

수원지방법원 2024. 4. 3 선고 2023가합20795 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 이상용

피 고 B

소송대리인 법무법인 다움

담당변호사 김현수

변 론 종 결 2024. 3. 6.

판 결 선 고 2024. 4. 3.

주 문

1. 피고는 원고에게 1,497,950,000원 및 이에 대하여 2023. 10. 21.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 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. 화성 C에 대한 도시개발구역 지정 등

1) 화성시장은 2017. 8. 3. 수용 또는 사용 방식의 도시개발사업을 추진하기 위하여 화성시 D 일원 232,751㎡(이하 ‘이 사건 사업부지’라 한다)를 화성 C 도시개발구역으로 지정하고 지형도면을 고시하였다(화성시 고시 E). 위 도시개발구역 지정 당시 피고 소유의 화성시 F 답 2,541㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)는 이 사건 사업부지에 포함되었다.

2) 이 사건 사업부지 내 토지소유자들은 이 사건 사업부지 지상에서 수용 등 방식이 아닌 주민제안에 의한 환지방식으로 도시개발사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하기 위하여 2018. 3. 28. 화성 C 도시개발사업 추진위원회(이하 ‘이 사건 추진위원회’라 한다)를 설립하였다.

3) 한편, 화성시장은 2019. 7. 29. 수용 또는 사용 방식에 의한 이 사건 사업부지 개발계획수립고시를 하였다(화성시 고시 G).

나. 이 사건 매매계약 체결 및 원고의 계약금·잔금 일부 지급

1) 이 사건 추진위원회는 2019. 7. 28. 원고와, 이 사건 사업이 환지방식으로 시행될 수 있도록 원고에게 관련 업무 수행을 위임하기로 하는 내용의 용역계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 용역계약’이라 한다). 이 사건 용역계약이 체결됨에 따라 원고는 이 사건 사업부지 내 토지를 매수하는 방법으로 이 사건 추진위원회의 조합원으로서의 지위를 승계한 후 이 사건 사업 진행 경과에 따라 환지를 받아 직접 개발사업을 시행할 목적으로 피고 등 이 사건 사업부지내 토지소유자들로부터 이 사건 토지 등을 매수하기로 하였다.

2) 이에 원고는 2019. 10. 29. 피고로부터 이 사건 토지를 대금 2,995,900,000원에 매수하기로

하면서, 계약금 299,590,000원은 전체 사유지 토지 70% 이상 계약 완료시에, 잔금 2,696,310,000원은 이 사건 사업에 관한 실시계획인가 완료 후 1개월 이내 또는 계약금지급 후 36개월 이내에 각 지급하기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다). 이 사건 매매계약의 내용 중 이 사건과 관련 있는 부분은 아래와 같다.

부 동 산 매 매 계 약 서

제1조(매매대금)

1. 위 매매목적부동산의 매매에 대하여 매수인은 매도인에게 매매대금(지장물 포함)을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금

2,995,900,000원

299,590,000원

계약금

전체 사유지 토지 70% 이상 계약 완료시에 (동시에 지불함)지불함.

잔 금

2,696,310,000원

제7조(계약해제 및 손해배상의 범위 등)

1. 본건 매도인은 매수인이 본 계약상의 의무를 이행하지 아니하는 경우 본 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 제1조 제1항의 계약금은 위약금으로 매도인에게 귀속된다.

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.

제8조(계약의 특약사항)

1. 본 계약에 따른 이 사건 사업은 도시개발법에 의한 환지방식으로 이루어지는 것으로, 매수인은 매도인의 본건 개발사업 시행조합의 조합원으로서의 권리 및 의무를 포괄적으로 승계하며, 환지 확정시 환지처분에 대하여 매도인은 일체의 이익을 제기하지 않는다.

(2.항 생략)

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

3) 원고는 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금 및 잔금 일부인 2020. 10. 30.

449,385,000원을, 2021. 1. 6. 1,048,565,000원을 합한 총 1,497,950,000원을 지급하였다.

