

수원지방법원 2024. 3. 26 선고 2023가단543079 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

수원고등법원 2024. 12. 12 선고 2024나15687 판결

수원지방법원 2024. 3. 26 선고 2023가단543079 판결

전문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 이상용, 정병혁

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 다움

담당변호사 김현수

변론종결 2024. 2. 27.

판결선고 2024. 3. 26.

주문

1. 피고들은 원고에게 각 193,175,000원 및 이에 대하여 2023. 6. 17.부터 다 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 매매계약의 체결

㉑1) 원고는 화성시 D 일원 232,751㎡에서 추진되는 ‘화성 E지구 도시개발사업’(이하 ‘이 사건 사업’)이라 하고, 그 부지를 ‘이 사건 사업부지’라고 한다)의 시행을 위하여, 2019. 10. 29.

피고들로부터 피고들 공유인 화성시 F 답 2,532㎡와 G 답 1,588㎡(이하 ‘이 사건 각 토지’라고 한다)를 매매대금 2,705,500,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

제7조(계약 해제 및 손해배상의 범위 등)

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 개발사업 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.

(2) 원고는 2021. 1. 6. 피고들에게 이 사건 매매계약에 관한 계약금으로 각 193,175,000원을 지급하였다.

나. 이 사건 사업의 추진경과

(1) 화성시장은 2017. 8. 3. 화성시 고시 H로 도시개발법 제3조에 따라 이 사건 사업부지를 도시개발구역으로 지정하고 지형도면을 고시하였다.

(2) 이 사건 사업부지 내 토지소유자들은 주민제안에 의한 환지방식으로 이 사건 사업을 추진하기 위하여 2018. 3. 28.경 I도시개발사업추진위원회(이하 '이 사건 추진위원회'라고 한다)를 설립하였다.

(3) 이 사건 추진위원회는 2019. 3. 29. 화성시장에게 이 사건 사업에 관한 사업계획서를 제출하였고, 화성시장은 2019. 4. 3. 이 사건 추진위원회에게 이 사건 사업부지에 대해 환지방식을 수용하되 토지이용계획과 관련하여 보완을 요구하였다. 이에 이 사건 추진위원회는 2019. 7. 21. 총회를 개최하여 시행업무를 대행할 업체를 원고로 선정하기로 결의하고 같은 달 28. 원고와 도시개발사업 시행업무 대행 용역계약을 체결하였다.

(4) 화성시장은 2019. 7. 29. 화성시 고시 J로 이 사건 사업부지의 개발계획수립고시를 하였다.

(5) 이 사건 추진위원회는 2019. 9. 10.부터 2020. 3.경까지 화성시장에게 사업계획서를 제출하고 화성시장의 요구사항에 따라 계속 보완하였으나 2020. 3. 10. 화성시장으로부터 토지소유자들의 동의율이 충족되지 못한다는 이유 등으로 사업제안 수용불가 통지를 받았다.

(6) 국토교통부장관은 2021. 8. 30. 공공주도 3080+ 주택정책에 따라 이 사건 사업부지를 M 공공주택지구로 편입하였고, 화성시장은 같은 날 이 사건 사업부지에 대하여 화성시 도시개발구역 지정을 해제하기 위한 주민의견 수렴 등을 공고하였다.

(7) 화성시장은 2022. 8. 1. 화성시 고시 K로 이 사건 사업부지에 관한 도시개발구역 지정을 해제하고, 지형도면을 고시하였다.

- (8) 이 사건 추진위원회는 2022. 2. 25. 화성시장을 상대로 수원지방법원 2022구합61930호로 화성시장이 국토교통부장관에게 이 사건 사업부지를 공공주택지구지정에서 제척해 달라는 의사표시를 할 것을 구하는 소송을 제기하였으나, 위 법원은 2022. 11. 24. 위 소송이 행정청인 국토교통부장관에 대하여 적극적으로 일정한 행위를 할 것을 명하는 이행판결을 구하는 의무이행소송에 해당하므로 부적법하다며 위 소를 각하하는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다.
- (9) 국토교통부 장관은 2024. 2. 7.자 국토교통부고시 L를 통해 ‘M 공공주택지구 지정 및 지형도면’ 고시를 완료하였다.

다. 원고의 이 사건 매매계약 해제통지

원고는 2022. 12. 27. 피고들에게 이 사건 사업을 추진할 수 없게 되어 이 사건 매매계약 제7조 제3항에 따라 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금의 반환을 구하는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 2023. 1. 5. 피고들에게 직접 위와 같은 내용으로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 구두로 통지하였고, 위 의사표시는 같은 날 피고들에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11, 13, 15 내지 18, 21호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

화성시장이 이 사건 사업부지에 관한 도시개발구역 지정을 해제함으로써 원고가 더 이상 이 사건 사업을 진행할 수 없게 되었고, 이에 따라 원고는 이 사건 매매계약 제7조 제3항에 기하여 이 사건 매매계약을 해제하였다. 따라서 피고들은 원고에게 원고가 지급한 각 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들

(1) 원고는 이 사건 사업을 제대로 진행하지 않았고, 국토교통부장관의 주택정책과 관련하여 아직 이 사건 사업부지가 공공주택 특별법상 공공주택지구로 지정되지도 않았으며, 이 사건 사업부지에 관한 도시개발구역 지정이 해제된 사실만으로 원고가 이 사건 사업을 추진하는 것이 확정적으로 불가능하게 된 것은 아닌바, 이 사건 매매계약의 해제사유가 발생하였다고 볼 수 없다.

