

광주지방법원 목포지원 2022. 8. 10 선고 2021가단55167 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 허재영

피 고 1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 민율(담당변호사 김영철)

변 론 종 결 2022. 6. 22.

판 결 선 고 2022. 8. 10.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 주위적 청구를 각 기각한다.

2. 원고에게

가. 피고 B은 32,412,000원 및 이에 대하여 2021. 6. 3.부터 2022. 8. 10.까지 연 5%, 그 다음
날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

나. 피고 C은 20,544,000원 및 이에 대하여 2021. 5. 31.부터 2022. 8. 10.까지 연 5%, 그 다음
날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

다. 피고 D은 12,512,000원 및 이에 대하여 2021. 5. 31.부터 2022. 8. 10.까지 연 5%, 그 다음

날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

3. 원고의 피고들에 대한 나머지 예비적 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용은 각자 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

원고에게, ① 피고 B은 64,824,000원 및 그중 32,412,000원에 대하여 2020. 3. 31.부터 소장 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 32,412,000원에 대하여 소장 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, ② 피고 C은 41,088,000원 및 그중 20,544,000원에 대하여 2020. 3. 31.부터 소장 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 20,544,000원에 대하여 소장 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, ③ 피고 D은 25,024,000원 및 그중 12,512,000원에 대하여 2020. 3. 31.부터 소장 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 12,512,000원에 대하여 소장 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 각 지급하라.

예 비 적 청 구 취 지

원고에게, 피고 B은 32,412,000원, 피고 C은 20,544,000원, 피고 D은 12,512,000원 및 각 이에 대하여 2020. 3. 31.부터 소장 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. F 주식회사(이하 ‘소외 회사’라 한다)는 2017. 11. 3. 청주시 흥덕구 G 일대 956,229㎡를 사업지구로 하는 청주 E 조성사업(이하 ‘이 사건 조성사업’이라 한다)의 시행자로 지정되었다. 한편, 원고는 소외 회사와 2017. 9.경 ‘오·폐수처리장 건설사업관리(감리) 용역’ 계약을 체결하는 등 이 사건 조성사업과 관련하여 소외 회사와 여러 건의 용역계약을 체결하였다.

나. 청주시장은 2020. 1. 17. “소외 회사가 실시계획 승인을 고시한 날부터 2년이 경과한 날까지 실시계획의 승인을 받은 사업시행 토지면적의 100분의 30 이상의 토지소유권을 확보하지 못함(산업입지 및 개발에 관한 법률 제16조 제2항 및 같은 법 시행령 제19조 제8항)” 등을 처분사유로 하여 소외 회사에게 이 사건 조성사업의 시행자 지정을 취소하는 처분(이하 ‘이 사건 취소처분’이라 한다)을 내렸다.

다. 소외 회사는 2020. 3. 17. 이 사건 취소처분에 대한 취소소송(이하 ‘이 사건 취소소송’이라 한다)을 제기하였다(청주지방법원 2020구합5497). 한편, 원고는 이 사건 조성사업 부지 내의 토지에 대한 소유권 확보를 위하여 2020. 3. 31. ① 피고 B와 사이에 ‘청주시 흥덕구 H 답 2897.8㎡’에 관하여 ‘매매대금 324,120,000원, 계약금 32,412,000원’으로 정하여 매매계약을 체결하고, ② 피고 C와 사이에 ‘I 답 2121.6㎡’에 관하여 ‘매매대금 205,440,000원, 계약금 20,544,000원’으로 정하여 매매계약을 체결하고, ③ 피고 D와 사이에 ‘J 답 1291.2㎡’에 관하여 ‘매매대금 125,120,000원, 계약금 12,512,000원’으로 정하여 매매계약을 체결한 후, 같은 날(2020. 3. 31.) 피고들에게 위 계약금을 각 지급하였다(원고가 피고들과 체결한 매매계약을 이하 ‘이 사건 매매계약’이라 하고, 위 H, I, J 토지를 이하 ‘이 사건 각 토지’라 한다). 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다(‘갑’은 원고, ‘을’은 각 피고들).

