

대전지방법원 2021. 7. 13 선고 2019가단129088 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이정희

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 세계로

담당변호사 이애린

변 론 종 결 2021. 5. 25.

판 결 선 고 2021. 7. 13.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 70,000,000원과 이에 대하여 2017. 4. 13.부터 피고 B에 대하여는 2019. 10. 15.까지, 피고 C에 대하여는 2019. 12. 20.까지 각 연 5%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 D(이하 'D'라 한다)는 2015. 5. 14. E 도시개발사업조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)과 사이에 평택시 F리 일대 도시개발사업지구(이하 '이 사건 사업지구'라 한다) 내 체비지 매각 대행에 관한 용역계약을 체결하였다.

나. D는 2016. 5. 28. 피고 B에게 이 사건 사업지구 내 단독주택용지 1필지(이하 '이 사건 예상체비지'라 한다)를 매도할 것을 약속하는 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다. 한편 피고 B는 이 사건 약정 이행을 약속하는 보증금 명목으로 D에게 1,000만원을 지급하였고, 이 사건 예상체비지에 관한 본 매매계약이 체결될 경우 위 1,000만원은 계약금의 일부를 지급한 것으로 처리하기로 하였다.

체비지 매매계약서

이 사건 사업지구 내 체비지의 공급자인 매도인 E 도시개발사업조합 분양대행사 D 및 업무대행사 (주)G(이하 '갑'이라 함)과 매수예정인 B(이하 '을'이라 함)은 조합의 환지계획이 승인을 받은 후, 우선적으로 을에게 체비지 매도할 것을 약속하고 아래와 같은 약정을 한다.

제1조 (목적) 본 계약은 갑과 을이 사업지상에 조성 예정인 체비지를 매매(이하 '본 매매'라 함)키로 우선적으로 합의함에 따라 조합정관 및 관계법령에 의거한 적법한 매매절차를 거친 후 '본 매매'계약으로의 완성을 목적으로 한다.

제2조 (부동산 표시, 금액 및 납부계좌)

■ 물건의 표시 : 평택시 F리 E 도시개발사업 체비지

점포 겸용 단독필지 (1)개 필지

제3조 (매매계약시 입금방법)

① 환지계획인가 후(승인이 확실하다고 갑이 판단될 때도 가능), 2주일 이내로 갑의 조건대로 매매

계약금은 갑이 지정하는 매매계약금의 수납 및 관리하는 E 도시개발사업조합에서 지정한 계좌에 반드시 을이 본인 명의로 무통장입금하여야 한다.

제4조 (본 매매 계약체결방법) 환지승인 후, '본 계약' 체결은 총회에서 적법한 절차에 의한 정관과 체비지 매각 등 관계법령에 따른 계약상 하자가 없는 한, '본 약정'의 조건대로 2주일 이내 '본 매매'계약을 체결하여야 한다.

제5조 (매매계약의 조건)

토지대 지급조건 - 계약금 : 10%를 계약시 납입

중도금 : 20%는 본 계약 후 90일 이내 납입

잔 금 : 70%는 토지 사용시 납입

제6조 (해지사유) '본 계약'은 다음과 같은 사유가 발생한 경우에는 갑 및 을은 일방적으로 해지할 수 있다. 을의 귀책사유 : 갑이 본 약정서의 조건인 환지승인 후 2주일이 경과했음에도 불구하고 을이 매매계약을 하지 아니할 때 통보 없이 계약을 해지한다.

제7조 (권리의무의 이전) 을은 '본 계약'에 따른 각종 권리, 의무를 갑의 사전 동의 없이 타인에게 양도할 수 없다.

다. 피고 B는 피고 C에게 이 사건 약정서 및 위임장, 인감증명서, 주민등록등본, 주민등록증 사본, 이행각서, 권리포기각서, 양도각서 등을 교부하면서 이 사건 예상체비지 분양권의 전매를 위임하였다. 원고는 2017. 4. 12. 피고 B를 대리한 피고 C로부터 이 사건 예상체비지 분양권을 매수하여 위 약정서 및 관련 서류 등을 교부받았고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 계약금 및 권리금 명목으로 7,000만원을 지급하였다.

라. 피고 C는 이 사건 매매계약 당시 원고에게 아래와 같은 이행확약서를 작성하여 주었다.

연대보증에 따른 이행확약서

물건지 : 경기도 평택시 H 일원

E 단독주택용지 체비지 거래건의 명의변경을 본인이 책임지기로 약속함.