다. 이 사건 사업의 추진 경과

1) 원고는 이 사건 용역계약에 따라 이 사건 사업부지에 관하여 환지방식의 개발계획이 수립될 수 있도록 하기 위하여 2019. 9. 10.경 관할관청에 이 사건 추진위원회 명의로 주민제안 사업계획(안)을 제출하였으나, 2020. 3. 10. 관할관청으로부터 이 사건 사업부지 토지소유자들의 동의율이 법정기준을 충족하지 못하고 있다는 이유 등으로 사업제한 수용불가 통지를 받았다.

2) 한편, 국토교통부장관은 2021. 8. 30. ‘공공주도 3080+ 주택정책’에 따라 이 사건 사업부지를 H 공공주택지구로 편입하였고, 화성시장은 이 사건 사업부지에 대한 도시개발구역 지정 해제에 관한 주민의견 수렴 절차를 거친 후, 2022. 8. 1. 이 사건 사업부지에 관한 도시개발구역 지정을 해제하고, 지형도면을 고시하였다(화성시 고시 I). 이후 국토교통부장관은 2024. 2. 7. 이 사건 사업부지를 H 공공주택지구로 지정한 뒤 지형도면을 고시하였다(국토교통부 고시 J).

라. 원고의 이 사건 매매계약 해제통지

원고는 2023. 9. 18. 피고에게 이 사건 사업부지가 공공주택지구로 새로이 편입되고 기존 도시개발구역 지정이 해제된 결과 이 사건 사업 시행이 불가능하게 되었으므로, 이 사건 매매계약 제7조 제3항 및 특약사항 제3항에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 위 해제의 의사표시는 2023. 9. 19. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11, 17, 21, 26호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 이 사건 매매계약의 해제 여부

1) 이 사건 특약서의 진정성립

가) 피고는, 2020. 10. 17.자로 원고와 피고 사이에 작성된 특약서(이하 ‘이 사건 특약서’라 한다)의 피고 이름 옆에 찍힌 인영은 피고의 인장에 의한 것이 아니고, 피고가 날인한 사실도 없다며 이 사건 특약서의 진정성립을 부인한다.

나) 사문서에 있어서 그 진정성립을 상대방이 다툼 경우에는 제출자가 이를 증명하여야 한다(대법원 1994. 11. 8. 선고 94다31549 판결 등 참조). 갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 특약서(갑 제2호증의 2)에 날인된 피고의 인영은 이 사건 매매계약서(갑 제2호증의 1)에 날인된 피고의 인영과는 다른 것으로서, 비교적 쉽게 조각이 가능한 조립식 도장(이른바 막도장)에 의하여 현출된 것임은 인정된다.

그러나 위 증거에 갑 제15, 19, 25호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실 및 사정들을 종합하면, 적어도 피고가 이 사건 특약서(갑 제2호증의2)에 직접 날인한 것으로 봄이 타당하다.

① 이 사건 특약은 이 사건 매매계약에서 세부적으로 정하지 아니한 계약의 조건들을 정할 목적으로 체결되었는데, 그 주된 내용은 ‘매수인인 원고가 이 사건 매매계약서상 잔금을 전체 사유지 토지 70%이상 계약 완료시에 지불하기로 되어 있음에도 주민제안사업의 원활한 진행을 위하여 본 특약사항을 체결한 날로부터 10 영업일 내에 매도인에게 계약금을 지급하기로 하되(2항), 매수인이 주민제안방식으로 본건 개발사업을 시행할 수 없게 된 경우 또는 더 이상 본건 개발사업의 추진이 불가능한 경우 매수인은 귀책사유를 불문하고 부동산매매계약을 해제할 수 있다(3항)’라는 것이다. 실제로 이 사건 특약서가 작성된 2020. 10. 17. 이후인 2020. 10. 30.부터 2021. 1. 6.까지 총 네 번에 걸쳐 피고에게 계약금과 잔금 중 일부인 1,497,950,000원이 지급되었는데, 이는 계약금

299,590,000원을 전체 사유지 토지 70% 이상 계약 완료시에 지불한다는 이 사건 매매계약 제1조 제1항에도 불구하고 이 사건 사업의 진척 여부와 무관하게 계약금을 초과하여 피고에게 지급된 것이다. 만일 이 사건 특약이 체결되지 않았다면 원고가 피고에게 위 돈을 우선 지급할 이유가 달리 없었을 것으로 볼 수 있다.