제1조 보상합의금

② 보상합의금은 다음과 같이 지급하기로 한다.

1. 계약금 : 본 계약시 10% 지급
 2. 잔금 : 본 PF 실행시 60일 이내 토지소유권 이전과 동시에 90% 지급
- ③ 잔금은 다음의 기준을 모두 충족한 후 일시금으로 일괄 지급하기로 한다.
1. 토지소유권 이전 완료

2. 지장물이 있을 시에는 지장물의 명도(이주, 이장, 이전) 완료 후 지장물 명도 확인과 동시에 잔금 지급을 완료하기로 한다.

제3조 인도의무 및 토지 등 사용승낙

② 계약금 및 잔금 지급 전에 본 사업진행에 필요할 경우 E사업 용도(벌목, 지질조사, 문화재 조사 및 시굴 등)에 한해 상기 토지 동의 사용을 승낙한다. 단 토지 사용 후 원상복구가 필요한 경우(사용종료, 사업의 취소, 소유자의 정당한 사유에 의한 요구 등) 사유 발생일로부터 60일 이내에 “갑”의 책임 하에 원상복구 또는 배상하기로 한다.

④ “을”은 본 계약 체결 후 “갑”의 동의 없이 제3자에게 위 표시 토지 등에 대한 임대 또는 매매나 물권의 설정을 할 수 없으며, “을”이 행한 행위로 “갑” 또는 제3자가 입은 손해에 대하여 민·형사상의 모든 책임을 “을”이 지며 “갑”은 이를 책임지지 아니한다.

제4조 계약의 해제 및 매매대금의 반환

- ① “갑”의 책임에 의하여 계약이 해제된 때에는 “을”은 계약금을 반환하지 않기로 한다.
- ② “을”의 책임에 의하여 계약이 해제된 때에는 “갑”에게 계약금의 배액을 반환하여야 한다.

제7조 특약사항

- ① 본 계약의 매수자 (주)A가 지정하는 F(주), 신규 SPC 법인으로 소유권 이전과 동시에 잔금 지급하기로 한다.
- ② 중간생략등기에 관하여 삼자간 합의가 존재함을 확인하고 “갑”이 지정하는 자에게 곧장 이전등기함에 관하여 이의하지 않는다.

라. 이 사건 취소소송과 관련하여, 제1심 법원은 2020. 7. 23. 아래와 같이 판단하며 소외 회사의 청구를 기각하였고, 소외 회사의 항소 및 상고가 각 기각되어[대전고등법원(청주) 2020. 12. 23. 선고 2020누1491 판결, 대법원 2021. 4. 29.자 2021두32415 심리불속행 판결], 위 판결은 확정되었다.

1) 처분사유의 존부에 관한 판단

가) 산업입지 및 개발에 관한 법률(산업입지법) 제16조 제2항은 ‘산업단지지정권자는 사업시행자가 실시계획 승인을 받은 후 2년 이내에 산업단지개발사업에 착수하지 아니하거나

실시계획에 정하여진 기간 내에 산업단지개발사업을 완료하지 아니하거나 완료할 가능성이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다른 사업시행자를 지정하여 해당 산업단지 개발사업을 시행하게 할 수 있다'고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제19조 제8항은 '대통령령으로 정하는 경우'란 '실시계획승인을 고시한 날부터 2년이 경과한 날까지 실시계획의 승인을 받은 사업시행 토지면적(매립면적은 제외한다)의 100분의 30 이상의 토지에 대한 소유권을 확보하지 못한 경우 등'을 말한다고 규정하고 있다.

나) 위 규정에서는 '소유권 확보'라고만 하고 있을 뿐 달리 그 의미를 정의하고 있지는 않으므로, 이는 '소유권이전등기를 마치거나 적어도 매매대금을 지급하여 그 이전등기청구권을 취득한 경우'를 의미하는 것으로 해석해야지 단지 '매매계약을 체결한 경우'까지 이에 해당한다고 볼 수는 없다.

