

의정부지방법원 남양주지원 2023. 8. 23 선고 2022가단22528 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. 주식회사 A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 다전

담당변호사 신성혁

피 고 C

소송대리인 법무법인(유한) 한별

소송복대리인 변호사 장효정

변 론 종 결 2023. 7. 19.

판 결 선 고 2023. 8. 23.

주 문

1. 피고는 원고들에게 220,000,000원 및 이에 대하여 2021. 12. 28.부터 2023. 8. 23.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 50%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 440,000,000원 및 이에 대하여 2021. 7. 16.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2021. 7. 16. 피고로부터 남양주시 D 소재 E동 제1종근린생활시설과 F동 제2종근린생활시설 건물을 18억 2,000만 원에 매수하는 매매계약(이하 “이 사건 매매계약”이라 한다)을 체결하였다(최초 계약은 2021. 7. 16.경 체결되었다가 추후 2021. 10.경 위 내용을 토대로 매수인이 일부 변경되고 특약사항을 구체화하여 새로이 매매계약서가 작성되었다). 다만 이 사건 매매계약의 주된 목적은 피고의 이촉권1)을 원고들이 매수하는 것이었는데, 이 사건 매매계약의 관련 특약사항은 다음과 같다.

0 본계약시 특약사항(용도변경, 보상금공증)을 쌍방 합의하여 하기로 한다.

0 계약물건에 대한 LH에서 보상금을 지급받을 경우 매수인은 매도인에게 즉시 지급하기로 한다.

0 계약물건 중 제2종근생(제조업소) 시설은 이촉이 가능한 용도로 매도인이 변경하기로 한다.

0 용도변경 후 매수인은 잔금을 지급하기로 한다.

0 보상금(지장물)이 합당하지 않은 경우 2회에 한하여 LH에 이의제기 하기로 한

다. 이때 매수인은 매도인의 의사에 협조하기로 한다.

나. 원고들은 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금으로 2021. 7. 16. 2억 2,000만 원을 지급하였다.

다. 피고의 위임을 받은 G는 2021. 10. 25. 남양주시에 이 사건 매매계약의 목적물 중 F동 제2종근린생활시설(이하 “이 사건 건물”이라고 한다)에 대하여 제1종근린생활시설로의 용도변경을 사유로 하는 표시변경신청을 하였다. 그러나 남양주시는 2021. 12.경 위 G에게 ‘위 표시변경신청 허가 유사 건축물 소유자의 추가 민원발생의 우려와 현재 이 사건 건물은 협의보상단계로 조만간 철거가 예정된 건축물임.’을 이유로 허가하지 않을 것이라는 취지의 통지를 하였다. 피고의 대리인 G는 2021. 11. 3.경 위 표시변경신청을 취하하였다.

라. 원고는 2021. 12. 27.경 피고에게 이 사건 건물의 용도변경이 불가함을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 의사를 통지하였다.

[인정근거] 갑 1 내지 4호증(가지번호 포함), 을 1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장

(1) 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 이 사건 건물의 용도변경의무를 이행하지 못하였다. 원고들은 피고의 채무불이행으로 이 사건 매매계약을 해제하고 원상회복으로 이미 지급한 계약금과 손해배상으로 계약금 상당의 위약금을 청구한다.

(2) 이 사건 매매계약의 해석상 이 사건 건물의 제1종근린생활시설로의 용도변경이 이루어지지 않을 것을 해제조건으로 이 사건 매매계약이 체결되었다. 이 사건 건물의 용도변경이 불가능하므로 이 사건 매매계약은 효력을 상실하였다. 따라서 피고는 원고들에게 원상회복으로 계약금을 반환해야 한다.

나. 피고의 주장

(1) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 건물의 용도변경은 매수인측에서 진행하되 피고가 소유자로서 용도변경에 협조할 것이 있으면 협조하기로 약속하였을 뿐 반드시 용도변경을 해주어야 할 의무를 부담하지 않는다. 피고는 용도변경신청에 관여한 사실이 없고 이 사건 건물의 용도변경에 필요한 협력을 거부한 사실이 없다.

