

대전지방법원 천안지원 2024. 11. 27 선고 2023가단103105 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고 T

담당변호사 박철환, 남승연

소송복대리인 변호사 백명근

피고 1. P

2. J

피고들 소송대리인 김상윤

변론종결 2024. 10. 30.

판결선고 2024. 11. 27.

주 문

- 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 32,794,949원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다

값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 P에 대하여 선택적으로, 피고 P은 원고에게 32,794,949원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.1)

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2022. 6. 14. 피고 J를 통하여 피고 P과 사이에, 원고가 피고 P으로부터 피고 P 소유의 아산시 ◆◆면 ☆☆리 11-2 전 1,009㎡, 같은 리 11-1 전 4,486㎡ 및 같은 리 산3-1 임야 1,702㎡(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)를 매매대금 327,919,485원으로 정하여 매수하되, 계약금 32,791,949원은 2022. 6. 14.에, 잔금 295,127,537원은 공장 인허가 후 30일 이내에 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 계약'이라 한다). 이 사건 계약서 특약사항 중 주요 내용은 다음과 같다.

1. 공장 인허가 후 지적 측량 성과도에 의해 지번별 세부계약을 작성한다.
2. 본 토지는 공장부지로 이용한다. 또한 공장부지 인허가에 필요한 서류 및 기타 매수인의 요청이 있을시에는 적극 협조한다.
3. 공장 인허가 불허시 계약금을 전액 30일이내에 반환한다.
4. 공장용지 조성에 따른 국유지의 용도폐지 및 지목변경에 관한 사항, 토지분필에 관한 사항은 매수인의 소관으로 한다.

나. 원고는 2022. 6. 14. 피고 J의 은행계좌에 송금하는 방식으로 피고 P에게 계약금 32,791,949원을 지급하였다.

다. 원고는 충청남도종합건설사업소 홍성지소에 이 사건 각 토지의 진입도로 개설을 위하여 위 각

토지와 그 인접 도로인 국지도○○호 간 연결허가 여부에 관한 사전확인신청을 하였고, 위 홍성지소는 2022. 9. 30. 원고에게, '아산시 ◆◆면 ☆☆리 10-1번지 일원(국지도○○호)은 「도로와 다른 시설의 연결에 관한 규칙」 제6조 제3호에 따른 연결허가 금지구간에 해당된다.'는 내용의 검토의견 회신을 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고들에 대한 공동불법행위 손해배상청구

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 각 토지를 매수하여 그 지상에 공장을 설립하기 위한 목적으로 이 사건 계약을 체결하였다. 피고 P은 이 사건 계약 당시 공장 인허가를 받지 못하더라도 계약금을 반환할 의사와 능력이 없음에도 그 의사 및 능력을 기망하여 원고와 이 사건 계약을 체결하고 원고로부터 계약금을 지급받아 이를 편취하였다. 피고 J는 피고 P의 배우자이자 대리인으로서 피고 P과 공모하여 이 사건 계약체결에 관여하고 계약금을 수령함으로써 피고 P의 기망행위에 가담하였다. 피고들은 위 기망의 공동불법행위로 인한 손해배상책임으로 공동하여 원고에게, 기 지급계약금 상당액인 32,791,949원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

피고 P이 이 사건 계약 당사자임에도 피고 J 명의 계좌로 계약금을 수령하였다거나, 피고 P 명의의 다른 책임재산이 없다고 하더라도, 이러한 사정만으로는 원고 주장과 같은 피고들의 기망행위를 추인할 수 없다. 피고들은 부부이고(다툼 없는 사실), 부부 일방이 다른 배우자를 대리하여 계약 체결에 관여하거 그 계약금을 수령하는 것은 거래에서 드물지 않다.

피고 P은 이 사건에서 계약금 반환을 위한 조건이 성취되지 않았음을 주장하면서 원고의 청구를

다투는바(이하 제3항에서 살핀다), 그 반환의무의 존부는 법률적 판단을 거쳐 비로소 확정되는 것이어서, 피고들로서는 그 법률적 판단이 내려지기 전까지 원고에 대한 계약금 반환의무가 있는지 불분명하다. 그러므로 피고들이 이 사건 계약 이후 원고의 계약금 반환 청구에 응하지 않고 있더라도 이를 피고들의 이 사건 계약 당시 기망행위의 근거로 삼기 어렵고, 법률적 판단을 거쳐 피고들 또는 피고 P의 계약금 반환의무가 인정되는 경우를 가정하여 보더라도 이는 계약 성립 후 단순한 채무불이행에 해당될 여지가 남는다.

원고가 주장하는 피고들의 기망을 인정할 다른 증거자료는 없다. 피고들의 기망행위는 충분히 증명되지 않았다.

이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 피고 P에 대한 계약금 반환청구

가. 원고의 주장

이 사건 계약 특약사항 제3항에 의하면, 이 사건 각 토지 지상 공장 설립 인허가를 받지 못하는 경우 피고 P은 원고에게 계약금을 반환할 의무가 있다. 그런데 위 공장 설립을 위한 이 사건 각 토지와 인접도로인 아산시 ◆◆면 ☆☆리 10-1번지 일원 국지도○○호(이하 '국지도○○호'라 한다) 간 연결허가가 금지되어 있고, 다른 인접도로와 연결 시 토지 현황 내지 지형에 비추어 그 비용이 과다하게 소요되거나 이 사건 각 토지의 효용을 현저히 해치게 되므로, 이 사건 각 토지 지상 공장 설립 인허가를 받을 수 없다. 따라서 원고는 피고 P에 대한 선택적 청구로서 피고 P에 대하여 이 사건 계약에 따라 계약금 32,791,949원 및 이에 대한 지연손해금의 반환을 구한다.

