판사신호승

1) E 소유의 12필지 토지 중 전남 무안군 J대 8787m²가 F와 공유하고 있는 토지다. 이하에서는 위 토지를 '이 사건 공유토지'라 칭한다.

2) 계약서의 형식은 매매예약계약이나 그 실질이 매매계약이라는 점에 대하여는 당사자 사이에 다툼이 없다.