마. D의 대표이사 I은 이 사건 사업계획상 이 사건 사업지구 내 단독주택용지 체비지가 약 200필지 정도 발생할 것으로 예상하고 100명이 넘는 사람들에게 이 사건 약정과 같은 내용으로 매매예약을

하였다. 그러나 이후 이 사건 사업지구의 환지계획 승인에 의하여 발생한 단독주택용지 체비지는 50필지에 불과하였고, 그중 44필지는 이 사건 조합원들에게 분양되어 현재 6필지만이 남아 있는 상태이다.

바. 이 사건 조합은 향후 이 사건 사업지구에 관하여 개발계획변경을 신청할 경우 10필지 정도의 단독주택용지 체비지가 추가로 발생할 것으로 예상하고 있으나, 위와 같이 현재 남아있는 6필지나 향후 발생할 것이 예상되는 10필지에 대해서도, D에게 공동주택용지 체비지에 관해서만 매각을 위임하였을 뿐 단독주택용지 체비지에 관하여는 매각을 위임한 사실이 없다는 이유로 피고 B를 비롯하여 D와 매매예약을 한 사람들에게 단독주택용지 체비지를 매도할 수 없다는 입장을 밝히고 있다.

사. 현재 D는 이 사건 조합과 사이에 이 사건 사업지구에 관한 분양대행계약을 해지하였다.

[인정 근거] 갑 1 내지 7호증, 을 1, 2호증의 각 기재, 증인 I, J의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 B는 이 사건 매매계약에 따라 원고가 이 사건 예상체비지를 취득하도록 해 줄 의무가 있는데, 피고 B의 위 매매계약에 따른 의무는 이행이 불가능하게 되었다. 따라서 원고는 이 사건 소장 부분 송달로서 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 피고 B는 원상회복으로서 원고가 지급한 매매대금을 반환하여야 하고, 피고 C는 연대보증인으로서 위 금원을 연대하여 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고 B는 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 약정의 당사자인 D를 통하여 원고가 이 사건 예상체비지를 취득하도록 해 줄 의무가 있다. 그런데 위 인정사실 및 앞서 든 증거에 의하여 알 수 있는 바와 같이 이 사건 조합이 D에 대하여 이 사건 예상체비지 등 단독주택용지 체비지에 관한 분양대행자로서의 지위를 인정하지 않고 있을 뿐 아니라, D에 의하여 매매예약이 이루어진 체비지의 수에 비해 실제 일반인에게 분양할 수 있는 체비지의 수는 극히 적은 점, D는 이

사건 조합의 분양대행자로서의 지위를 상실하였고, D의 대표이사 I도 이 사건 약정에 기하여 체비지를 분양하는 것은 현실적으로 불가능하다고 증언한 점 등에 비추어 피고 B의 원고에 대한 이 사건 매매계약에 따른 의무는 이행불능 되었다고 할 것이다.

그렇다면 이 사건 매매계약은 원고의 해제의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분의 송달로 적법하게 해제되었으므로, 피고 B는 원고에게 원상회복을 위하여 매매대금 7,000만원을 반환할 의무가 있다.

2) 또한 위 인정사실에 의하면 피고 C는 원고에게 연대보증에 따른 이행확약서를 작성하여 줌으로써 이 사건 매매계약에 기한 피고 B의 원고에 대한 채무를 연대보증하였으므로, 피고 B와 연대하여 위 매매대금을 원고에게 반환할 의무가 있다.

3) 따라서 피고들은 연대하여 원고에게, 원고로부터 지급받은 매매대금 7,000만 원과 이에 대하여 위 매매대금 지급일인 2017. 4. 13.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일인, 피고 B에 대하여는 2019. 10. 15.까지, 피고 C에 대하여는 2019. 12. 20.까지 각 민법이 정한 연 5%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고들 주장에 관한 판단

피고들은 이 사건 매매계약은 ‘이 사건 조합이 이 사건 사업지구 내 토지를 체비지구역으로 정하여 분필한 뒤 필지별로 제3자에게 분양할 것’을 정지조건으로 한 약정으로서, 아직 위 조건의 성취 가능성이 존재하므로 이행불능에 이르지 않았다는 취지로 다툰다. 그러나 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 매매계약 당시 피고 C가 원고에게 ‘이 사건 예상체비지 거래건에 관한 명의변경을 책임진다’는 취지의 확약서를 작성하여 준 점에 비추어 을 1, 2호증의 각 기재만으로는 원고와 피고들이 이 사건 매매계약을 체결하면서 ‘체비지구역 지정, 분필 후 제3자 분양’을 정지조건으로 할 것을 합의하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 이를 인용한다.

판사 오명희