다) 따라서 소외 회사가 위 실시계획 승인일로부터 2년이 이미 경과하였음은 물론 연장된 사업시행기간 만료일을 불과 10여일 앞둔 이 사건 변론종결일 현재까지도 사업시행구역 내 토지에 관한 소유권을 전혀 취득하지 못하고 있는 이상, 산업입지법 제16조 제2항에서 규정하고 있는 '실시계획에 정하여진 기간 내에 산업단지개발사업을 완료하지 아니하거나 완료할 가능성이 없는 경우'에 해당함이 명백하다.

2) 재량권 일탈 · 남용 여부에 관한 판단

가) 앞서 살펴본 바와 같이 소외 회사는 청주시장으로부터 여러 차례에 걸쳐 조속한 사업시행 촉구 및 관련 자료 제출을 요구받고도 이를 이행하지 않았고, 실시계획 승인일로부터 2년이 이미 경과되었음은 물론 연장된 사업시행기간 만료일을 불과 10여일 앞둔 이 사건 변론종결일 현재까지도 사업시행구역 내 토지에 관한 소유권을 전혀 취득하지 못하고 있으며, 필요한 재원을 조달하지 못해 당초 실시계획대로 이 사건 사업을 거의 진행하지 못하고 있을 뿐만 아니라, 향후 자금 조달계획이나 방법도 신빙성 있는 실현 가능성을 제시하지 못하고 있다.

나) 또한, 이로 인해 재산권 행사에 제약을 받는 토지소유자들이 청주시장에게 지속적인 민원을 제기하고 있고, 청주시장 역시 산업단지 조성계획에 차질이 빚어지고 그 기반시설에

필요한 국비지원사업을 추진하지 못하고 있는 등 공익에 많은 침해를 가져오고 있다.

다) 위와 같은 여러 사정들을 종합하면, 소외 회사가 주장하는 사정들을 모두 고려하더라도 이 사건 취소처분을 통해 보호되는 공익이 이로 인해 침해받는 소외 회사의 이익에 비해 훨씬 크다고 볼 수 있으므로, 이 사건 취소처분이 재량권을 일탈·남용한 것이라고 할 수 없다.

마. 한편, 청주시장은 이 사건 취소소송 제1심 재판이 진행 중이던 2020. 6. 5. 이 사건 조성사업의 새로운 민간 사업시행자 선정을 위한 공모를 공고하였는데, 특별사항으로 “현재 이 사건 취소소송 1심이 진행 중이며, 본 공모에 참가하여 사업시행자로 지정받은 이후 소송 결과에 따라 사업시행자 지정이 취소될 수 있음”을 밝혔다. 위 공모 절차에서 K 주식회사가 사업시행자로 지정되었고, 이후 이 사건 취소소송이 2021. 5.경 위와 같이 확정되자 K 주식회사는 이 사건 각 토지에 관하여 피고들과 공공용지 협의 취득 절차를 진행하였다.

바. 이에 따라 ① 피고 B은 위 H 토지에 관하여 2021. 6. 18. K 주식회사 앞으로 ‘2021. 6. 3. 공공용지의 협의 취득’을 원인으로 한 소유권이전등기를, ② 피고 C은 위 I 토지에 관하여 2021. 6. 18. K 주식회사 앞으로 ‘2021. 5. 31. 공공용지의 협의 취득’을 원인으로 한 소유권이전등기를, ③ 피고 D은 위 J 토지에 관하여 2021. 6. 18. K 주식회사 앞으로 ‘2021. 5. 31. 공공용지의 협의 취득’을 원인으로 한 소유권이전등기를, 각 마쳐주었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증·을 제1 내지 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장

가. 원고의 주장

1) 피고들은 원고와 이 사건 각 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하였음에도 이후 이 사건 각 토지를 K 주식회사에 다시 매도하여 소유권이전등기까지 마쳐주었는바, 이로써 이 사건 매매계약은 피고들의 귀책사유로 이행불능에 이르렀다. 따라서, 원고는 이 사건 소장의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하는바, 해제에 귀책사유가 있는 피고들은 이 사건 매매계약 제4조 제2항에 따라

원고에게 계약금의 배액을 지급할 의무가 있다(주위적 청구).