② 원고는 이 사건 사업을 추진하는 과정에서 피고를 포함, 이 사건 사업부지 내 토지를 소유한 다수의 토지소유자들과 이 사건 매매계약과 같은 내용의 매매계약을 체결한 뒤 이 사건 특약과 동일한 내용으로 다수의 특약을 체결하였고, 위 특약 내용에 따라 계약금 등을 우선 지급하였다. 이는 이 사건 사업부지 내 토지소유자들의 사업 동의율을 높여 이 사건 사업을 신속하게 진행하기 위해 선택한 전형적인 방식으로 보이고, 유독 피고만을 달리 취급할 이유는 없었을 것으로 보인다. 실제로 원고는 다수의 토지 소유자들을 상대로 이 사건 사업이 무산되었음을 이유로 계약금 등 반환청구의 소를 제기하였는데(수원지방법원 2023가단551506, 2023가합16048, 2023가합16987, 서울중앙지방법원 2023가합67956 등), 원고의 이 사건 매매계약 및 이 사건 특약에 따른 약정해제권이 인정됨을 이유로 위 사건들의 제1심에서 모두 승소하였다.¹⁾ ③ 이 사건 매매계약서와 이 사건 특약서를 작성한 원고의 담당 직원인 K, L는 ‘고령인 피고(1940년생)가 손자 M을 대동하고 이 사건 추진위원회 사무실을 직접 방문하여 2019. 9. 27.경 최초의 매매계약서를 작성하였다가 위 피고와 M이 토지대 인상을 요구하여 이 사건 사업을 원만하게 추진하고자 토지대를 증액하여 2019. 10. 29.자로 2차 매매계약서(이 사건 매매계약서)를 작성하게 되었고, 이후 피고가 추진위원회 사무실에 와서 이 사건 특약서를 작성하였다. 피고는 이 사건 매매계약서 작성 시에는 인감도장으로 날인하였는데, 이 사건 특약서 작성 시에는 막도장으로 날인하였다’라는 내용의 사실확인서(갑 제25호증)를 작성하였다.

다) 따라서 이 사건 특약서(갑 제2호증의 2)의 진정성립은 인정되고, 설령 진정성립이 부인된다고 하더라도 아래 2)항에서 보는 바와 같이 원고는 이 사건 매매계약 제7조 제3항에 따라 약정해제권을 행사할 수 있으므로, 이 사건 특약서의 진정성립이 부인됨을 전제로 이 사건 매매계약의 해제를 다투는 피고의 이 부분 주장은 결국 이유 없다.

2) 이 사건 매매계약이 해제되었는지 여부

위에서 본 사실과 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래의 사정들을 종합하면, 원고가 이 사건 사업부지에 환지방식의 도시개발사업을 사실상 시행할 수 없게 되어 이 사건 매매계약 제7조 제3항 및 이 사건 특약 제3항에서 정한 해제사유가 발생하였다고 봄이 타당한데, 원고가 2023. 9. 18. 피고에게 위 해제사유가 발생하였음을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 통지를 하였고, 같은 달 19. 피고에게 위 의사표시가 도달하였음은 위에서 인정한 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다.

① 원고가 이 사건 추진위원회와 이 사건 용역계약을 체결할 당시 이 사건 사업부지에는 수용 또는 사용방식의 도시개발사업에 관한 개발계획이 수립되어 있는 상태였고, 이와 같은 상황에서 원고는 이 사건 용역계약에 따라 이 사건 추진위원회에게 이 사건 사업부지에서 주민제안 환지방식의 도시개발사업 추진이 가능하기 위한 인·허가를 받을 수 있도록 관련 용역을 제공할 의무를 부담하는 것으로 보이기는 한다.

