

서울중앙지방법원 2020. 2. 20 선고 2019가단5044589 판결 [계약금 반환청구]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 여의

담당변호사 이광익

피 고 B

소송대리인 변호사 오세풍, 조상준

변론 종결 2020. 1. 30.

판결 선고 2020. 2. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 2019. 3. 9.부터 2019. 5. 31.까지연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행 할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 11. 9. 피고와 피고가 소유하는 이천시 C 외 2필지(이하 '이 사건토지'라고 한다) 및 그 지상 건물에 관하여 매매대금 1,225,000,000원으로 정한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약의 구체적인 내용은 다음과 같다.

부동산 매매계약서

제3조 (매매대금 및 지급방법)

(1) 원고는 피고에게 매매대금을 현금으로 피고가 지정하는 계좌에 아래와 같이 지급한다.

구분	금액	일자	비고
계약금	150,000,000원	2018. 11.	계약 후 계좌로 입금한다.
중도금	300,000,000원	2018.	인허가접수 후 2개월 이내 개발행위 허가 가능 시 쌍방 협의하여 지급한다.
잔금	775,000,000원	2019. 3. 30.	허가일로부터 15일 이내이며 허가일정에 따라 변경될 수 있다.
합계	1,225,000,000원		채권최고액 168,000,000원 가압류 130,000,000원
기타	1. 본 계약은 계약 후 계약금 입금 시 본 계약이 성립된다(2018. 11. 16.). 2. 매도인은 매수인이 공장 및 창고시설 인·허가를 위한 필요한 서류 요청 시 즉시 매도인에게 모든 서류 일체를 제공한다. 6. 본 토지 외 관리 D 매입이 불가할 시 본 계약은 조건 없이 해약한다.		

제4조 (매매계약의 조건)

(1) 본건 계약 체결이 완료된 이후 매도인은 매수인에게 토목 및 건축 허가에 필요한 서류 일체를 제공하며 서류미비로 허가 일정이 늦어질 경우 매도인은 모든 책임과 잔금 일정이 조정된다.

(2) 매매목적물에 원고가 건축하고자 하는 공장 및 창고 시설에 대한 개발행위 허가 및 건축허가 득한 후 30일 이내 잔금을 피고에게 지급하고 등기에 필요한 서류 일체를 제공한다.

(3) 제1항의 조건이 성취되지 아니하면 계약은 무효로 하며 피고는 수령한 계약금을 불허가 통보된

후 10일 이내에 원고에게 반환한다.

나. 원고는 2018. 11. 29. 피고에게 이천시 D 부동산(이하 'D 부동산'이라 한다)에 대한 매매계약이 체결되었다고 하면서, 피고에게 이 사건 매매계약의 계약금 150,000,000원을 지급하였다.

다. 원고는 이천시에 이천시 E 외 11필지에 관하여 계획관리지역의 물류창고(이하 '이 사건 개발행위'라고 한다) 가능여부에 대한 사전심사 신청을 하였다. 이천시는 2019. 2. 11. 다음과 같이 불가하다는 내용의 사전심사 결과를 통보(이하 '이 사건 처분'이라 한다)하였다.

소재지	목적	검토결과	비고(관련법)
이천시 E 외 11필지	물류창고 가능여부	불가	- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 이 사건 개발행위 가능여부에 대한 사전심사 신청 결과 불가하다는 내용의 이 사건 처분이 내려졌으므로, 이 사건 매매계약은 매매계약 제4조 제1 내지 3항에 의하여 무효가 되었다.

나. 또한 이 사건 매매계약 제3조 기타 제6항은 '본 토지 외 관리 D 매입이 불가할시 본 계약은 조건 없이 해약한다'라고 규정하고 있는데(이하 '이 사건 특약'이라 한다), 이 사건 특약은 이 사건 매매계약의 해제조건에 해당하고, 위 '매입'은 소유권이전등기까지 마치는 것을 뜻한다. 그런데 원고는 이 사건 처분이 있는 후 D 부동산의 원소유권자와 매매계약을 합의해제하였고, 위 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친사실도 없다. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 특약에 따라 조건 없이 해약되었다.

다. 따라서 피고는 원고에게 계약금 150,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재 및 내용을

인정하여야 하고, 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2002. 6. 11. 선고 2002다6753 판결 등 참조).

나. 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약 중 매매대금 및 지급방법에 관한 제3조는 '중도금의 지급기일은 이 사건 개발행위의 인허가접수 후 2개월 이내 이 사건 개발행위 허가가 가능할 시 협의하여 지급한다', '잔금은 이 사건 개발행위 허가일부터 15일 이내에 지급하되, 허가 일정에 따라 변경될 수 있다'고 규정하고 있어 피고에게 미치는 영향이 가장 큰 중도금과 잔금의 지급기일이 모두 이 사건 개발행위의 허가 여부와 연관되어 있는 점, ② 이 사건 매매계약 제4조 제2항은 '매매목적물에 원고가 건축하고자 하는 공장 및 창고 시설에 대한 개발행위 허가 및 건축허가 득한 후 30일 이내에 잔금을 피고에게 지급하고'라고 규정하고 있어, 원고가 이 사건 토지를 매수하는 목적이 이 사건개발행위를 하기 위함이라는 것이 명시적으로 기재되어 있는 점, ③ D 부동산은 이 사건 토지와 인접한 토지로서 원고가 이 사건 개발행위를 하기 위하여 필요한 토지인데, 원고와 피고는 이 사건 특약으로서 D 부동산에 관한 매입이 불가능함에 따라 이 사건개발행위가 불가능할 경우 이 사건 매매계약도 이에 연동하여 해약하기로 약정하였던 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고는 이 사건 개발행위에 대한 인허가가 나지 않거나, 주변 토지 등을 확보하지 못하는 등으로 원고의 이 사건 개발행위가 불가능해 질 경우 이 사건 매매계약을 무효화 내지 해약할 의사였던 것으로 판단되고, 여기에 이 사건매매계약 제4조 제3항 후단에서 '피고는 수령한 계약금을 불허가 통보된 후 10일 이내에 원고에게 반환한다'라는 기재가 있는 점을 보태어 보면, 이 사건 매매계약 제4조 제3항이 규정하고 있는 '제1항의 조건'이 성취되지 아니하면 계약은 무효로 한다는 문언의 의미는 이 사건 매매계약 시 예정되어 있던 '원고의 이 사건 개발사업에 대한 인허가(이 사건 매매계약 제4조 제1항에서 규정한 "토목 및 건축 허가"에 해당한다)라는 조건'이 성취되지 아니하면 계약을 무효로 하기로 하는 취지로 해석된다.

다. 원고의 이 사건 개발행위 가능여부에 대한 사전심사 신청에 관하여 이천시가 2019. 2. 11.

불가하다는 내용의 이 사건 처분을 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 또한 'D 부동산 매입'이라 함은

원고가 위 부동산에 관하여 소유권이전등기까지 마치는 것을 뜻한다고 할 것인데, 원고가 D 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마치지 못하고 그 매매계약을 합의해제한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고는 이 사건 매매계약 제4조 및 이 사건 특약에 의하여 원고에게 계약금을 반환할 의무가 있다.

라. 따라서 피고는 원고에게 계약금 150,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2019. 3. 9.부터 2019. 5. 31.까지 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(이하 '특례규정'이라 한다) 부칙(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호) 제2조 제2항, 구 특례규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)에서 정한 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 위 특례법 제3조 제1항 및 특례규정에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이진영