(2) 이 사건 매매계약의 규정은 약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관법’이라고 한다)에 따른 약관에 해당하는데, 이 사건 매매계약 제7조 제3항은1) 원고에게 설명의무가 있는 ‘중요한 내용’에 해당함에도 원고가 이를 피고에게 설명한 바 없으므로 약관법 제3조 제3항, 같은 조 제4항에 따라 원고는 이 사건 매매계약 제7조 제3항을 이 사건 매매계약의 내용으로 주장할 수 없다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 해제 여부

위 기초사실, 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 사업을 시행할 수 없게 되어 이 사건 특약조항에 따른 해제사유가 발생하였고, 원고가 2023. 1. 5. 피고들에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 표시하여 같은 날 그 의사표시가 피고들에게 도달하였으므로, 이 사건 매매계약은 원고의 위와 같은 약정해제권 행사로써 적법하게 해제되었다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 각 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

① 원고가 피고들로부터 이 사건 각 토지를 매수한 목적은 이 사건 사업을 추진하기 위한 것이었으므로 이 사건 사업을 진행할 수 없게 된 경우에는 이 사건 매매계약을 유지할 필요가 없게 되는바, 이 사건 특약조항은 매수인인 원고에게 위와 같은 사유가 발생할 경우 이 사건 매매계약의 구속력에서 벗어날 수 있도록 약정해제권을 부여한 것이라고 해석된다.

② 화성시장은 2017. 8. 3. 이 사건 사업부지를 도시개발구역으로 지정하였고, 이 사건 추진위원회는 환지방식으로 이 사건 사업을 진행하기 위하여 사업계획서를 제출하고 화성시장의 요구사항에 따라 계속 보완을 하였으나, 2020. 3. 10. 화성시장으로부터 토지소유자들의 동의율이 충족되지 못한다는 이유 등으로 사업제안 수용불가 통지를 받았다. 그 이후 국토교통부장관은 2021.

8. 30. 공공주도 3080+ 주택정책에 따라 이 사건 사업부지를 M 공공주택지구로 편입하였고, 화성시장은 도시개발구역 지정을 해제하기 위한 주민의견 수렴 등의 절차를 거친 후 2022. 8. 1. 이 사건 사업부지에 관한 도시개발구역 지정을 해제하였다.

③ 화성시장은 이 사건 추진위원회가 제기한 민원에 대하여 2022. 5. 11. 화성시장의 위 2020. 3. 10.자 사업제안 수용불가 통보는 적법하게 검토되었고, 화성시가 국토교통부에게 이 사건 사업부지를 공공주택지구 지정에서 제척할 것을 요구하는 것은 어렵다는 취지로 회신하였다.

④ 이 사건 추진위원회는 화성시장에게 M 공공주택지구에서 이 사건 사업부지를 제외할 것 등을 요청하는 민원을 제기하였으나, 화성시장은 2022. 12. 28. M 공공주택사업은 국토교통부에서 추진 중이고, 이 사건 사업부지를 포함하여 공공주택지구 지정 절차가 진행 중이며, 화성시장이 국토교통부에게 이 사건 사업부지를 공공주택지구 지정에서 제척할 것을 요구하기는 어렵다는 취지로 회신하였다.

⑤ 이 사건 추진위원회는 2022. 2. 25. 화성시장을 상대로 수원지방법원 2022구합61930호로 화성시장이 국토교통부장관에게 이 사건 사업부지를 공공주택지구지정에서 제척해 달라는 의사표시를 할 것을 구하는 소송을 제기하였으나, 위 법원은 2022. 11. 24. 위 소를 각하하는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다.

⑥ 국토교통부는 이 사건 추진위원회가 제기한 민원에 대하여 2022. 12. 1. M 공공주택과 관련하여 공공주택지구 지정을 위한 제반 행정절차가 진행되고 있으며, 이 사건 추진위원회가 요구하는 환지방식으로 사업을 진행하는 것은 공공주택 특별법상 허용되지 않는다는 취지로 회신하였고, 2023. 4. 19. 공공주택지구 지정을 위한 관계기관과의 협의가 진행 중이라고 회신하였다.

⑦ 이후 국토교통부 장관은 2024. 2. 7.자 국토교통부고시 L를 통해 'M 공공주택지구 지정 및 지형도면' 고시를 하여, 이 사건 사업지구에 관하여 공공주택 특별법에 따른 공공주택지구 지정을 완료하였다.

⑧ 결국, 국토교통부장관의 주택정책에 따라 이 사건 사업부지가 M 공공주택지구로 편입되어 공공주택지구 지정을 위한 절차가 완료되었고, 이에 따라 이 사건 사업부지에 관한 도시개발구역 지정이 해제되었으며 현재로서는 화성시장이 이 사건 사업부지에 대한 도시개발구역을 다시

지정하여 이 사건 사업을 진행할 사정도 확인되지 않는바, 사회통념상 원고가 더 이상 이 사건 사업을 시행할 수 없게 되었다고 봄이 상당하다(대법원 1994. 5. 10. 선고 93다37977 판결 등 참조).

나. 약관법에 따른 설명의무 위반 여부

설령 피고들의 주장처럼 이 사건 매매계약을 약관으로 보더라도, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 원고가 피고들에게 이 사건 매매계약서 중 약정해제권에 관하여 피고들에게 설명을 하였다고 봄이 상당하므로, 달리 피고들의 위 주장을 인정할 증거가 없다.

다. 소결론

따라서 피고들은 원고에게 각 193,175,000원 및 이에 대하여 계약금 반환일 이후로써 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2023. 6. 17.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사 김민철

1) 피고는 '제7조 제2항'이라고 기재하였으나 이는 '제7조 제3항'의 오키로 보인다.