

울산지방법원 2021. 7. 14 선고 2020가단100054 판결 [계약금 등 반환청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 윤경석

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 권구배

변론 종결2021. 5. 26.

판결 선고2021. 7. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 110,671,400원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. C, D(이하 'C 등'이라 한다)은 양산시 E 임야 783m² 및 F 임야 1,983m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에 단독주택 등을 건축할 목적으로 위 토지를 별지 가분할도 표시와 같이 A, B, C로 3등분하여 가분할을 한 다음(별지 가분할도 표시 A, B, C부분을 이하 'A부분', 'B부분', 'C부분'이라 한다), 2018. 6.경 피고에게 이 사건 토지를 매도하였다.

나. 피고는 2018. 6. 22. 주식회사 G(이하 'G'라 한다)와 사이에 이 사건 토지상에 신축할 3동의 건물 설계계약을 체결하였고, G가 A부분 1,479m² 지상에 신축할 건물의 설계를 완료하자, 2018.

8. 7. C 등 명의로 건축신고를 한 다음, 2019. 10. 29. 이 사건 토지에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 1) 원고는 부동산개발업 등을 영위하는 회사로서 주택 신축 및 분양사업을 위하여 2019. 4. 10. 피고로부터 이 사건 토지를 매매대금 450,000,000원으로 정하여 매수하기로 하는

부동산매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하면서, 계약금 50,000,000원은 계약 당일, 중도금 100,000,000원은 뒤에서 보는 특약사항 제5항에 따라, 잔금 300,000,000원은 2019. 12. 31. 각 지급하기로 약정하였고, 그에 계약 당일 계약금 50,000,000원을 지급하였다.

2) 이 사건 매매계약 제5조는 '매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다'고 정하고 있고, 특약사항은 다음과 같다.

4. 2018년 8월 7.일(H)건축주 C외1인(D)으로 허가를 받은 비용은 매도인이 전액 납부를 하였던 부분에 대하여는 매수인이 부담을 하지 않으며, 그 이후 2개동 B, C부분의 건축허가에 필요한 비용은 매수인이 부담하기로 한다. 단 건축허가에 대하여는 매도인의 책임 하에 해주기로 한다.

5. 중도금 지급은 기허가된 C외1인(D) 허가권 A 외 별도의 가분할도면에 표시된 B 1동(단독주택)을 매도인 책임 하에 허가를 받아 허가증을 받은 다음날 일억원(₩100,000,000원)을 지급하기로 한다.

7. 잔금일자는 1동 준공후 6개월 해당일로 하되 잔금일 전에 기 건축허가분 명의변경 및 남은부지 1개동 추가 C부분에 건축허가증을 받은 다음날 지급하기로 한다. 단 동 건축은 매수인이 하기로 한다.

라. 피고는 2019. 5. 초순경 A부분에 대하여 건축신고시 제출한 도면에 따라 기존에 있던 도로를 확장하는 도로공사를 시작하였는데, 원고의 본부장 J은 설계변경이 필요하다는 이유로 피고에게

도로공사를 중단할 것을 요구하였다.

마. 그 후 위 도로공사가 재개되지 않고 있던 중, 피고는 2019. 9. 24. 원고에게 '이 사건 매매계약 후 진입도로 포장공사 및 토목공사가 진행되지 않아 다음필지 허가접수할 수 없는 원인으로 귀사가 중도금 및 잔금 지급을 이행하지 못한 것으로 사료되어 본 계약을 해지통보한다'는 내용증명 우편물을 발송하였고, 2019. 9. 26. 원고에게 위 우편물이 송달되었다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실 갑 1 내지 4호증, 갑 9호증의 1, 을 3호증의 1의 각 기재, 증인 K의 일부 증언 및 변론 전체의 취지]

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장요지

1) 이 사건 매매계약 당시 원·피고는 A부분에 대한 비용은 매도인인 피고가 부담하고, B, C부분에 대한 단독주택 허가비용은 원고가 부담하되 소유 명의가 피고로 되어 있어 허가절차는 피고가 책임지기로 하였으며, B부분의 건축허가를 받으면 그 다음날 중도금 1억 원을 지급하기로 약정하였다.

2) 그런데 피고는 원고와의 사전협의나 통보도 없이 건축허가 도면에 따라 A부분에만 도로공사를 하여야 함에도 B, C부분까지 도로공사를 진행하였고, 원고는 건축인·허가에 문제가 발생할 것을 우려하여 측량 및 설계변경 등 절차를 거쳐 공사를 진행할 것을 피고에게 요청하였으며, 피고도 이에 동의하였다.

3) 그럼에도 피고는 변경된 설계도면을 제공하지 아니하고 공사재개를 차일피일 미루면서 원고에게 별도로 설계변경비용 200만 원을 부담할 것을 요구하여, 원고가 이를 받아들였으나, 피고는 이 사건 매매계약 해제를 일방 통보하였다.

4) 이 사건 매매계약은 피고의 일방적인 계약해제통보로 인하여 해제되었으므로, 피고는 원고에게 기지급 계약금 5,000만 원을 반환함과 아울러 이 사건 매매계약서 제5조에 따라 해약금 5,000만 원을 지급할 의무가 있고, 원고가 입은 손해 10,671,400원(= 설계비용 5,000,000원 + 부동산중개수수료 2,000,000원 + 배수설비 계약금 550,000원 + 현장관리인인건비 1,500,000원 + 지적측량비용 1,621,400원)을 배상할 의무가 있다.

