

인천지방법원 2023. 3. 31 선고 2022가단237547 판결 [계약금반환및 손해배상청구]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 오성계

피 고 B 주식회사

소송대리인 변호사 이원배

변 론 종 결 2023. 3. 10.

판 결 선 고 2023. 3. 31.

주 문

1. 피고는 원고에게 123,000,000원과 이에 대하여 2022. 4. 27.부터 2023. 3. 31.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 246,000,000원과 이에 대하여 2021. 10. 12.부터 이 사건 판결선고일까지는 연

5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 13호증, 을 제1 내지 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고는 2022. 1. 25. 피고로부터 피고 소유인 인천 서구 C 전 514㎡와 D 임야 165㎡(이하 위 두 토지를 합하여 “이 사건 토지”라 한다)를 1,230,000,000원에 매수하는 계약을 체결하고, 피고에게 계약금 123,000,000원을 지급하였다. 잔금지급기일은 2022. 3. 10.로 정하였다.

나. 원고는 이 사건 토지를 매수한 후 그 지상에 건물을 신축할 계획이었는데, 이 사건 토지가 맹지라서 건축허가를 받기 위해서는 이 사건 토지와 도로 사이에 있는, 인천광역시 서구 소유인 E 전 141㎡(이하 “이 사건 인접토지”라 한다)에 진출입로를 확보할 필요가 있었다. 이에 원고와 피고는 매매계약 특약사항으로 “인접토지는 서구청에서 정한 연 사용료를 지불하는 조건으로 토지사용승낙 신청 예정이며, 피고는 토지사용승낙과 건축허가에 적극협조하기로 하고 불가시 본계약은 원천무효로 하고, 피고는 원고에게 계약금을 반환하기로 한다”라고 정하였다(이하 “이 사건 특약”이라 한다).

다. 한편 원고는 매매계약 체결 전인 2022. 1. 17. 건축사를 통하여 인천 서구청에 이 사건 토지상에 건물을 신축하기 위한 허가신청을 하였는데(이 사건 토지의 실질적인 매수인인 F이 하였다), 매매계약 체결 후인 2022. 2. 4.경 인천 서구청으로부터 이 사건 인접토지를 영구점용하지 않을 경우 추후에 토지소유자가 변경되면 다시 이 사건 토지가 맹지가 될 수 있다는 이유로 허가신청 취하를 요청받게 되었고, 이에 원고는 위 허가신청을 취하하였다.

라. 원고는 2022. 2. 9. 피고에게 위와 같은 경위를 설명하고 건축허가가 불가능하다는 이유로 이 사건 특약에 따라 매매계약의 무효를 주장하며 계약금의 반환을 요구하였다. 그러나 피고는 2022. 2.

14.경 원고에게 건축허가가 가능하다고 주장하며 계약의 이행을 촉구하였다.

마. 이에 원고는 2022. 2. 21.경 건축사를 통하여 재차 인천 서구청에 이 사건 토지상에 건물신축허가 신청을 하였다. 그런데 피고는 2022. 3. 2.경 인천 서구청에 문의한 결과 이 사건 인접토지에 대한 사용허가 신청을 하더라도 3-4년 단위로 허가를 받아야 해서 번거롭고 중간에 사용허가가 불허될 수도 있으므로 차라리 용도폐지 신청을 하여 일반재산으로 전환한 후 매수하라는 답변을 받게 되자, ‘매입 후 개발’을 사유로 이 사건 인접토지에 대한 행정재산의 용도폐지 신청을 하였고, 이에 원고가 한 건축허가 신청은 2022. 6. 23.경 용도폐지검토 중이라는 이유로 반려되었다.

바. 이 사건 인접토지는 2022. 8. 17.경 용도폐지 결정되어 일반재산으로 되었고, 피고는 2022. 10. 13. 이 사건 인접토지를 매수하여 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다.

2. 청구원인에 대한 판단

가. 위 인정사실을 종합하여 보면, 원고가 2022. 2. 4.경 인천 서구청으로부터 건물신축 허가신청 취하를 요청받아 이를 취하한 무렵에 이 사건 인접토지에 대한 인천 서구청의 토지사용승낙과 그에 따른 이 사건 토지상의 건축허가는 사실상 불가능하게 되었다고 보아야 할 것이다.

