

수원지방법원 2024. 1. 25 선고 2023가단555584 판결 [계약금 반환 청구]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사

피 고 B

소송대리인 법무법인

담당변호사

변론종결 2023.12.7.

판결선고 2024.1.25.

주 문

1. 피고는 원고에게 233,739,000원과 이에 대하여 2023. 7. 28.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. 인정 사실

가. 원고는 2020. 1. 29. 피고와 다음과 같은 내용으로 화성시 C 답 2,453㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수하는 부동산매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

1. 매매목적부동산의 표시

피고와 원고는 화성시 D 일대에서 도시개발법에 따라 진행되는 E지구 도시개발사업(이하 '본건 개발사업')과 관련하여, 이 사건 토지에 관하여 다음 계약 내용과 같이 부동산매매 계약을 체결한다.

2. 계약내용

제1조 (매매대금)

매매대금 이십삼억삼천칠백삼십구만원정(₩2,337,900,000)

계약금 이억삼천삼백칠십삼만구천원정(₩233,739,000) 전체 사유지 토지 70% 이상 계약 완료시에 (동시에) 지불함

잔금 이십일억삼백육십오만일천원정(₩2,103,651,000) 실시계획인가 완료 후 1개월 이내 또는 계약금 지급 후 36개월 이내 지불함

제7조 (계약 해제 및 손해배상의 범위)

2. 본건 매도인은 매수인이 본건 개발사업을 위하여 상당한 자금과 비용을 투입함을 인지하고, 본 계약을 임의로 해제할 수 없으며, 매도인이 본 계약서 작성 이후 계약을 임의 해제하거나 매도인의 귀책사유로 본 계약이 해제되는 경우, 매도인은 매수인에게 손해배상과 별도로 제1조 제1항 계약금의 배액을 위약금으로 지급하여야 한다.

3. 매수인은 본건 개발사업과 사업부지 일부 토지매도인의 위약 등 부득이한 사정변경으로 인하여, 매수인이 본건 개발사업을 추진할 수 없다고 판단한 경우, 본 계약을 해제할 수 있고, 이 경우 매수인에게 손해배상을 청구할 수 없다.

4. 매도인의 본 계약 위반으로 인하여 매수인의 본건 개발사업 추진에 차질이 발생할 경우에는 매수인이 체결한 본건 개발사업의 사업지연 또는 사업목적달성 불능에 따른 손해액을 본건 계약을 위반한 매도인이 부담하여야 한다. 또한 매도인이 특별한 사유없이 제1조 제1항의 대금수령을 거절하는 경우에도 동일하다.

제8조(계약의 특약사항)

1. 본 계약에 따른 본건 개발사업은 도시개발법에 의한 환지방식을 이루어지는 것으로, 매수인은 매도인의 본건 개발사업 시행조합의 조합원으로서의 권리 및 의무를 포괄적으로 승계하며, 환지 확정시 환지처분에 대하여 매도인은 일체의 이의를 제기하지 않는다.

3. 본 계약에 정하지 아니한 사항 및 기타는 별도의 특약사항으로 정하기로 한다.

나.원고는 2020. 10. 17. 피고와 다음과 같은 내용의 특약사항에 대하여 합의하였고, 2010. 10. 30.

이 사건 매매계약에 따른 계약금으로 피고에게 233,739,000원을 지급하였다.

1. 매도인과 매수인은 2020. 1. 29. 이 사건 토지에 관하여 체결한 부동산 매매계약 제8조 제3항에 의하여 본 특약사항을 정하며, 본 특약사항은 부동산매매계약에 우선한다.
2. 매수인은 부동산매매계약서상 계약금을 전체 사유지 토지 70% 이상 계약완료시에 지불하기로 되어 있음에도 불구하고, 주민제안사업의 원활한 진행을 위하여 본 특약사항을 체결한 날로부터 10 영업일 내에 매도인에 계약금을 지급하기로 한다.
3. 매수인은 주민제안방식(환지방식)으로 본건 개발사업을 시행할 수 없게 된 경우 또는 매수인 또는 F 주식회사가 판단하기에 사업지연으로 더 이상 본건 개발사업의 추진이 불가능한 경우 매수인은 매수인의 귀책사유에 불문하고 부동산매매 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 매도인은 매수인에게 손해배상을 청구할 수 없으며, 매수인의 해제 통지를 받은 날로부터 15일 영업일 내에 매도인에게 기수령한 계약금을 반환하여야 한다.

다. 화성시는 2017. 8. 3. 이 사건 토지가 포함된 화성시 D 일원 232,751㎡(이하 '이 사건 사업지구')에 관하여 난개발을 방지하고 계획적인 도시의 관리 및 개발을 위해 도시개발구역으로 지정하여 도시개발사업을 추진하고자 한다는 목적에서 "E지구 도시개발구역" 지정을 하였고, 위 사업지구 편입된 토지 소유자들은 E지구 도시개발사업추진위원회(이하 '추진위원회')를 결성하여, 조합에 의한 환지방식의 주민자체개발방식으로 도시개발사업을 시행한다는 취지의 주민제안사업계획을 화성시에 제안하였다. 원고는 추진위원회와 위와 같은 내용의 도시개발사업에 대한 시행대행 용역계약을 체결하였고, 그에 따라 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다.

라. 그런데 이 사건 사업지구를 포함한 주변 일대 지역이 2021. 8.경 정부 주도의 '공공주도 3080+ 주택 정책' 신규 지구에 편입되었고, 이에 따라 화성시장은 주민의견을 수렴하는 절차 등을 거쳐 2022. 8. 1. 이 사건 사업지구에 대하여 도시개발구역 지정 해제를 하였다.