(2) 피고가 용도변경의무를 위반했다고 하더라도 이 사건 매매계약의 특약사항에서 정한

용도변경의무는 이 사건 매매계약의 주된 의무가 아니므로 원고들은 이를 이유로 계약을 해제할 수 없다.

(3) 피고는 원고들의 이행거절로 이 사건 매매계약을 해제한다. 원고들은 피고에게 위약금으로 2억 2,000만 원을 지급할 의무가 있으므로, 피고는 위 위약금채권으로 원고들의 계약금반환채권과 상계한다.

3. 판단

갑 1 내지 8호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 남양주시 H동장에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래 기재사항들에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 당사자 일방의 채무가 당사자 쌍방의 책임없는 사유로 이행할 수 없게 된 경우에 해당하거나(민법 제537조) 이 사건 건물의 제1종근린생활시설로의 용도변경이 이루어지지 않을 것을 해제조건으로 하여 체결된 것으로 봐야 할 것이고 그 해제조건이 성취된 것으로 볼 수 있다. 따라서 원고들과 피고 사이의 계약관계는 소멸된 것으로 봄이 타당하므로 피고가 수령한 계약금은 부당이득에 해당하므로 원고들에게 반환해야 한다. 피고는 원고들에게 계약금 2억 2,000만 원 및 이에 대하여 원고들이 반환청구의 의사를 표시한 다음날인 2021. 12. 28.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다툼이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 8. 23.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다투는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

가. 개발제한구역에 포함되어 있던 이 사건 건물 부지인 남양주시 D 소재 토지는 2018. 6.경 남양주시 I 도시개발사업구역에 편입되어 개발제한구역지정이 해제되었고 위 토지에 존재하던 이 사건 매매계약의 목적물인 2동의 건물은 위 사업으로 철거되기로 예정되어 있던 건물이다. 피고는 위 2동의 건물에 대하여 이촉권을 취득하였다.

나. 원고들은 남양주시 J 목장용지 940㎡의 공유자들이다. 위 토지는 공장설립제한지역에 해당하여 제조시설을 설치할 수 없다. 원고들은 피고로부터 이촉권을 매수하여 위 토지와 남양주시 K 목장용지 898㎡ 에 제1종근린생활시설에 해당하는 소매점을 신축하여 공동으로 경영할 목적으로 이 사건 매매계약을 체결하였다.

다. 피고는 부동산중개인 및 원고들의 대리인과 함께 한국토지주택공사에 찾아가 이 사건 매매목적물에 대한 이촉권 발생여부 등을 확인하였고 그 후 원고들과 피고는 이 사건 매매계약을 체결하였다.

라. 형식적으로 기재된 이 사건 매매계약의 목적물인 2동의 건물은 철거될 예정이었는데 그에 관한 보상금은 피고가 수령하기로 약정하였다. 원고들과 피고 사이의 이 사건 매매계약의 주된 목적은 위 2동의 건물의 철거로 피고가 취득하는 이촉권을 원고들에게 양도하고 그와 더불어 이 사건 건물을 제1종근린생활시설로 용도변경하는 것이었다.

마. 최초 작성된 매매계약서에는 용도변경과 관련하여 ‘본계약시 특약사항(용도변경, 보상금공증)을 쌍방합의하여 하기로 한다.’는 기재 외에는 없었다. 그 후 위 특약사항을 구체화하여 원고들과 피고 사이에 2021. 10.경 새로이 매매계약서를 작성하면서 피고가 이 사건 건물을 이촉이 가능한 용도로 변경하기로 하고 용도변경 후 잔금을 지급하기로 하는 내용이 추가되었다. 잔금지급을 용도변경후에 지급하도록 약정하고 위 내용을 새로이 추가한 점에 비추어 보면 이 사건 건물의 용도변경이 이 사건 매매계약의 중요한 내용임을 당사자들이 인지하고 있었던 것으로 봄이 타당하다.

