

수원지방법원 안산지원 2023. 7. 5 선고 2022가단86450 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 손성호

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인 단원

담당변호사 기철, 이수영

변 론 종 결 2023. 5. 24.

판 결 선 고 2023. 7. 5.

주 문

1. 피고는 원고에게 350,000,000원 및 이에 대하여 2022. 10. 29.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고1)는 2022. 7. 15. 피고로부터 화성시 C(목장용지), D(전), E(전)(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 매매대금 7,192,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하고, 원고는 피고에게 계약 당일 계약금 350,000,000원을 지급하였다.

나. 이 사건 토지는 피고가 자원순환관련시설(고물상)로 개발행위허가를 받았는데, 원고가 이 사건 토지를 폐기물재활용시설로 사용하기 위하여는 자원순환관련시설(폐기물재활용시설)로 변경허가를 받아야 하며, 이를 위해선 도시계획(변경)심의를 통한 개발행위(변경)허가가 필요하므로 원, 피고는 이 사건 매매계약 당시 다음과 같은 내용의 특약을 맺었다.

다. 피고는 이 사건 매매계약의 특약에 따라 피고 명의로 화성시에 폐기물처리 사업계획서를 접수하였으나, 화성시는 2022. 8. 17.경 피고에게 폐기물처리 사업계획에 따른 보완자료를 2022. 9. 16.까지 제출해 달라는 요청을 하였다. 그 후 피고는 위 보완요청에 대하여 보완 자료를 제출하는 대신 원고와의 상의 없이 위 폐기물처리 사업계획 신청을 취하하였다.

라. 피고 회사는 이 사건 매매계약의 특약사항 중 진입로 및 토목공사를 해주기로 한 약정에 따라 공사를 진행하다 중단하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 11, 을1 내지 12의 각 기재, 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 폐기물사업계획 적정 통보를 받을 의무가 원고에게 있는지 여부(피고는 단지 신청 명의만

빌려주기로 한 것인지 여부) 이 사건 매매계약의 특약사항 제7항, 10항은 ‘매도인 명의’로

폐기물사업계획서를 접수하고, 발생경비는 매수인인 원고가 부담한다고 기재되어 있다. 그러나 앞서 본 특약사항 전체의 문언을 고려할 때, 폐기물사업계획 적정통보는 피고가 이미 받은 이 사건 토지에 대한 개발행위 허가인 자원순환관련시설(고물상)의 변경허가가 선행되어야 하기 때문에

허가명의자인 피고 명의로 진행하되(원고가 원고 명의로 허가를 신청하여 원고 명의로 허가가 나오는 경우 나중에 토지소유자와 허가 명의자가 달라는 문제가 발생할 수 있다), 다만 그 변경은 원고의 필요로 인한 것이므로, 그 비용만 원고가 부담하고, 적정 통보를 받지 못하는 경우 이 사건 매매계약을

무효로 하기로 약정한 것으로 보이는 점, 특약사항 8항은 폐기물사업계획서 적정통보 후 잔금지급 시에 매도인은 매수인에게 적정통보서를 양도·양수하여 주기로 한다고 기재하여 매수인인 피고의 적정통보서 교부의무를 규정하고 있는 점, 피고는 보완 요청을 받은 후 원고와 상의 없이 그 신청을 취하한 점, 적정 통보 신청 과정에서 원고가 주도적으로 절차에 참여하였다고 보이지 않는 점 등의 전후 사정을 고려하면, 특약사항 제7, 10항의 기재만으로는 피고 주장과 같이 적정 통보를 받을 의무가 원고에게 있다고 볼 수 없다. 그런데 앞서 본 바와 같이 피고는 그 신청을 일방적으로 취하함으로써 특약에 따른 의무를 이행하지 않을 의사를 명확히 하였고, 이에 따라 이 사건 매매계약은 피고의 귀책사유로 이행불능²⁾이 되었다(피고가 이 사건 소송 진행 중 다시 폐기물재활용을 위한 변경신청을 하였으나 원고의 동의 없이 이루어진 이상 마찬가지이다). 따라서 이를 이유로 한 원고의 해제 주장은 이유 있으므로 피고는 그 원상회복으로 원고에게 수령한 계약금 350,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2022. 10. 29.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다(또한 앞서 든 증거들에 의하면, 원고의 이 사건 매매계약 해제에 따른 계약금 반환 요구에 대하여 피고 측에서 계약금을 반환하겠다는 취지의 문자메시지를 보내기도 한 사실이 인정되고, 이는 원고의 계약해제 의사표시에 대하여 피고 측이 동의한 것으로 볼 수 있다).

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사 조정현

1) 원고는 폐기물재활용시설로 사용할 부지를 찾고 있었다.

2) 피고가 적정통보 절차의 보완요청을 이행하지 않고 취하원을 제출한 이상 위 절차는 ‘불허’된 것으로 보아야 할 것이고, 따라서 특약사항 7항의 해제조건이 성취되었다고 볼 수도 있다.