피고는 2022년 2월경 이 사건 토지상에 건축허가를 받는 것이 확정적으로 불가능하게 된 것이 아니라고 주장하나, 피고 스스로도 인천 서구청에 문의한 결과 사용허가 신청 대신 이 사건 인접토지에 대한 용도폐지 및 매수 절차를 취하게 된 것 자체가 이 사건 특약에서 정한 ‘이 사건 인접토지에 대한 인천 서구청의 토지사용승낙과 그에 따른 이 사건 토지상의 건축허가’가 불가능하게 되었다는 점에 대한 방증이 된다고 할 것이다.

나. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 특약에 따라 계약금 123,000,000원을 반환하고, 이에 대하여 이 사건 지급명령 송달 다음날인 2022. 4. 27.부터 피고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 다툼이 타당한 이 판결 선고일인 2023. 3. 31.까지는 민법에 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

원고는 2021. 10. 12.부터의 지연손해금을 청구하나, 이 사건 특약에 따른 피고의 계약금 반환채무는 이행기가 정해져 있지 않으므로, 이 사건 지급명령 송달 이전에 피고가 지체책임을 진다고

볼 수 없다.

다. 한편 원고는 이 사건 매매계약 제5조를 근거로 계약금의 배액을 청구하나, 위 조항은 매도인이 계약금의 배액을 상환하고 매매계약을 해제할 수 있다는 취지로서, 원고가 위 조항을 근거로 피고에게 계약금의 배액 상환을 청구할 수는 없으므로, 계약금 반환을 초과하는 원고의 주장은 이유 없다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고의 주장

1) 원고는 2022년 2월경 건축허가 신청을 하지 않고 계약금 반환을 요구하며 잔금을 지급하지 않을 것임을 명백히 하였는바, 이는 원고의 이행지체에 해당하고, 민법 제544조에 따라 이행의 최고를 요하지 아니하므로, 피고는 2022. 6. 27.자 준비서면의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다. 또한 원고의 위와 같은 의사표시는 민법 제565조에 따른 매매계약 해제에 해당하므로 원고는 피고에게 계약금 반환을 청구할 수 없다.

2) 피고가 용도폐지 후 이 사건 인접토지를 매수하여 사용할 수 있게 되었으므로 이 사건 토지상에 건축허가를 받는 데에 아무런 지장이 없다.

나. 판단

1) 위 1)항 주장에 대하여

앞서 본 바와 같이 2022. 2. 4.경 이 사건 인접토지에 대한 인천 서구청의 토지사용승낙과 그에 따른 이 사건 토지상의 건축허가가 불가능하게 되어 매매계약이 효력을 상실하였으므로, 그 이후 피고가 원고의 이행지체를 이유로 매매계약을 해제하였다는 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다. 또한 원고는 계약금을 포기한다는 의사를 표시한 적이 없으므로, 민법 제565조와 관련한 피고의 주장도 이유 없다.

2) 위 2)항 주장에 대하여

피고의 이 부분 주장을, 이 사건 인접토지의 용도폐지 후 피고가 그 소유자가 되면 이를 원고가 진출입로로 사용할 수 있어 이 사건 토지에 건축허가가 가능하므로, 이 사건 인접토지의 용도폐지 및

피고의 소유권취득에도 불구하고 원고가 여전히 이 사건 토지상에 건축허가를 받을 수 있다는 취지로 선행하여 살펴본다.

앞서 인정한 사실에 더하여 앞서 거시한 증거를 종합하여 알 수 있는 다음 사실이나 사정, 즉 ① 원고가 2022. 2. 21.경 한 건물신축허가 신청은 피고의 이 사건 인접토지에 대한 용도폐지 신청 때문에 반려된 점, ② 피고가 이 사건 인접토지에 대한 용도폐지 신청을 한 것이 원고가 이 사건 토지상에 건축허가를 받을 수 있도록 협조하기 위하여 한 것이라고 인정할 아무런 증거가 없는 데다가, 위 용도폐지 신청 무렵부터 이 사건 변론종결에 이르기까지 피고와 원고 사이에 피고 소유의 이 사건 인접토지의 사용에 관한 협의나 제안이 있었다고 인정할 아무런 증거가 없는 점, ③ 피고가 이 사건 인접토지의 소유권을 취득하여 이를 원고에게 진출입로로 제공하는 방안은 이 사건 특약에서 상정한 바 없는 내용으로서 이를 이 사건 특약에서 정한, ‘이 사건 인접토지에 대한 인천 서구청의 토지사용승낙’과 동일시할 수 없는 점을 종합하여 볼 때, 피고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 받아들이고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 정창근