2) 이 사건 매매계약 제1조 제2항 제2호는 잔금의 지급시기에 관하여 ‘본 PF 실행시 60일 이내’로 규정하고 있고, 이는 소외 회사가 이 사건 취소소송에서 최종 승소하여 사업시행자의 지위를 되찾은 후 이 사건 조성사업과 관련하여 프로젝트 파이낸싱(Project Financing, 이하 ‘PF 대출’이라 한다)을 받을 것을 전제로 하거나 조건으로 하는 규정이다. 그런데, 소외 회사가 이 사건 취소소송에서 최종 패소하여 사업시행자의 지위를 확정적으로 상실함으로써 PF 대출이 불가능하게 되었는바, 이 사건 매매계약은 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 이행불능에 이르렀거나 조건 성취의 불가능함이 확정됨으로써 효력을 상실하였으므로, 피고들은 원고로부터 받은 계약금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다(예비적 청구).

나. 피고들의 주장

이 사건 매매계약은 원고의 귀책사유로 인하여 잔금을 지급하지 못하게 됨으로써 이행불능에 이르렀는바, 이 사건 매매계약 제4조 제1항에 따라 피고들은 원고에게 계약금을 반환할 의무가 없다.

3. 판 단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 원고는 피고들이 이 사건 각 토지를 원고가 아닌 제3자에게 매매하여 소유권이전등기까지 마쳐줌으로써 이행불능에 이르게 되었다고 주장한다. 그러나 아래와 같은 사정을 고려하면, 이 사건 매매계약은 소외 회사가 이 사건 취소소송에서 패소하여 사업시행자의 지위를 확정적으로 상실하였을 때 이미 이행불능에 이르게 되었다고 봄이 타당하다.

- 소외 회사는 이미 2017년부터 이 사건 조성사업 시행에 필요한 토지 소유권의 확보를 추진해 왔고, 원고는 이 사건 조성사업과 관련하여 소외 회사와 여러 건의 용역계약을 체결하는 등 사업 초기부터 소외 회사와 밀접한 관계를 맺어 왔다. 그런데 오랜 사업 기간에도 불구하고 소외 회사는 토지 소유권 확보에 실패하였고, 이를 이유로 소외 회사에 대한 사업시행자 지정이 취소되기에 이르렀다. 이에 소외 회사는 이 사건 취소소송을 제기하였고, 위 소송 제기시로부터 불과 2주 뒤에

원고는 자신의 자금을 투입하여 피고들과 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이러한 경과에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약은 토지 소유권 확보 현황과 관련하여 소외 회사가 이 사건 취소소송에서 유리한 주장을 할 수 있도록 돕기 위한 목적으로 체결되었다고 볼 것이며, 피고들 역시 이 사건 매매계약 체결 당시 위와 같은 사정을 잘 알고 있었다고 할 것이다(이러한 계약 체결 경위는 원고 스스로 밝힌 바이기도 하다).

- 이러한 경위로 인하여 이 사건 매매계약은 잔금의 지급시기를 “PF 실행시 60일 이내”로 규정하고 토지 소유권이전등기의 원칙적인 이행 상대방도 원고가 아니라 소외 회사로 정하고 있는바, 결국 이 사건 매매계약은 소외 회사가 이 사건 취소소송에서 최종 승소하여 사업시행자 지위를 회복할 것을 당연한 전제로 하여 체결되었다고 할 것이므로, 이와 달리 소외 회사가 최종 패소한 경우에는 특별한 사정(즉, 원고가 PF 대출을 통하지 않고 스스로 잔금 지급 의무를 부담하겠다는 의사를 피고들에게 밝혔거나, 원고가 신규 사업시행자와 별도로 약정을 체결하여 피고들에게 PF 대출을 통한 잔금 지급이 여전히 가능함을 확인시켜준 경우 등)이 없는 한 잔금 지급은 그 이행이 불가능하게 되었다고 보아야 한다.