나. 피고의 주장요지

1) 피고가 2019. 5. 하순경 허가받은 도면대로 A 부분에 대한 도로공사를 하고 있는데, 원고는 갑자기 설계도면 대로 공사를 하면 토지의 손실부분이 생기므로 설계변경을 하여 이 사건 토지의 위쪽에 위치하고 있는 L, M 소유자와 토지를 교환하여 부지 경계를 직선으로 만든 다음에 공사를 진행하겠다고 하면서 공사중단을 요구하였다.

2) 이에 피고는 공사를 중단하고 원고가 책임지고 설계변경을 하면 그대로 공사를 진행하겠다고 하면서 원고에게 토목설계사무실을 소개해주었으나, 원고는 변경설계 의뢰조차 하지 않는 등 변경도면을 제공하지 아니하여 잔금 지급기일인 2019. 12. 31.까지 B, C부분에 대한 건축신고가 불가능한 상황에 이르러 이 사건 매매계약을 해제하게 된 것이다.

3) 결국 이 사건 매매계약은 원고의 귀책사유로 인해 적법하게 해제되었으므로, 계약금은 몰취되어야 하고, 피고에게 귀책사유가 있음을 전제로 하는 원고의 계약금 배액 및 손해배상청구는 이유 없다.

다. 판단

원고는 이 사건 매매계약이 피고가 설계도면과 달리 임의로 도로공사를 진행하고 일방적으로 계약해제통보를 하는 등 피고의 귀책사유로 해제되었음을 전제로 이 사건 손해배상 청구를 하고, 피고는 오히려 원고의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제된 것이라는 취지로 다툰다.

그러므로 살피건대, 피고가 당초 설계도면과 달리 B, C부분까지 도로공사를 하였다는 원고의 주장에 부합하는 갑 10호증의 일부 기재 및 증인 N의 일부 증언은 위에서 채택한 증거들, 갑 5호증, 갑 9호증의 2의 각 기재, 이 법원의 경상남도 산림환경연구원장에 대한 각 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면 이를 그대로 믿기 어렵고, 갑 15호증의 1 내지 5, 갑 16호증의 각 기재 또는 영상만으로는 이를 인정하기에 부족하며, 달리 인정할 증거가 없다.

1) 피고는 2019. 5. 초순경 A부분에 대하여 건축신고시 첨부한 설계도면대로 기존 도로를 확장하는 도로공사를 시작하였다.

2) 그런데 원고는 피고가 도로공사를 시작한지 3일째 되는 날 갑자기 도로공사를 중단할 것을 요구하였고, 이에 피고의 현장 책임자인 K가 원고 본부장 J에게 항의하자, J은 A부분에 대한 공사를 설계도면대로 하게 되면 도로가 토지 경계부분에 설계되어 있지 않아 토지의 손실부분이 생기게

되므로, 설계를 변경하여 공사를 하려고 한다고 하면서, 이 사건 토지와 경계를 맞대고 있는 L, M 소유자와 토지를 교환하여 토지 경계를 직선으로 만든 다음에 공사를 진행할 예정이라고 하였다.

3) 이에 K는 공사를 중단하는 한편, J에게 A부분 공사를 마쳐야 B, C부분 건축신고를 할 수 있으니 신속하게 설계변경을 해줄 것을 요청하면서, 최초 도면에 따른 견적서와 설계변경시 예상되는 견적서를 전달하기도 하였다.

4) 그런데 위 견적서를 전달받은 J이 견적금액이 과다하다고 하므로, K는 공사 후 실비정산을 제안하기도 하였으나, J은 다른 공사업자를 통하면 견적이 대비 30% 정도에 공사를 할 수 있다고 하면서 K에게 같은 금액으로 공사를 진행하 줄 것을 요청하였으나 K는 이를 거절하면서, 원고가 설계를 변경해오면 그에 따라 공사를 하겠다는 입장을 표명하였다.

5) 그 후 원고는 2019. 5. 14.에 이르러 G와 사이에 피고로부터 기지급받은 부분을 제외한 나머지 설계비용을 지급하기로 하는 계약을 체결하였으나, 위 계약에 A부분에 건축할 건물에 대한 설계변경이 포함되어 있지 않고, 원고가 G 등 설계업자와 사이에 설계변경을 위한 별도의 계약을 체결하지도 아니한 것으로 보인다.

6) 원고는 피고가 변경설계도면을 제공할 의무가 있다는 취지로도 주장하나, 앞서 본 이 사건 매매계약 내용에 비추어 볼 때 피고가 원고에게 변경설계도면을 제공할 의무를 부담한다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 피고가 별도로 원고에게 변경설계도면을 제공하기로 약정하였다는 점을 인정할 증거도 없다. 오히려 원고가 토지손실을 우려하여 진행 중인 공사를 중단하고 설계변경을 거쳐 공사를 계속하기를 원하였다면 설계변경은 건축주인 원고의 책임영역에 있다고 보는 것이 합리적이다.

7) 원고는 피고 측이 설계용역업체를 알려주지 않았다고도 주장하나, 피고로서는 공사가 원활히 진행되어야 잔대금을 받을 수 있는 상황에서 이를 묵비할 이유가 없었을 것으로 보인다.

8) 2015년경 경상남도 산림환경연구원에서 이 사건 토지 인근에 '사방댐 사업-O지구' 공사를 발주하여 P조합에서 이를 시행하였고, 그 공사내용에 터파기, 석축쌓기 공사 등이 포함되어 있고, B, C부분에도 그러한 공사가 시행되었으나, 위 정비공사는 산림내 유수의 흐름을 원활하게 하기 위하여 계류를 복구한 것으로 차량통행 등을 위한 도로공사와는 무관한 것으로 보인다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사진현지

별지