

광주고등법원 2021. 7. 14 선고 2020나25054 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

재판경과

광주고등법원 2021. 7. 14 선고 2020나25054 판결

광주지방법원 순천지원 2020. 11. 26 선고 2019가합10225 판결

전문

원고, 항소인 1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 변호사 김형수

피고, 피항소인 광양시

소송대리인 법무법인 강울

담당변호사 서영기

변론 종결 2021. 6. 23.

판결 선고 2021. 7. 14.

제1심판결 광주지방법원 순천지원 2020. 11. 26. 선고 2019가합10225 판결

주문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고 주식회사 A에게 3,121,500,000원 및 그중 841,500,000원에 대하여는 2010. 4. 6.부터, 나머지 2,280,000,000원에 대하여는 2020. 9. 7.부터 각 이 사건 제1심판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고는, 주위적으로 원고 주식회사 B에게, 예비적으로 원고 주식회사 A에게 210,375,000원 및 이에 대하여 2010. 4. 6.부터 이 사건 제1심판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.1) 2)

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하고, 아래 제2항에서 원고 A이 이 법원에서 한 새로운 주장에 관하여 추가로 판단하는 것 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

[고쳐 쓰거나 추가하는 부분]

- 제1심판결 4쪽 8행의 "관광숙박시설이" 앞에 "2010. 9. 15."을 추가한다.
 - 제1심판결 6쪽 9행의 "이유 없다" 다음에 "(따라서 원고 B는 피고의 계약 해제가 적법함을 전제로 위약금 과다를 이유로 계약보증금 일부의 반환을 구할 수도 없다)"를 추가한다.
 - 제1심판결 7쪽 7, 12행의 "1,051,857,000원"을 모두 "1,051,875,000원"으로 고쳐 쓴다.
 - 제1심판결 7쪽 16행의 "6" 앞에 "4,"를 추가한다.
 - 제1심판결 8쪽 1행의 "명시되어 있던 점," 다음에 "이 사건 업무협약서나 이 사건 매매계약서의 용지의 표시(목적용지)란에 이 사건 토지의 용도지역(공급용도)이 '중심상업지역(호텔용도)'으로 기재되어 있는 점,"을 추가한다.
 - 제1심판결 8쪽 7행부터 19행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.
- 『그러나 위 인정사실 및 갑 4, 6, 7, 10, 11, 46호증, 을 1호증의 2 내지 18, 을 23호증의 각 기재에

변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 이 사건 업무협약서(갑 4호증)나 이 사건 매매계약서(갑 6, 7호증)에 피고가 이 사건 토지에 관하여 경제자유구역법 제9조의 개발계획 및 실시계획 승인을 받아야 한다는 의무를 명시적으로 정한 조항이 없는 점, ② 경제자유구역법 제9조의 개발계획 및 실시계획 승인을 받지 않더라도 이 사건 토지에 호텔을 신축하는 것이 가능한 점, ③ 원고 A은 여수지방해양항만청장에게 건축허가의 조건으로 부가된 관광숙박시설 신축을 위한 비관리청항만공사 시행허가를 신청하였다가 대출약정서 등 서류 보완을 위하여 위 신청을 취하한 점, ④ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 한다) 및 같은 법 시행령에 따라 이 사건 토지의 용도지역이 중심상업지역으로 지정되어 있었기 때문에 단순히 이를 반영하여 이 사건 협약서나 이 사건 매매계약서의 용지의 표시란에 이 사건 토지의 용도지역이 '중심상업지역'으로 기재된 것으로 보이는 점, ⑤ 원고 A은 피고로부터 수차례에 걸쳐 매매대금 납입의 독촉을 받고 피고에게 매매대금 납입의 연장을 요청하면서 사업계획 및 설계의 변경, 개발계획의 변경, 투자자 등과의 협의 진행 등의 사유로 매매대금의 납입이 지연되었다는 취지로 해명하였을 뿐 경제자유구역법 제9조의 개발계획 및 실시계획 승인의 부재로 인한 사업 진행의 차질로 매매대금의 납입이 지연되었다는 취지로 문제를 제기하지 않은 점[오히려 원고 A은 2012. 6. 27. 투자자 등과의 확약서 체결이 예정되어 있다는 이유로 피고에게 매매대금 납입의 연장을 요청하면서 투자자 등과의 확약서 체결 결렬시 그로 인한 피고의 모든 처분을 감수하겠다는 의사를 밝히기도 하였다(을 1호증의 11)], ⑥ 경제자유구역법 제9조의7 제1항은 '개발사업시행자는 경제자유구역 내 개발사업으로 조성되는 토지를 실시계획으로 정하는 바에 따라 공급하여야 한다'고 규정하고 있으나, 경제자유구역법 제9조의 개발계획 및 실시계획 승인을 받지 않더라도 이 사건 토지에 호텔을 신축하는 것이 가능하므로, 피고가 위와 같은 승인 없이 관광숙박시설 용도의 토지를 공급하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 하여 위 규정을 위반하여 토지를 공급하였다거나 피고에게 위와 같은 승인을 받아야 할 구체적인 의무가 발생한다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 앞서 본 사정들이나 그 밖에 원고 A이 제출하고 있는 증거들만으로는 피고가 이 사건 토지에 관하여 경제자유구역법 제9조의 개발계획 및 실시계획 승인을 받아야 할 계약상 내지 법률상 의무가 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 매매계약의 체결 전후에 피고가 경제자유구역법 제9조의 개발계획 및 실시계획 승인을 받지 않았다고 하여 이 사건 매매계약에 하자가 존재한다고 볼 수 없으므로, 원고 A의 하자 주장은 이유 없다.』

○ 제1심판결 10쪽 3행의 "원고 A이" 다음에 "위 의견서를 제공받지 않고도"를 추가한다.