- 이에 따라 피고들은 특별한 이의 제기 없이 이 사건 매매계약 체결시로부터 1년이 넘도록 이 사건 취소소송의 최종 결과를 기다렸다. 그런데 원고는 이 사건 취소소송 진행 중 이 사건 조성사업에 대한 신규 사업시행자가 지정되었고, 이 사건 취소소송에서 소외 회사가 제1심은 물론 항소심에서도 패소하였음에도, 소외 회사가 추후 최종 패소할 경우를 대비한 어떠한 조치도 취하지 않았고, 결국 소외 회사가 최종 패소하였을 당시에 이 사건 매매계약상 잔금 지급의 시기나 방법 등 구체적인 잔금 지급 계획을 전혀 마련해 놓지 않았다. 사정이 이와 같다면, 사회생활상 경험칙이나 거래상의 관념에 비추어 볼 때 소외 회사의 패소가 확정되었을 무렵에는 잔금 지급 의무의 실현을 기대할 수 없는 상황에 이르렀다고 봄이 타당하다.

2) 따라서, 이와 달리 피고들이 제3자에게 소유권이전등기를 마쳐줌으로 인하여 이 사건 매매계약이 이행불능에 이르게 되었음을 전제로 하는 원고의 주위적 청구는 더 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

- 1) 앞서 보았듯, 이 사건 매매계약은 소외 회사의 패소가 확정되었을 무렵 이행불능 상태에 이르렀다고 보아야 한다. 이에 관하여 피고들은 원고에게 귀책사유가 있다는 취지로 주장하나, 소외 회사가 이 사건 취소소송에서 최종 패소한 것이 원고의 귀책사유로 인한 것이라고 볼 아무런 사정이 없다(물론, 피고들에게 귀책사유가 있다고 볼 수도 없다).
- 2) 이처럼 쌍무계약에서 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 채무가 이행불능된 경우 채무자는 급부의무를 면함과 더불어 반대급부도 청구하지 못하므로(민법 제537조), 채무자가 이미 이행한 급부는 법률상 원인 없는 급부가 되어 부당이득의 법리에 따라 반환되어야 있다(대법원 2009. 5. 28. 선고 2008다98655, 98662 판결 등 참조). 따라서, 피고들은 원고로부터 받은 계약금을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다.
- 3) 한편, 원고는 계약금 수령일로부터의 이자의 반환도 구하고 있으나, 이 사건 매매계약은 소외 회사가 이 사건 취소소송에서 최종적으로 패소함으로써 이행불능에 이르게 된 것이므로 그 이전에는 피고들을 민법 제748조 제2항 소정의 악의의 수익자라고 볼 수 없다. 다만, 피고들은 소외 회사가 이 사건 취소소송에서 최종적으로 패소함으로써 이 사건 매매계약이 이행불능에 이르게 되었다고 판단한 후 제3자에게 소유권을 이전한 것이므로, 늦어도 이 사건 각 토지에 관하여 피고들과 제3자(K 주식회사) 사이에 공공용지 협의취득이 이루어진 날(피고 B : 2021. 6. 3., 피고 C · D : 각 2021. 5. 31.)부터는 악의의 수익자로서 법정이자를 반환해야 할 것이다.
- 4) 따라서, 원고에게, 피고 B은 계약금 32,412,000원 및 이에 대하여 2021. 6. 3.부터, 피고 C은 계약금 20,544,000원 및 이에 대하여 2021. 5. 31.부터, 피고 D은 12,512,000원 및 이에 대하여 2021. 5. 31.부터, 각 피고들이 다투는 것이 타당한 이 판결 선고일(2022. 8. 10.)까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 「소송촉진 등에 관한 특례법」이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 주위적 청구는 이유 없어 이를 각 기각하고, 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고 나머지 예비적 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 하상익