나. 판단

이 사건 계약서 특약사항 제3항에 의하면, 이 사건 각 토지 지상 '공장 인허가 불허 시' 피고 P은 원고에게 '그 인허가 불허 시'로부터 30일 이내에 계약금 전액을 반환할 의무가 있다(갑 제2호증). 위

특약사항 제3항에 따른 원고의 계약금 반환 청구가 받아들여지기 위하여서는 공장 인허가 신청에 대하여 행정청의 거부 내지 불허처분이 내려졌거나, 적어도 관계 법령이나 행정 관행 등에 비추어 그 거부 내지 불허처분이 객관적으로 예견되어 이미 불허처분 있었던 것과 동등한 상태로 평가될 수 있는 정도에 이르러야 한다.

원고는 현재 이 사건 각 토지 지상 공장 설립을 위한 각종 인허가 신청을 한 사실, 행정청으로부터 위 신청에 따른 거부 내지 불허처분을 받은 사실이 없다(다툼 없는 사실). 그러므로 원고가 향후 위 인허가 신청을 하더라도 그 거부 내지 불허처분이 내려질 것임이 객관적으로 분명히 예견되는 상태인지 여부가 문제된다.

이 사건 각 토지 지상 공장 설립을 위하여서는 개발예정부지인 이 사건 각 토지가 도로에 접하여야 하고, 이를 위하여 일정 기준에 따라 위 각 토지에 진입도로를 개설해야 한다(이 법원의 충청남도건설본부 서부사무소에 대한 사실조회결과, 제2면). 이 사건 각 부지 진입도로를 개설하지 않아 도로에 접하지 못하는 경우 공장 설립을 위한 인허가 요건을 충족하지 못하게 된다.

원고가 충청남도종합건설사업소 홍성지소에 연결허가 가부에 관하여 사전 확인을 요청하였던 국지도○○호 구간은 「도로와 다른 시설의 연결에 관한 규칙」 제6조 제3호에 따른 연결허가 금지구간에 해당함은 앞서 보았다. 이 사건 각 토지에 위 연결허가 금지구간에 접하도록 진입도로를 개설할 수는 없다.

그러나 한편, 이 사건 각 토지에는 또 다른 인접 도로인 아산시 ◆◆면 ☆☆리 15-9 토지(이하 '15-9토지'라 한다) 및 같은 리 15-10 토지(이하 '15-10 토지'라 한다) 등이 있고, 위 각 도로와 연결하여 이 사건 각 토지 진입도로 개설이 가능한 여지가 남아 있다(갑 제6호증, 을 제1호증, 이 법원의 아산시 및 충청남도건설본부 서부사무소에 대한 각 사실조회결과). 원고는 과다한 비용 및 이 사건 각 토지 효용의 현저한 훼손 등을 들어 사실상 위와 같은 진입도로 개설은 가능하지 않다는 취지로 주장하면서 이 사건 각 토지, 인접 토지 및 도로의 현황, 즉 경사도, 자연하천의 존재, 일부는 산지지형 등인 점(갑 제7, 8, 9호증) 등을 언급하고 있으나, 이 사건 각 토지에 15-9 토지 또는 15-10 토지와 연결된 진입도로를 개설하는 경우 당초 원고가 예정한 국지도○○호에 접한 진입도로를 개설하는 경우와 비교하여 추가로 지출되는 비용의 가액, 이 사건 각 토지 효용이 저해되는 정도를

가능할 만한 객관적 자료는 부족하다.

위와 같은 사실 내지 사정을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 현재 이 사건 각 토지와 인접 도로를 연결하는 진입도로 개설이 객관적으로 불가능하거나 현저히 곤란한 정도에 이르렀다고 보기 어렵다. 그러므로 원고가 향후 이 사건 각 토지 지상 공장 설립을 위한 인허가 신청을 하더라도 거부 또는 불허처분이 내려질 것임이 명백히 예견되어 현재 불허처분이 있었던 것과 동등한 상태에 이르렀다는 점은 충분히 증명되지 아니한다. 피고의 계약금 반환의무 발생의 전제가 되는 이 사건 계약서 특약사항 제3항 소정의 '공장 인허가 불허 시'의 요건은 충족되지 않는다.

이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

판사 강진명

1)원고의 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서에 의하면, 원고는 주위적으로는 피고들에 대한 공동불법행위 손해배상청구를, 예비적으로는 피고 P에 대한 계약상 이행청구를 하고 있으나, 위 각 청구는 객관적으로 피고 P에 대하여서만 선택적 관계에 있고, 피고 J에 대한 청구는 단일한 청구이므로 위와 같이 본다. 한편, 다툼 없는 사실, 갑 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지(소장 제3면, 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 제4면)에 의하면, 위 청구취지 상 청구가액 '32,794,949원'은 '32,791,949원'의 오기로 보인다.