○ 제1심판결 11쪽 8행부터 12행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『이 사건 매매계약에 원고 A 주장과 같은 하자가 존재하지 않고, 이 사건 매매계약을 해제할 만한 피고의 채무불이행이 존재하지 않으며, 피고의 2013. 8. 5.자 해제 의사표시에 의하여 이 사건 매매계약이 해제되었으므로, 그와 같은 하자와 채무불이행을 전제로 한 원고 A의 계약해제로 인한 원상회복청구, 손해배상청구는 모두 이유 없다.』

2. 추가판단 부분

가. 원고 A 주장의 요지

이 사건 토지는 구 공유수면매립법(2010. 4. 15. 법률 제10272호로 폐지되기 전의 것, 이하 같다) 및 항만법상 항만배후단지로 관리되고 있었는데, 피고는 면허관청의 승인 없이는 위와 같은 공유수면 매립목적의 변경이 불가능함에도 2009. 7. 13. 국토계획법령상의 도시관리계획으로만 이 사건 토지를 중심상업지역으로 변경하였다. 그로 인하여 이 사건 토지는 구 공유수면매립법 및 항만법상으로는 여전히 항만배후단지로 남게 되었고 그 결과 광양만권경제자유구역청장이 건축허가를 함에 있어 원고 A이 이행하는 것이 불가능한 조건인, 비관리청항만공사 시행허가를 받을 것을 조건으로 부가하였다.

결국 이 사건 매매계약상의 이 사건 토지에 호텔 신축이 불가능하게 된 것은 피고의 이 사건 토지에 대한 위와 같은 부적법한 용도지역 변경 하자로 인한 것이므로 이 사건 매매계약을 해제한다.

나. 판단

위 인정사실 및 갑 46호증, 을 16, 18, 23, 24호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 호텔을 신축하는 것이 가능한 점(원고 A은 건축허가의 조건으로 부가된 비관리청항만공사 시행허가를 받는 것이

불가능하므로 이 사건 토지에 호텔을 신축하는 것이 불가능하다는 취지로 주장하나, 원고 A이 비관리청항만공사 시행허가를 받지 못하는 것은 재원조달능력의 부재 등 원고 A의 주관적 사정에 의한 것으로 보일 뿐이다), ② 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지의 구 공유수면매립법령상 매립목적은 항만시설용지이고, 항만법상 지정용도는 항만배후단지인데, 위와 같은 매립목적이나 지정용도에 의하여 이 사건 토지에 호텔을 신축하는 것이 법령상 제한되지 않으므로 호텔 신축을 위하여 별도로 매립목적 등을 변경할 필요가 없는 점[한편 구 공유수면매립법령상 중심상업지역이라는 매립목적은 존재하지도 않는다(을 24호증)], ③ 이 사건 매매계약 체결 전인 2009. 7. 13. 국토계획법령상 이 사건 토지의 용도지역을 일반공업지역에서 중심상업지역으로 변경하는 도시관리계획 변경결정이 이루어졌으나, 위와 같은 도시관리계획의 변경이 구 공유수면매립법령상의 매립목적이나 항만법상의 지정용도와 충돌하는 것도 아니므로, 도시관리계획의 변경에 수반하여 반드시 매립목적 등도 함께 변경하여야 한다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약에 원고 A의 위 주장과 같은 하자가 있다고 볼 수 없다.

따라서 원고 A의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 제1심판결은 정당하므로, 원고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이창한

판사김용규

판사박성남

1) 원고들은 이 사건에서 피고를 상대로 토지 매매계약의 해제로 인한 원상회복으로 계약보증금 1,051,875,000원의 지급을 구하고 있는데, 위 계약보증금 중 원고 주식회사 A이 지급을 구하는 841,500,000원을 제외한 210,375,000원에 관하여, 원고 주식회사 B는 자신이 위 매매계약의 당사자임을 주장하면서 위 210,375,000원의 지급을 구하고 있고, 원고 주식회사 A은 원고 주식회사 B에게 위 매매계약의 당사자의 지위가 인정되지 않을 경우 자신에게 위 210,375,000원을 지급할

것을 구하고 있다. 따라서 위 210,375,000원의 지급 청구와 관련하여 원고 주식회사 B는 '주위적 원고'이고, 원고 주식회사 A은 '예비적 원고'의 관계에 있으나 편의상 그 지위를 통일하여 '원고'로만 표시한다.

2) 2020. 10. 29.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 1쪽 하단과 항소장 2쪽 하단의

"3,331,857,000원"은 "3,331,875,000원"의, "1,051,857,000원"은 "1,051,875,000원"의 각 오기로 보인다.