

수원지방법원 성남지원 2020. 12. 8 선고 2019가합405859 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 원 담당변호사 이지현

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인 공간 담당변호사 김도형

변 론 종 결 2020. 9. 22.

판 결 선 고 2020. 12. 8.

주 문

1. 피고는 원고에게 300,000,000원 및 이에 대하여 2018. 12. 26.부터 2019. 6. 11.까지연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고 사이의 매매계약 체결

1) 원고는 2018. 7. 31. 피고1)와 사이에 C 외 2인 명의의 경기 가평군 D 임야 4463㎡, E 임야 5375㎡, F 전 570㎡(이하 통틀어 ‘이 사건 토지’라 한다)2)에 관하여 매매대금을 20억 원으로 정한 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 매매계약의 특약사항에는 다음과 같은 내용이 기재되어 있다.

특약사항

6. 본 계약을 체결함에 있어 피고는 잔금 전에 피고 명의로 G 숙박시설에 대한 인허가를 득하기로 한다.

7. 숙박시설 인허가에 다른 일체 비용은 피고가 지불하기로 한다.

8. 피고 명의로 숙박시설 인허가를 득한 후 등기이전과 동시 잔금 처리하기로 한다.

9. 인, 허가서류를 관공서에 접수시 행정상의 이유로 상기 허가가 지연될 경우 잔금기일을 2월 이내 연기할 수 있다.

10. 본 계약은 숙박시설 허가 조건이며 관공서에 의한 숙박시설 불허가시 쌍방 책임을 묻지 않으며 위약금 없는 계약금 전액 일금 삼억 원을 원고에게 반환하기로 한다(반환 시기는 불허가 통보 후 일주일)

2) 원고는 2018. 7. 31. 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 계약금 3억 원을 지급하였다.

나. 피고의 건축허가 취득 및 소유권이전 등

1) 피고는 2018. 12. 18. 가평군청으로부터 이 사건 토지의 소유권자인 C 외 2인 명의로 이 사건 토지에 단독주택 신축을 위한 건축허가를 허가를 득하였다.

2) 피고는 2019. 1. 11. 이 사건 토지 중 경기 가평군 D, E에 관하여 2018. 12. 5.자 매매를

원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기, 경기 가평군 F에 관하여 2018. 12. 5.자 매매를 원인으로 한 피고 명의의 공유자전원지분전부이전청구권 가등기를 각 경료한 다음, 같은 날 이 사건 토지에 관하여 채권최고액 7억 8천만 원, 채무자 J, 근저당권자 K조합 명의인 근저당권설정등기를 마쳤다.

3) 피고는 2020. 2. 7. 가평군청에 이 사건 토지에 신축될 단독주택의 명의인을 피고로 변경하는 신고를 하고 현재 건물을 신축 중에 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제3호증, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고

원고와 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시에 피고가 이 사건 토지에 관하여 숙박시설 건축을 위한 인허가를 받아주되 인허가를 받지 못할 경우 원고가 기지급한 계약금 3억 원을 반환하기로 약정하였는데, 이 사건 매매계약 체결 이후인 2018. 10.경 가평군청으로부터 인허가를 받는 것이 불가능하다는 답변을 받고 피고가 2018. 12. 18. 이 사건 토지에 관하여 단독주택 건축을 위한 허가를 받았는바, 결국 이 사건 토지 상에 숙박시설 인허가를 받지 못하게 되었으므로 피고는 원고에게 계약금 3억 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

2) 피고

원고가 이 사건 매매계약 체결 이후 자신의 건축 및 시공 관련자들과 2개월에 걸쳐 논의를 하다가 사업비용 과다 문제로 결론을 내지 못하고 있어 피고가 우선 단독주택 건축허가를 받아 놓았을 뿐이고, 원고가 이후로도 잔금을 지급하지 아니하자 피고는 2019. 3. 15. 이 사건 매매계약을 해지하였으므로 피고는 원고에게 계약금을 반환할 의무가 없다.

