

서울북부지방법원 2023. 5. 25 선고 2022가합23699 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 한빛

담당변호사 김영모

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 인화

담당변호사 장재혁

변론 종결2023. 3. 30.

판결 선고2023. 5. 25.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게,

1. 피고 B은 613,926,000원 및 이에 대하여 2016. 7. 13.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

2. 피고 C은 104,820,000원 및 이에 대하여 2016. 7. 1.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부동산매매, 임대 및 분양업 등을 목적으로 하는 회사로, 서울 도봉구 D 외 4필지에 주상복합건물의 시행사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 추진하였다.

나. 이 사건 사업을 위하여 원고는 2015. 2. 23. D 대 853.1m² 중 2102분의 266.8 지분 및 E 대 511.9m² 중 2102분의 266.8 지분을 소유자인 피고 C으로부터 매매대금 1,048,200,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 2015. 3. 16. F 대 369m²를 소유자인 피고 B으로부터 매매대금 6,139,260,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 각 체결하였다(이하 위 각 매매계약을 총칭하여 '이 사건 매매계약'이라고 한다).

다. 이 사건 매매계약의 내용 중 일부는 다음과 같다.

[제2조] 매매대금 및 지불조건

위 부동산 매매에 대하여 매수인은 매도인에게 아래와 같이 대금지불 방법으로 부동산 매매대금을 지불하여야 한다.

계약금	10%	27명 전원 계약체결 후 지분 인허가 후 20일 이내 지불
잔금	90%	

[제3조] 소유권이전 및 토지사용승낙

1. 위 매도인은 매매목적물의 명도 이전이라 하더라도 "을(원고)"이 매매 목적물상에 사업계획을 위한 출입, 조사함에 승낙하며, 계약금 지불 후 사업허가에 필요한 토지사용 승낙서(허가에 필요함)를 교부

한다.

[제6조] 계약해제 및 배상

1. "갑(매도인)"은 "을"이 본 계약내용을 위반하는 경우 이외에는 일방적으로 계약을 해지하지 못한다.
2. "갑"은 매매계약체결 후 계약금 수령을 거부하거나 매매대금의 변경을 요구할 수 없으며 계약은 대금수령을 거부하는 등 "갑"의 귀책사유로 인하여 "을"의 사업추진이 지연되거나 불가능하게 될 시에는 "갑"은 "을"에게 사업추진에 따른 손해금을 배상하여야 한다.
3. "을"이 계약을 위반할 경우 본 계약은 무효로 하며 기 지불된 계약금의 반환을 "갑"에게 청구할 수 없다(단, 관할청으로부터 사업 불가통보 및 행정상의 조치로 사업추진이 불가능하다고 판단될 경우에는 예외로 한다).

라. 원고는 이 사건 매매계약에 따라 계약금으로 피고 B에게 613,926,000원을, 피고 C에게 104,820,000원을 각 지급하였다.

마. 원고는 2017. 6. 1. 서울특별시 도봉구청장(이하 '도봉구청장'이라고 한다)으로부터 이 사건 사업에 필요한 건축허가(이하 '이 사건 건축허가'라고 한다)를 받았으나 도봉구청장은 2019. 7. 15. 공사 미착수를 이유로 건축허가를 취소하였다.

바. 이후 위 취소처분은 원고의 재결 신청에 따라 절차적 하자를 이유로 취소되었으나, 도봉구청장은 2020. 6. 3. 위 재결에서 지적된 절차적 하자를 보완하여 이 사건 건축허가를 재차 취소하였다.

[인정근거] 갑1부터 4호증, 을1, 10호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약 제6조 제3항의 괄호부분(이하 '이 사건 단서조항'이라고 한다)은, 이 사건 매매계약을 이행하지 못한 책임이 원고에게 있다고 하더라도 '관할청으로부터 사업불가 통보를 받거나 행정상의 조치로 사업추진이 불가능하다고 판단될 경우'에는 매도인인 피고들이 원고로부터 지급받은 계약금을 반환하여야 한다는 취지이다.

그런데 이 사건 건축허가가 취소됨에 따라 이 사건 사업은 불가능하게 되어 이 사건 매매계약이 실효되었으므로, 피고들은 이 사건 단서조항에 의하여 원고에게 계약금을 반환하여야 한다.

나. 구체적 판단

살피건대, 다음과 같은 이유로 원고의 주장은 받아들이기 어렵다.

- (1) 먼저, 이 사건 사업에 필요한 건축허가가 관할청인 도봉구청장에 의하여 취소되기는 하였으나, 건축법상 건축허가는 건축법이나 관계 법규에서 정하는 제한에 배치되지 않는 이상 원칙적으로 그 허가를 해 주어야 하는 기속행위인 점을 고려할 때 다시 요건을 갖추어 건축허가를 신청할 수 있으므로, 이 사건 건축허가가 취소되었다는 사정만으로 이 사건 사업추진이 불가능하게 되었다고 단정하기는 어렵다. 따라서 원고의 주장은 그 전제부터 타당하지 않다.
- (2) 또한 설령 이 사건 건축허가가 취소됨으로 인하여 이 사건 사업추진이 불가능하게 되었다고 보더라도, 원고에게 책임 있는 사유로 인하여 사업추진이 불가능하게 된 경우까지도 원고가 이 사건 단서조항에 따라 계약금을 반환받을 수 있다고 보는 것은 사업추진이 불가능하게 된 책임을 피고들에게 전가하는 셈이 되어 타당하지 않다고 판단되는바, 앞서 본 것처럼 이 사건 건축허가는 원고에게 책임 있는 사유인 공사 미착공으로 인하여 취소되었으므로 원고가 이 사건 단서조항에 따라 계약금을 반환받을 수는 없다고 할 것이다(이 사건 단서조항은 원고가 계약을 위반하였더라도 원고에게 책임 없는 별도의 사유로 사업추진이 불가능하게 된 경우에는 원고가 계약금을 반환받을 수 있도록 하는 취지로 이해함이 타당해 보인다).

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 없어 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정우정

판사김연수

판사김현호