마. 원고는 2023. 5. 9. 위와 같이 이 사건 사업지구가 'G 공공주택지구'에 편입되고, 그에 대한 도시개발구역 지정이 해제되어 본건 개발사업이라는 계약이 목적을 달성할 수 없게 되었으므로, 이 사건 매매계약 제7조 제3항 및 특약사항 제3, 4항에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다고 피고에게

통지하였고, 이는 그 무렵 피고에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 10호증(각 가지번호 포함. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2.판단

가.청구원인에 관한 판단

인정 사실에 따르면, 원고가 이 사건 매매계약의 목적으로 삼은 이 사건 사업지구에 관한 환지방식의 본건 개발사업을 부득이한 사정변경으로 인하여 추진할 수 없다고 판단하거나, 더 이상 추진이 불가능하다고 판단함에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다고 하는 위 계약해제 통지에 의해 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다고 판단된다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로서, 원고에게서 지급받은 계약금 상당액 233,739,000원과 이에 대하여 원고의 지급청구 의사표시가 포함된 이 사건 소장이 피고에게 송달된 날의 다음날인 2023. 7. 28.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나.피고의 주장에 관한 판단

피고는, ① 원고가 화성시에 주민제안사업계획서를 1회 제출하고, 이에 대한 수용불가통보를 받은 뒤에 그에 대한 보완을 전혀 하지 않았는데도 매수인이 본건 개발사업을 추진할 수 없다고 판단한 경우라는 불확정적인 것을 기준으로 해제할 수 있다는 것은 부당하므로, 원고의 해제권이 발생하였다고 볼 수 없고, ② 현재 이 사건 사업지구에 대하여 공공주택특별법에 따른 공공택지지구 지정고시가 없기 때문에 법률적으로 본건 개발사업의 진행이 불가능한 것은 아니고, 원고의 책임으로 주민제안이 수용불가 되었으므로 해제의 요건을 갖추었다고 할 수 없으며, ③ 이 사건 매매계약 제7조 제3항은 약관에 해당하고 매우 중요한 부분인데, 원고가 피고들에게 그 내용을 설명하지 않았으므로 이 사건 매매계약의 내용으로 주장할 수 없다고 주장한다.

갑4, 6, 9 내지 12, 14, 16 내지 18, 20호증, 을2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 화성시의 보완요구에 맞춰 2019. 9. 10. 추진위원회의 이름으로 본건 개발사업의 주민제안 사업계획안을 제출하였는데, 화성시는 2020. 3. 10. 사업시행자 변경이 어렵고, 토지 소유자들의 동의율이 부족하다는 등의 이유로 사업제한 수용 불가 통보(최종)를 하였던 사실, 그러던 중 앞서 본 바와 같이 이 사건 사업지구가 2021. 8.경 공공주택지구로 편입되어 지구지정 절차가 진행되면서 도시개발구역 지정이 해제된 사실, 원고와 추진위원회는 이 사건 사업지구를 공공주택지구에서 제척하여 달라는 요구를 국토교통부 등에 제안하였으나, 관련부서 등으로부터 어렵다는 내용의 회신을 받았고, 같은 내용으로 화성시장을 상대로 행정소송을 제기하였으나 각하판결을 받았던 사실, 현재 이 사건 사업지구 등을 포함한 G지구 공공주택지구 지정 절차가 진행 중인 사실 등을 인정할 수 있다.

위와 같은 사실에 의하면, 원고가 화성시로부터 주민제안 사업계획의 수용불가 통보를 받고 아무런 조치를 취하지 않았다고 보기 어려우며, 이 사건 사업지구에 대한 도시개발구역지정이 해제되고 공공택지지구 지정 절차가 계속 진행됨으로써, 비록 그 지정이 아직 되지 않았다고 하여도 원고가 추진하던 본건 개발사업은 일반인의 통념상 더 이상 추진이 어려워졌다고 보는 것이 타당하다. 이 사건 매매계약 제7조 제3항 및 특약사항 제3, 4항에 따른 원고의 약정 해제권의 발생요건은 갖추어졌다고 보는 것이 합리적이다. 한편 을3호증의 기재에 의하면, 원고가 이 사건 사업지구 안의 다른 토지 소유자들과 이 사건 매매계약과 같은 내용으로 여러 건의 매매계약을 체결한 사실은 인정된다. 그러나 계약해제에 관한 제7조 제3항은 원고가 이 사건 사업지구에 있는 토지들의 매입을 위하여 추진위원회의 조합원들인 개별 소유자들과 개별 합의를 하면서 본건 개발사업이라는 목적을 위하여 통일된 내용으로 체결할 필요가 있어서 정한 내용으로 개별적인 처분문서에 해당한다고 볼 것이지, 사업자가 그 거래상의 지위를 남용하여 불공정한 내용의 약관을 작성하여 거래에 사용하는 것을 방지하고 불공정한 내용의 약관을 규제함으로써 건전한 거래질서를 확립하고, 이를 통하여 소비자를 보호하고 국민생활을 균형 있게 향상시키는 것을 목적으로 하는 약관의 규제에 관한 법률이 말하는 약관에 해당한다고 보기 어렵다.

설령 약관에 해당한다고 하더라도 이 사건 매매계약을 체결하게 된 목적이나 경위, 그리고 계약금을

지급하기 전에 특약사항 제3, 4항이 추가로 작성된 사정을 보더라도 원고가 피고에게 이 내용을 충분히 설명하였다고 보는 것이 경험칙에 비추어 타당하다. 피고의 주장은 모두 받아들이지 않는다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판 사 백