바. 이 사건 매매계약의 특약사항에 ‘계약물건 중 제2종근생(제조업소) 시설은 이촉이 가능한 용도로 매도인이 변경하기로 한다.’고 특별히 약정하였다. 용도변경으로 인한 표시변경신청은 건물의 소유자 명의로 할 수밖에 없고, 위 특약사항의 문언상으로도 용도변경의무는 매도인이 부담하는 의무임이 명백하다. 매도인이 용도변경에 대한 책임을 부담하지 않고 매수인의 책임하에 진행하려고 하였다면 용도변경신청 자체를 매도인이 할 수밖에 없다고 하더라도 계약내용에 매수인의 책임하에 용도변경하고 매도인은 그에 대한 책임을 지지 않는다는 취지의 약정이 기재됨이 일반적이다. 다만 도시개발법상 건축물의 용도변경행위는 일정한 절차를 거쳐 이행되는 행정청의 허가를 요하는 행위로서 더구나 철거를 앞둔 건물에 대하여 용도변경허가가 이루어질지 여부는 원고들이나 피고로서는 이 사건 매매계약 당시 예상가능한 범위에 있다고 보기 어렵다. 따라서 위 계약서 문언의 취지도 불허가시 피고에게 채무불이행책임을 부담하게 하려는 목적으로 기재한 것이라기보다 피고로 하여금 책임지고 절차를 이행하게 하려는 의도로 기재한 것으로 해석함이 타당하다.

사. 이 사건 매매목적물 중 E동 제1종근린생활시설을 제외하고 제2종근린생활시설인 이 사건 건물만

‘용도변경’해 주기로 약정한 점에 비추어 보면, 이 사건 건물을 제1종근린생활시설로 용도변경해주기로 약정한 것으로 해석함이 타당하다. 피고는 특정 장소로의 이축이 가능하여야 한다는 점을 계약의 내용으로 포함하지 않았다고 주장하나, 위 특약사항만으로 특정장소로의 이축이 가능한 것을 전제로 한 것으로 해석할 수는 없으나 용도변경이 이루어져야 함은 명시적으로 약정한 것으로서 해석할 수 있고 이 사건의 쟁점도 그 용도변경의무가 계약상 주된 채무인지 그 책임이 누구에게 있는지 여부이다.

아. 이 사건 건물의 용도변경을 이 사건 매매계약의 잔금지급의 선행조건으로 규정하고 있는 점, 이 사건 매매계약상 매매대금은 건물 1동마다 정해진 것이 아니라 일괄적으로 정해진 것으로 보이는 점 등을 고려하면 이 사건 건물의 용도변경이 불가능한 것을 알았다면 이 사건 건물을 제외한 나머지 건물만으로 이축권 매매계약이 체결되었을 것이라고 인정할 수 없다. 따라서 용도변경이 불가능한 경우라도 일부무효에 해당한다는 피고의 주장은 이유 없다.

자. 다만 원고들도 지적하는 바와 같이 이 사건 건물의 용도변경은 행정청의 재량행위로서 행정청에서 어떤 이유를 근거로 용도변경이 불허가될 수 있을지 이 사건 매매계약 당시로서는 원고들이나 피고로서는 예상하기 어려웠던 것으로 보인다. 또한 피고의 위임을 받아 원고들이 실질적으로 용도변경신청을 주도적으로 행한 것으로 보인다. 따라서 이 사건 건물의 제1종근린생활시설로의 용도변경 여부는 법률행위의 효력의 소멸을 장래의 불확실한 사실의 성부에 의존케 하는 법률행위의 부관으로 해석함이 타당하다. 이 사건 매매계약은 이 사건 건물의 제1종근린생활시설로의 용도변경 불허가를 해제조건으로 하는 법률행위이다. 그렇지 않더라도 위와 같은 사정에 비추어 보면 이 사건 건물의 용도변경이 이행되지 않은 것에 있어 그 귀책사유가 있다고 볼 수 없다. 다만 용도변경의무를 매도인이 이행하기로 한 점에 비추어 보면 그로 인하여 발생한 비용은 매도인이 부담함이 타당하다. 피고의 채무불이행으로 위약금청구를 구하는 원고들의 청구는 이유 없다.

4. 결론

따라서 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 윤원목

1) 개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경 행위를 할 수 없는데, 다만 예외적으로 공익사업의

시행으로 인하여 철거되는 건축물의 경우에는 일정한 조건하에 자기 소유의 토지에 새로운 건축물을 신축할 수 있는 권리를 말한다.