그러나 한편, 원고는 자신이 직접 사업시행자가 되어 이 사건 사업을 추진하기 위하여 피고와 같은 이 사건 사업부지 내 토지소유자들로부터 토지를 매수하기로 하는 매매계약을 체결하면서, 이 사건 매매계약 제7조 제3항에 ‘부득이한 사정변경으로 인하여 매수인이 본건 개발사업을 추진할 수 없다고 판단한 경우 본 계약을 해제할 수 있다’고 규정하였고 이 사건 특약 제3조에도 ‘원고의 귀책사유를 불문하고’ 이 사건 사업 시행이 불가능해진 경우에는 원고가 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다는 약정해제권 조항을 두었는바, 이는 이 사건 사업부지에 관하여 주민제안 환지방식의 도시개발사업 시행이 불가능해진 경우라면 원고의 귀책사유 유무를 불문하고 원고가 이 사건 매매계약의 구속력에서 벗어날 수 있는 근거를 마련한 것으로 볼 수 있다.

② 원고가 이 사건 사업부지 내 토지소유자들로부터 주민제안 환지방식의 도시개발사업에 관한 동의서를 징구하였음에도 법정 동의율 요건을 충족하지 못함에 따라, 이 사건 추진위원회는 2020. 3. 10.경 관할관청으로부터 사업제안 수용불가 통지를 받았다. 이에 대하여 피고는, 이 사건 사업추진위원회가 2020. 3. 10.경 관할관청으로부터 주민제안 사업계획 수용불가 통지를 받은 것이 이 사건 용역계약상 의무를 불이행한 원고의 귀책사유로 인한 것이므로, 이 사건 매매계약상 해제사유가 발생하지 않았다는 취지로도 주장하나, 이 사건 매매계약 제7조 제3항 및 이 사건 특약

제3항은 이 사건 사업 추진이 불가능해진 경우 ‘원고의 귀책사유를 불문하고’ 원고에게 약정해제권을 부여하는 것으로 정하고 있음은 위에서 인정한 바와 같으므로, 이 부분 피고의 주장은 받아들여지지 않는다.

위와 같이 원고 및 이 사건 추진위원회가 환지방식의 이 사건 사업 추진에 난항을 겪던 중, 국토교통부장관이 2021. 8. 30. 공공주택 특별법을 근거로 이 사건 사업부지를 H 공공주택지구로 편입시키겠다는 주택정책을 발표하였고, 그에 따라 화성시장은 2022. 8. 1. 이 사건 사업부지에 관한 도시개발구역 지정을 해제하였다. 그런데 공공주택 특별법에서는 환지방식의 공공주택사업을 허용하고 있지 않고 있으므로, 늦어도 이 사건 사업부지에 관한 도시개발구역 지정해제가 이루어진 2022. 8. 1.경에는 원고가 이 사건 사업부지에서 환지방식의 도시개발사업을 시행하는 것이 불가능해졌다고 봄이 타당하다.

③ 이 사건 추진위원회는 2022.경 화성시장, 국토교통부장관, 한국토지주택공사 등에게 이 사건 사업부지를 H 공공주택지구에서 제외해달라는 취지의 민원을 제기하였으나, 관계 기관은 이 사건 사업부지에 관하여 공공주택 특별법에 따른 공공주택지구 지정 절차가 진행 중이고, 이 사건 사업부지를 공공주택지구에서 제척하는 것은 어렵다고 답변하여, 이 사건 추진위원회의 요구가 받아들여지기 어렵다는 입장을 분명히 하였다. 또한 이 사건 추진위원회는 화성시장을 상대로 ‘화성시장이 국토교통부장관에게 이 사건 사업부지를 공공주택지구 지정에서 제척해달라는 의사표시를 할 것’을 구하는 행정소송을 제기하였으나(수원지방법원 2022구합61930호), 위 법원은 2022. 11. 24. 원고의 소를 각하하는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다. 이와 같은 사실관계에 비추어 보더라도, 이 사건 사업부지가 공공주택지구에서 제외되어 다시금 환지방식에 의한 개발이 가능한 도시개발법에 따라 이 사건 사업을 시행할 수 있을 것을 기대하기는 어렵다고 보인다.

