

대전지방법원 천안지원 2021. 11. 30 선고 2021가단101594 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사
소송대리인 법무법인 신의
담당변호사 김병수

피 고 주식회사 B
소송대리인 변호사 신윤식
변 론 종 결 2021. 10. 12.
판 결 선 고 2021. 11. 30.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 61,000,000원과 이에 대하여 2020. 7. 17.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 7. 13.경 피고와 사이에 천안시 동남구 C, D, E 등 9필지 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 다음과 같은 내용의 부동산개발 대행용역 및 공사계약을 체결하였다(이하 '이 사건 계약'이라 한다).

부동산개발 대행용역 및 공사계약서

원고와 피고는 원고가 매매목적물 토지 위에 형질변경을 추진하는 것과 관련하여 전반적인 사항을 규율하기 위하여 다음과 같은 사항을 합의하기로 한다.

피고는 원고가 매매목적물 소유자들과 매매계약을 체결하도록 중개역할을 하고, 매매목적물에 대한 형질변경에 필요한 주무관청의 승인, 허가 기타 필요한 행정상 절차 완료를 위한 용역수행 및 토목 공사를 수행하기로 한다.

제1조 매매목적물(부동산의 위치 및 면적)

본 계약에 따라 원고가 매수할 매매목적물은 본 계약 별첨1에 기재된 부동산 공장부지 약 3,212㎡ (약 971.94평), 도로부지 495.87㎡(약 150평)으로 한다.

제2조 용역대금(토지 매매대금, 용역대금, 공사대금)

(1) 본 계약의 총 용역대금은 일금 육억일천이백십오만원정(₩617,067,000)으로 정한다.1) 2,067,000원
절사

(2)(3) 생략

제3조 계약금 및 잔금

(1) 계약금: 일금 육천일백만원정(₩61,000,000)

(2) 잔 금: 일금 오억오천사백만원정(₩554,000,000)

나. 원고는 피고에게 2020. 7. 13. 11,000,000원, 2020. 7. 16. 50,000,000원, 합계 61,000,000원의 계약금을 지급하였다.

다. 이 사건 계약 당시 이 사건 토지는 그 중간 지점과 접도구역 부분이 평탄화되지 아니한 상태였는데, 피고는 이 사건 계약 이후 이 사건 토지 중간 지점의 평탄화공사를 완료하였고, 접도구역(별지 도면 중 초록색 부분)은 현재까지 평탄화 되어 있지 아니하다.

라. 원고는 2020. 10. 13.경 천안시장으로부터 별지 도면과 같이 이 사건 토지에 공장건물 2개동을

신축하고 접도구역을 조경구역으로 조성하는 건축계획에 관하여 공장신설변경승인을 받았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을제1 내지 4, 6호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다)의 각 기재, 을 제8, 9, 12호증의 각 영상, 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 피고는 원고에게 ‘이 사건 토지가 공장부지이고, 잔금 지급기일인 2020. 11. 30.까지 이 사건 토지 중 접도구역을 포함하여 그 전부를 평탄화하여 공장부지로 정리할 것이며, 원고가 매매대금 외 개발비용 등의 추가 비용을 부담하지 않아도 된다’고 원고를 속이거나 그와 같은 설명으로 원고로 하여금 이 사건 계약의 중요부분에 관하여 착오에 빠지게 하였다. 그러나 이 사건 토지는 공장부지가 아니고, 도로 및 접도구역 부분은 평탄화 작업이 불가능하며, 원고가 이 사건 계약금액 외에 산지복구비 등의 개발비용을 부담해야 하는 상황이다. 이에 원고는 2020. 12. 21.경 기망 또는 착오를 원인으로 이 사건 계약을 취소하였으므로, 피고는 원고에게 계약금을 반환할 의무가 있다.

2) 이 사건 계약은 피고가 잔금 지급기일인 2020. 11. 30.까지 이 사건 토지 전부를 평탄화하여 원고에게 즉시 공장을 신설할 수 있는 공장부지를 인도하는 조건이었다. 그러나 피고가 이 사건 토지 중 접도구역을 평탄화하는 것은 법률상 불가능하고, 피고는 이 사건 토지 전부를 평탄화하여 인도할 의무의 이행을 거절하였다. 이에 원고는 2020. 12. 21.경 이 사건 계약을 해제하였으므로, 피고는 원고에게 계약금을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 사기 또는 착오에 의한 취소 여부

갑 제1 내지 5호증의 각 기재와 증인 F의 증언만으로는 피고가 이 사건 계약 당시 원고에게 ‘이 사건 토지가 이미 공장부지이다, 형질변경을 위한 추가 비용이 일체 들지 않는다, 접도구역을 포함하여 이 사건 토지 전부를 평탄화하여 주겠다’는 등으로 원고를 기망하였다거나, 위와 같은 사항이 이 사건 계약의 일부가 되어 원고가 계약의 중요한 사항에 관하여 착오에 빠져 있었음을 인정하기에 부족하고,

그 밖에 이를 인정할 만한 증거가 없다.

