

의정부지방법원 2021. 5. 25 선고 2020가단122871(본소), 2020가단125627(반소) 판결
[채무부존재확인 · 계약금반환 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 다음

담당변호사 권용민, 이호섭

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 김기준

변 론 종 결 2021. 4. 20.

판 결 선 고 2021. 5. 25.

주 문

1. 2019. 11. 14.자 부동산 매매계약에 기한 원고(반소피고)의 피고(반소원고)에 대한 채무는 존재하지 아니한다.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)에게 63,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 11. 14. 피고에게 포천시 C 임야 863㎡ 및 D 임야 5,094㎡(이하 ‘이 사건 각 토지’라고 한다)를 630,000,000원에 매도하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다), 계약금 63,000,000원은 계약 당일에 지불받았으며, 잔금 567,000,000원은 2020. 2. 28. 지급받기로 하였고, 이 사건 매매계약의 특약사항은 다음과 같다.

1. 본 계약은 현 상태에서의 계약이며, 잔금기일까지 매도인의 채권채무관계로 인한 권리변동관계가 없어야 한다(본 계약은 매수인이 요양병원 신축 관련 인,허가에 따른 건축허가를 득하는 조건부 계약이며, 건축허가를 받지 못할시 지급된 계약금은 매도인이 매수인에게 반환하고 본 계약은 원천 무효로 한다).
2. 매도인은 본 계약 대상인 토지에 대하여 공장전용부지로 허가받은 상태에서 토지의 원래 상태로 원복하는 비용을 부담하며 원래 상태로 되돌리기로 한다.
3. 본 계약체결 이후 매도인은 건축 관련 인,허가에 대한 서류 일체를 매수인에게 제공하기로 하며, 매수인의 협조에 적극 대응하기로 한다. 만약, 건축허가 등을 득한 후 매매잔금을 지급하지 않을시에는 매도인에게 모든 권리를 넘기기로 한다.
4. 매매부동산 내에 있는 무허가 건축물에 대하여는 매수인이 건축 인,허가 신청에 문제가 없도록 매도인이 조치하기로 한다.
5. 매수인은 건축 관련 인,허가를 얻고 건축허가를 득한 후 1주일 이내에 지급하기로 한다. 매수인은 고의적으로 인,허가 업무를 지연하지 않도록 하며, 잔금기일 위반으로 인해 잔금이 정산되지 않을 시

본 계약은 자동해제된 것으로 간주하여 매도인에게 지급된 계약금은 매도인에게 귀속된다.

6. 잔금 지급하는 날 등기부등본상 은행 채권 관련 대출금은 매수인이 승계 또는 변제하고 나머지 대금만 지급하기로 한다.

나. 피고는 2019. 11. 28.경 이 사건 각 토지에 요양병원을 신축하기 위해 측량, 설계 등 업무를 위임하였는데, 이후 계획을 변경하여 요양원 신축을 위한 측량 및 토목설계작업을 하도록 하였고, 2020. 1. 6. 포천시에 요양원 신축을 위한 개발행위허가 및 산지전용허가신청을 하였으나 용도지역에 맞지 않는 것이 확인되어 2020. 3. 4. 취하서를 제출하였다.

다. 이 사건 각 토지에서 요양병원을 신축하는 것은 가능하다.

라. 원고는 2020. 4. 23. 피고에게 2020. 5. 4.까지 이 사건 매매계약에서 정한 잔금을 지급할 것을 최고하면서 위 기일까지 잔금지급이 되지 않을 경우 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 취지의 통지를 하였다.

