

춘천지방법원 강릉지원 2021. 4. 20 선고 2020가단33908 판결 [계약금반환청구]

전 문

원고영농조합법인 A

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 조상희

소송복대리인 변호사 홍지훈

변론 종결2021. 3. 16.

판결 선고2021. 4. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 55,776,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 6. 4. 피고와 사이에 강릉시 C 외 1필지 지상 신축 상가건물인 D

복합상가·다세대주택 중 E호(이하 '이 사건 점포'라 한다)를 대금 278,880,000원에 분양받기로 하는 계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 날 및 다음날 피고에게 계약금으로 합계 55,776,000원(이하 '이 사건 계약금'이라 한다)을 지급하였다.

나. 한편 위 상가건물 중 지하 F호는 2018. 2.경 준공허가 당시 그 용도가 목욕장(제1종 근린생활시설)으로 지정된 점포로서, 2019. 3. 20. G에게 같은 용도로 분양된 후 2019. 4. 25.경 G 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌는데, 이후 G은 2020. 2. 7. 위 점포의 용도를 수영장(운동시설)으로 변경한 다음 2020. 3. 31.경 H 앞으로 그 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 현재 피고는 분양대행사인 주식회사 I과 사이에 대구지방법원 김천지원 2020가합15853호로 분양대행 수수료 등과 관련된 312,296,440원 상당의 손해배상 소송을 진행 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 현저한 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 8호증의 각 기재(가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

이 사건 분양계약 당시 피고 직원이자 분양대행사 대표이던 J은 원고에게 '장차 지하에 목욕탕이 입점할 예정이다'라고 설명하였고, 이에 원고는 이 사건 점포를 분양받은 후 이를 미용실로 임대할 목적으로 이 사건 분양계약을 체결하는 한편, 중도금 및 잔금 지급일도 추후 목욕탕 입점 시에 지정하기로 하면서 계약서의 해당란을 공란으로 남겨 두었다. 그런데 이후 지하 F호 점포가 G에게 분양될 무렵에 위 설명과는 달리 그곳에 수영장이 입점한다는 소문이 돌았고 실제로도 G은 어린이수영장을 운영할 목적으로 위 점포를 분양받은 것이었으며, 이에 원고가 분양대행사와 피고에게 항의하면서 분양계약을 해제하겠다고 하자 피고는 대리인인 분양대행사를 통해 '빠른 시일 내에 계약금을 반환하겠다'라고 약속하였다. 따라서 피고는 이 사건 분양계약의 법정해제 내지 합의해제에 따른 원상회복으로서 또는 계약금반환 약정의 이행으로서 원고에게 이 사건 계약금을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

우선 피고가 원고에게 '이 사건 점포가 제3자에게 동일한 조건으로 매도되어 그 계약금이 입금될 경우 원고에게 이 사건 계약금을 반환하겠다'라는 취지로 약정한 바 있음은 피고 스스로도 인정하고 있다. 그러나 더 나아가 원고가 주장하는 취지와 같이, 이 사건 분양계약 당시 피고가 장차 원고의 미용실과 연계될 수 있도록 지하 점포에 준공허가 당시의 용도대로 목욕탕 입점이 이뤄지게 하고 그 이후로도 타 용도로 변경되지 않게 하리란 것을 보장한다는 취지의 구속력 있는 설명을 하였거나 그 설명대로 되지 않는 것을 조건으로 원고에게 계약해제권을 유보시켜 두었는지, 또는 G에 대한 지하 점포 분양 및 그 용도변경의 소문 이후 원고의 항의를 받아들여 이 사건 분양계약을 합의해제하기로 하면서 이 사건 계약금을 무조건적으로 반환하기로 약정하였는지에 관하여는, 이에 부합하는 듯한 갑 제3호증(분양대행사 대표 J 작성의 확인서 및 K 공인중개사사무소 대표 L 작성의 사실확인서 포함)의 기재 및 증인 J의 증언은, 앞서 본 지하 F호 점포의 용도변경 과정 및 그 시점, 피고와 분양대행사 간의 이해상충 관계 및 관련소송의 계속 상황이나 을 제1, 2, 4, 6, 7, 8호증의 각 기재, 증인 M, N의 각 증언에 비추어 이를 그대로 믿기 어렵거나 그것만으로는 원고의 위 주장 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(이 사건 분양계약서에도 원고 주장과 같은 지하 점포의 목욕탕 입점 설명, 이 사건 점포의 미용실 운영 계획 등이나 향후 상황 변경에 따른 계약 효력의 유무 내지 계약 해제·취소 여부 등과 관련하여 어떠한 특약사항도 기재되어 있지 않다). 따라서 원고의 이 사건 청구원인은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

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

판사강완수