오히려 위 인정 사실과 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 계약은 이 사건 토지의 형질변경을 추진하는 것과 관련한 전반적인 사항을 규율하기 위하여 체결되었고, 피고는 원고가 이 사건 토지 소유자들과 매매계약을 체결하도록 중개하는 역할을 하도록 규정하고 있는바, 원고도 피고가 이 사건 토지 전부를 소유하고 있지 아니하다는 점과 공장부지로 형질변경이 완료된 것이 아님을 알았던 점, 이 사건 계약은 토지매매계약, 부동산개발대행용역계약, 토목공사계약이 혼합된 형태의 계약으로 볼 수 있는데, 피고의 역할은 형질변경을 위한 주무관청의 승인, 허가 기타 행정절차를 위한 용역을 수행하고, 토목공사를 수행하는 것일 뿐 형질변경 과정에서 개발주체인 원고에게 발생하는 비용을 개발대행용역업자 겸 공사업자인 피고가 부담하기로 약정한 내용은 발견되지 않는 점, 도로법 제40조 제3항, 제114조는 누구든지 접도구역에서 토지의 형질을 변경하는 행위(제1호)를 하여서는 아니 된다고 규정하고, 이를 위반한 자는 형사처벌을 하고 있는데, 피고가 법적 제한과 형사처벌 위험을 무릅쓰고 접도구역을 평탄화하여 주겠다는 약속을 할 이유가 없는 점 등의 사정이 인정된다.

원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 해제 여부

위 1)항에서 살핀 사정에 비추어 갑 제1 내지 5호증의 각 기재와 증인 F의 증언만으로는 피고가 접도구역 등 이 사건 토지 전부를 평탄화해 주기로 약속하였음을 인정하기에 부족하고, 그 밖에 이를 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 이 사건 토지 중 중간 지점의 산 부분은 평탄화가 완료되었고, 원고는 접도구역을 조경구역으로 조성한 건축계획을 수립하여 공장신설변경승인을 받았으며, 원고는 위 건축계획에 따라 이 사건 토지에 공장건물 2개동을 즉시 신축할 수 있는 상태임은 앞서 본 바와 같다.

원고의 위 주장은 이유 없다.

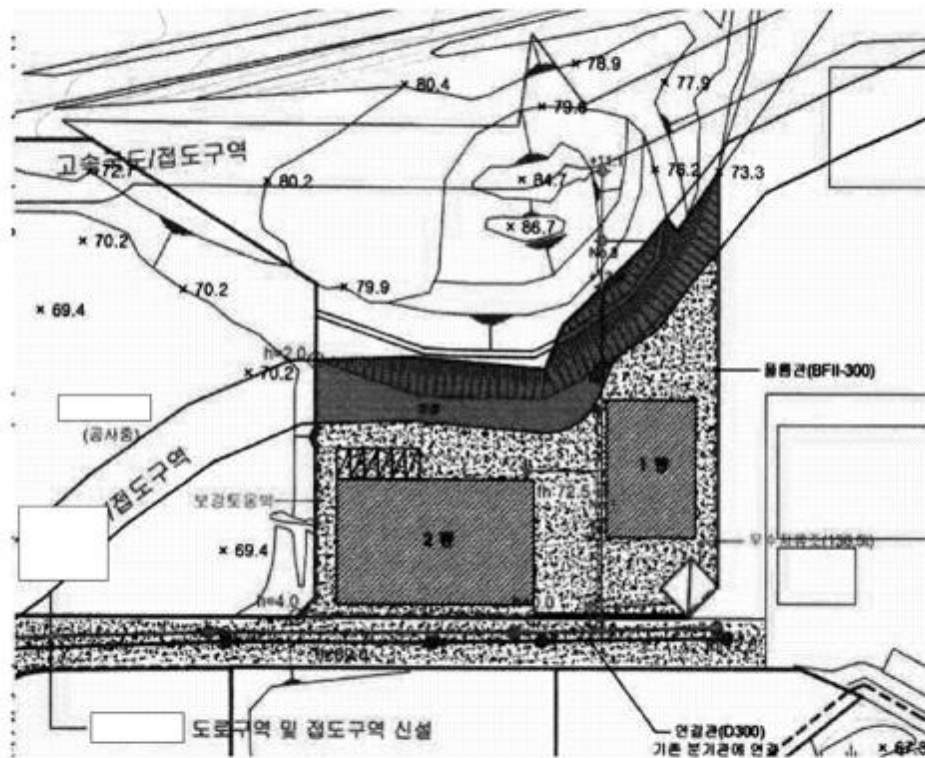
3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김애정

별지

건축계획도면



1) 원고와 피고는 당초 계약서를 작성하였다가 2020. 10.경 측량결과를 반영하여 면적과 대금을 수정한 두 번째 계약서를 작성하였는데, 두 번째 계약서의 제2조 (1)항은 육억일천오백만원정(₩615,000,000원)으로 기재하여야 할 것을 잘못 작성한 것으로 보인다.