④ 한편 피고는, 원고가 2020. 1.경 주민제안 사업계획안을 제출하였을 뿐이고 아직까지도 이 사건 사업부지에 대하여 공공주택지구 지정결정이 이루어지지 않았으므로 이 사건 사업을 시행할 수 없게 되었다고 단정할 수 없으므로, 이 사건 특약 제3항의 해제사유가 발생하지 않았다고 주장한다. 그러나 국토교통부장관이 2024. 2. 7. 이 사건 사업부지를 H 공공주택지구로 지정한 뒤 국토교통부 고시 J로

지형도면을 고시한 사실은 위에서 본 바와 같으므로, 환지방식의 사업방식으로는 더 이상 이 사건 사업 진행이 불가능하다고 보는 것이 타당하고, 을 제1호증의 기재만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하며, 달리 피고의 주장사실을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

3) 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복 또는 이 사건 매매계약 제7조 제3항 및 이 사건 특약 제3항이 정한 약정의 이행으로서 기 지급받은 계약금 반환으로 1,497,950,000원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2023. 10. 21.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고의 추가 주장에 대한 판단

1) 주장 요지

이 사건 매매계약 제7조 제3항2)의 해제조항은 약관에 해당하는데, 원고가 이에 대하여 설명하지 않아 이 사건 매매계약의 내용에 편입되지 않았으므로, 원고는 피고에게 위 조항에 근거한 약정해제권을 주장할 수 없다.

2) 구체적 판단

가) 약관이란 그 명칭이나 형태 또는 범위에 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용을 말하는데[약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관법’이라고 한다) 제2조 제1호], 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고는 환지방식의 이 사건 사업 추진을 위하여 피고를 비롯한 다수의 이 사건 사업부지 내 토지소유자들과 매매계약을 체결하기 위하여, 해제조항인 이 사건 매매계약 제7조 제3항이 포함된 매매계약서 및 이 사건 특약 제3항이 포함된 특약사항을 미리 마련한 사실, 원고는 미리 마련한 매매계약서로 이 사건 매매계약, 이 사건 특약을 포함한 다수의 계약을 체결한 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실을 종합하면, 이 사건 매매계약 제7조 제3항 및 이 사건 특약 제3항은 약관법에서 정한

약관에 해당하는 것으로 보이기는 한다.

나) 그러나 위에서 인정한 사실과 거시한 증거에 갑 제20호증의 기재, 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 피고와 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 매매계약 제7조 제3항 및 이 사건 특약 제3항의 해제조항에 관하여 설명의무를 이행하지 않았음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

① 피고를 포함하여 원고와 이 사건 사업부지 내 토지에 관한 매매계약을 체결한 토지 소유자들은 수용 또는 사용 방식이 아닌 주민제안 환지방식의 이 사건 사업 시행을 희망하여 온 것으로 보인다. 그러나 이 사건 매매계약이 체결될 무렵에는, 이미 이 사건 사업부지에 관하여 수용 또는 사용방식에 관한 개발계획이 수립된 상태였기 때문에 관할관청으로부터 관련 인·허가를 받아 환지방식의 도시개발사업이 시행될 수 있는지 여부가 불투명한 상황이었다.

② 이에 원고는 관할관청으로부터 환지방식 도시개발사업과 관련한 인·허가를 받지 못할 경우의 후속 처리를 대비하여, ‘사정변경으로 이 사건 사업이 추진이 어려울 경우 원고가 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다’는 취지의 이 사건 매매계약 제7조 제3항과 ‘주민제안방식으로 이 사건 사업을 시행할 수 없게 된 경우 원고가 귀책사유를 불문하고 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다’는 내용의 이 사건 특약 제3항을 포함시킨 것으로 보이고, 원고는 위 내용이 포함된 매매계약서 초안을 마련하는 과정에서 이 사건 추진위원회와도 논의를 거친 것으로 보인다.

③ 이와 같은 이 사건 매매계약 체결 경위에 이 사건 매매계약 및 이 사건 특약의 분량이 3쪽 이내인 사정을 보태어 보면, 피고는 원고로부터 이 사건 매매계약 제7조 제3항 및 이 사건 특약 제3항이 정하고 있는 해제사유에 관하여 설명을 받았을 것으로 보인다.

3. 결론

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

재판장 판사 맹준영, 판사 김의기, 판사 류호정

1) 그 중 수원지방법원 2023가단551506 판결 및 서울중앙지방법원 2023가합67956 판결은

확정되었다.

2) 이 사건 매매계약 제7조 '제3항'의 오기로 보인다(2024. 2. 27.자 준비서면 12면).