

수원지방법원 2020. 1. 8 선고 2019가합13004 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 중흥

담당변호사 양효중, 유상호, 정현재

피 고 E

소송대리인 법무법인 호민

담당변호사 김본미, 이진규, 임효진

변론 종결 2019. 11. 6.

판결 선고 2020. 1. 8.

주 문

1. 피고는 원고들에게 각 305,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2019. 3. 22.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행 할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 3, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 또는 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다.

가. 원고들은 2018. 7. 20. 피고로부터 별지 기재 토지 중 공장예정부지 합계 17,634m'(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 매매대금 6,134,100,000원, 계약금 610,000,000원, 잔금 5,524,100,000원, 잔금지급일 2018. 12. 30.로 정하여 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 위 계약금을 지급하였다.

나. 이 사건 매매계약서에는 특약사항으로 '매매특약이행합의서'가 첨부되어 있는데, 위 합의서의 제5항 및 제7항은, 피고는 잔금지급일인 2018. 12. 30.의 2주 전까지 이 사건 토지에 대해서 원고들 명의로 개발행위 허가를 득하고, 계약서에 첨부된 구적도와 성토부분 공사계획 도면에 따라 토목공사를 완료하고, 이 사건 토지를 2필지로 분할해주기로 하되, 피고가 이를 불이행할 때에는 원고들은 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있으며 계약해제시 피고는 계약금의 배액을 상환하여야 한다는 내용이다(이하 '이 사건 특약'이라고 한다).

다. 피고는 2018. 12. 말경까지 이 사건 특약에 따른 의무를 이행하지 못하였고, 이를 이유로 원고들은 2019. 3. 6. 피고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 위 우편은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

따라서 피고는 이 사건 특약에 따라 위 계약금의 배액인 12억 2,000만 원을 안분한 3억 4,000만 원을 원고들에게 각 지급할 의무가 있다.

2. 피고 주장에 관한 판단

피고는 다음과 같이 주장한다. 피고는 이 사건 토지에 대해서 이 사건 계약을 하기전인 2018. 5.경 이미 이 사건 매매계약에 첨부된 도면과 같이 공장신설 승인신청을 하였다. 그런데 이 사건 매매계약 체결이후인 2018. 8. 21.경 원고들의 요청에 따라 원고들이 가져온 새로운 공장사업계획서 및 설계도면에 의하여 새롭게 공장신설 승인신청을 하기로 하였다. 이에 따라 원고들과 피고 사이에서 새로이 공장설립 및 개발행위허가 신청을 하면서 피고의 토목공사 의무는 위 허가 진행 상황에 맞추어 하기로 이 사건 계약을 변경하기로 한 것이다. 피고가 2018. 12.경까지 이 사건 특약에 따른 의무를 이행하지 못한 것은 위와 같이 원고들의 설계변경과 그에 따른 새로운 내용의 공장신설 승인신청으로 인한 것이지 피고의 귀책사유로 인한 것은 아니다.

살피건대, 을 제1 내지 3호증의 각 기재 및 이 법원의 화성시장 및 F토목측량설계사무소에 대한 각 사실조회 결과에 의하면, 피고는 2018. 5. 9. 화성시장에게 공장신설승인 및 개발행위허가 신청을 하였다가 이를 2018. 8. 2. 취하하고 다시 2018. 8. 21. 공장신설승인 및 개발행위허가 신청을 한 사실, 2018. 5. 9.자 신청서에는 이 사건 매매계약에 첨부된 것과 같은 도면을 첨부하였으나, 2018. 8. 21.자 신청서에는 원고들이 공동신청인으로 포함되고, 이 사건 매매계약과 다른 도면을 첨부한 사실이 인정된다. 그런데 피고 주장과 같이 원고들의 새로운 요청에 의하여 이 사건 매매계약에 첨부된도면을 다른 도면으로 변경하고, 이 사건 특약상 피고의 의무를 새로운 신청의 진행상황에 맞추기로 하는 합의가 있었다는 점을 인정할 자료는 없다. 매매특약이행합의서제2항은 '계약후 신속하게 매수자 명의 개발행위허가 2건 진행하고 완료해주기로' 약정하여, 이 사건 매매계약 체결 후 원고들을 신청인으로 포함한 새로운 개발행위허가신청이 예정되어 있었음을 알 수 있을 뿐이다. 따라서 피고는 이 사건 매매계약에 첨부된 도면에 따라 공장신설 승인신청 등의 허가를 득하고, 토목공사를 할 의무가 있다. 피고의 주장은 더 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 이유 있어 인용한다. 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 전기철, 판사 김태균, 판사 박성민

[별지]

1. 화성시		임야 4,500㎡
2. 화성시		임야 4,125㎡
3. 화성시		임야 1,015㎡
4. 화성시		임야 3,985㎡
5. 화성시		임야 29,153㎡

-끝-