마. 피고는 2020. 5. 4. 원고에게, 이 사건 매매계약은 특약사항 제1조 및 제5조에 의하여 요양병원 건축허가를 받지 못하였으므로 무효이고, 원고는 2020. 5. 18.까지 피고에게 계약금을 반환하라는 취지의 통지를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 5, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 인정한 사실, 갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약에서 정한 잔금일은 2020. 2. 28.인 사실, 피고는 위 잔금일에 잔금을 지급하지 않았고, 원고는 2020. 4. 23. 피고에게 2020. 5. 4.까지 잔금을 지급할 것을 최고하면서 잔금이 지급되지 않을 경우 계약을 해제하겠다는 취지의 통지를 한 사실, 피고는 2020. 5. 4. 원고에게 이 사건 매매계약은 요양병원 건축허가를 받지 못했으므로 무효라고 주장하면서 계약금의 반환을 요구한 사실, 이 사건 매매계약 제6조에서 '계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다'고 정하고 있는 사실이 인정되고,

원고는 이 사건 소장에서 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 표시하였고, 이 사건 소장이 2020.

7. 10. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하다.

따라서 이 사건 매매계약은 피고의 잔금 지급 이행지체 또는 이행거절을 원인으로 하여 이 사건

소장부분의 송달로써 해제되었다고 할 것이고, 피고가 지급한 계약금은 위약에 따른

손해배상금으로서 원고에게 귀속된다고 할 것이어서, 결국 원고는 피고에게 이 사건 매매계약에 기해 받은 계약금을 반환할 의무를 부담하지 않는다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장

이 사건 매매계약은 요양병원 및 요양원 신축관련 인·허가에 따른 건축허가를 얻지 못할 것을 해제조건으로 하는 조건부계약이다. 피고는 포천시 신청담당공무원에게 이 사건 각 토지에서 요양병원 신축관련 인·허가를 받을 수 있는지 여부를 문의하였고, 실제로 인·허가를 받기 어렵다는 사실을 알게 되어 요양원으로 설계변경하여 요양원 신축관련 인·허가 신청을 하였다. 이것은 당사자들 간에 이 사건 매매계약의 조건을 그대로 유지하며 요양병원을 요양원으로 변경하기로 한 새로운 청약과 승낙으로 구두상 체결된 새로운 계약이다. 그러나 요양원 허가 신청은 결국 불허되었고, 이 사건 매매계약은 조건 미성취로 그 효력을 상실하였으므로 원고의 청구에 응할 수 없다.

2) 판단

피고는 이 사건 매매계약의 특약사항 제1항에서 요양병원 신축 관련 인,허가에 따른 건축허가를 받지 못할 경우 지급된 계약금을 돌려받기로 하였는데, 이후 구두상 합의를 통해 요양원 신축 관련 인,허가에 따른 건축허가를 받지 못할 경우 지급된 계약금을 돌려받기로 특약사항을 변경하였다는 취지로 주장한다. 그러나 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약의 특약사항이 피고 주장과 같이 변경되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 매매계약은 요양병원 및 요양원 신축관련 인·허가에 따른 건축허가를 얻지 못할 것을 해제조건으로 하는 조건부계약이다. 피고는 포천시 신청담당공무원에게 이 사건 각 토지에서 요양병원 신축관련 인·허가를 받을 수 있는지 여부를 문의하였고, 실제로 인·허가를 받기 어렵다는 사실을 알게 되어 요양원으로 설계변경하여 요양원 신축관련 인·허가 신청을 하였다. 이것은 당사자들 간에 이 사건 매매계약의 조건을 그대로 유지하며 요양병원을 요양원으로 변경하기로 한 새로운 청약과 승낙으로 구두상 체결된 새로운 계약이다. 그러나 요양원 허가 신청은 결국 불허되었고, 이 사건 매매계약은 조건 미성취로 그 효력을 상실하였으므로 원고는 피고에게 계약금 63,000,000원을 반환하여야 한다.

나. 판단

피고는 이 사건 매매계약의 특약사항 제1항에서 요양병원 신축 관련 인·허가에 따른 건축허가를 받지 못할 경우 지급된 계약금을 돌려받기로 하였는데, 이후 구두상 합의를 통해 요양원 신축 관련 인·허가에 따른 건축허가를 받지 못할 경우 지급된 계약금을 돌려받기로 특약사항을 변경하였다는 취지로 주장한다. 그러나 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약의 특약사항이 피고 주장과 같이 변경되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 이를 전제로 하는 피고의 반소 청구는 나머지 주장에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

따라서 원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김보라