나. 판단

위 인정사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ①

원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 숙박시설(G) 신축, 운영을 위하여 이 사건 토지를 매수하는 점을 이 사건 계약서에 명시한 점, ② 이 사건 특약사항은 ‘피고 명의로 숙박시설 인허가를 득한 후 등기이전과 동시 잔금 처리하기로 한다(제8조)’, ‘인, 허가서류를 관공서에 접수시 행정상의 이유로 상기 허가가 지연될 경우 잔금기일을 2월 이내 연기할 수 있다(제9조)’고 규정하고 있어 잔금의 지급에 앞서 이 사건 토지에 관한 숙박시설 인허가를 받아야 하는 점, ③ 또한 ‘피고는 잔금 전에 피고 명의로 G 숙박시설에 대한 인허가를 득하기로 한다(제6조)’, ‘숙박시설 인허가에 따른 일체 비용은 피고가 지불기로 한다(제7조)’, ‘본 계약은 숙박시설 허가조건이며 관공서에 의한 숙박시설 불허가시 쌍방 책임을 묻지 않으며 계약금 전액을 반환하기로 한다(제10조)’고 규정하여 피고가 자신의 명의로 비용으로 숙박시설 인허가를 득하기로 한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 토지에 관하여 숙박시설 인허가를 득하는 것은 피고의 의무에 해당한다. 그런데 위 인정사실에 더하여 앞서든 증거 및 갑 제7, 10, 11호증, 을 제4, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고는 2018. 10.경 가평군청에 숙박시설 인허가가 아닌 단독주택 신축을 위한 건축허가를 신청하여 2018. 12. 18. 이 사건 토지에 관한 건축허가를 득한 점, ② 피고는 2019. 1. 11. 이 사건 토지에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기 및 공유자전원지분전부이전청구권 가등기를 마치고 K조합 명의로 근저당권설정등기를 마쳤는데 당시는 피고가 이 사건 매매계약에 대한 해제통지(을 제2호증)도 하지 아니한 상태로서 피고는 이 사건 부동산을 매수한 원고에게 계약금을 반환하기로 하고 원고의 동의를 얻어 이와 같은 등기를 경료한 것으로 보이는 점, ③그러나 이후 피고가 계약금을 반환하지 아니하자 원고는 2019. 2. 21. 이 사건 토지 중 경기 가평군 D 및 E에 관하여 청구금액을 3억 원으로 한 가압류 결정(수원지방법원 성남지원 2019카단60376호)을 받아 집행한 점, ④ 피고는 스스로도 원고에게 계약금을 반환하기로 구두 약정한 사실이 있다고 진술하고 있는 점, ⑤ 피고는 우선 이 사건 토지에 관하여 단독주택 건축허가를 득해 놓은 것으로 숙박시설 건축허가로 변경허가를 받을 수 있었다고 주장하나 이 법원의 가평군청에 대한 사실조회회신(을 제1호증, 가평군청의 관광기획과가 발송한 것으로, 인허가 관련부서와의 관련법 협의결과에 따라 승인여부가 결정된다는 취지)만으로는 이를 인정하기 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고가 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 토지에 관한 숙박시설 인허가를 받아줄 의무는 2018. 12. 18. 피고가 이 사건 토지에 관하여

단독주택 인허가를 득함으로써 불이행된 것으로 평가할 수 있다 할 것인바, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 계약금을 반환할 의무가 있다.

따라서 피고는 원고에게 계약금 3억 원 및 이에 대하여 이 사건 매매계약에 정한 숙박시설 불허가 통보일로 평가할 수 있는 2018. 12. 18.로부터 7일이 경과한 2018. 12. 26.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2019. 6. 11.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 구광현, 판사 박애경, 판사 정우용

1) 이 사건 매매계약서는 ‘매도인 C, H, I(이하 ‘C 외 2인’이라 한다), 위 C 외 2인의 대리인 피고’로 기재되어 있으나, 피고는 위 C 외 2인으로부터 이 사건 토지를 매수한 미등기매수인으로서 이 사건 매매계약의 실질적인 매도인이다.

2) 이 사건 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 ‘자연녹지지역’으로 지정되어 있다.