

대전지방법원 천안지원 2025. 5. 27 선고 2023가단103747 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고 주식회사 J

소송대리인 법무법인 지원피앤피 담당변호사 남승연

피고 1. P

2. N

피고들 소송대리인 변호사 김상윤

변론종결 2025. 3. 25.

판결선고 2025. 5. 27.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 56,847,444원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다

값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 P에 대하여 선택적으로, 피고 P은 원고에게 56,849,444원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 6. 14. 피고 P을 대리한 피고 N와 사이에 아산시 음봉면 ○○리 11-2 전 1,009㎡, 같은 리 11-1 전 4,486㎡ 중 1,320㎡, 같은 리 산3-1 임야 1,702㎡ 중 1,029㎡(이하 위 각 부동산을 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 매매대금을 568,474,443원으로 하되, 계약 당일 계약금 56,847,444원을 지급하고 잔금 511,474,443원은 공장 인허가 후 30일 이내에 지급하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 위 매매계약 내용에서 정한 특약사항은 다음과 같다.

1. 공장 인허가 후 지적 측량성과도에 의해 지번별 세부계약을 작성한다.
2. 본 토지는 공장부지로 이용한다. 또한 공장부지 인허가에 필요한 서류 및 기타 매수인의 요청이 있을 시에는 적극 협조한다.
3. 공장 인허가 불허시 계약금을 전액 30일 이내에 반환한다.
4. 공장용지 조성에 다른 구거의 용도폐지 및 지목변경에 관한 사항, 토지분필에 관한 사항은 매수인의 소관으로 한다.

나. 원고는 같은 날 피고 N 명의의 계좌로 계약금 56,847,444원을 송금하였다.

다. 원고는 충청남도종합건설사업소 홍성지소에 이 사건 부동산의 진입도로 개설을 위하여 이 사건 부동산과 아산시 음봉면 ○○리 10-1 일원(국지도70호) 사이의 연결허가 사전 확인 신청을 하였는데, 2022. 9. 29. 위 홍성지소로부터 원고가 요청한 사전확인 신청위치는 「도로와 다른 시설의 연결에 관한 규칙」 제6조 제3호에 따라 연결허가 금지구간에 해당된다는 회신을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 피고들에 대한 공동불법행위를 원인으로 한 손해배상청구

1) 원고의 주장

원고는 관할 관청으로부터 인허가를 받아 공장을 설립하여 사용·수익하기 위하여 이 사건 부동산을 매수하였고, 이러한 사실을 피고들에게 고지하였으므로 피고들도 이를 인지하고 있었다. 그런데 피고들은 공모하여 공장설립 관련 인허가를 얻는 것이 불가능한 경우 계약금을 반환할 의사가 없으면서도, 피고 P은 배우자인 피고 N에게 대리권한을 위임하여 피고 N 명의의 계좌로 계약금을 송금하도록 하고, 피고 N는 피고 P을 대리하여 이 사건 매매계약을 체결하면서 자신 명의 계좌를 제공하는 등 직접적인 실행행위를 함으로써 공장설립 관련 인허가를 얻는 것이 불가능해지면 계약금을 반환할 것처럼 기망하여 이에 속은 원고로부터 계약금을 지급받았으므로, 피고들은 위와 같은 공동불법행위에 기한 손해배상으로써 계약금에 상당한 56,847,444원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 판단

살피건대, 원고가 이 사건 매매계약 체결 이후 충청남도종합건설사업소 홍성지소로부터 이 사건

부동산과 국지도70호 사이의 연결허가 사전 확인 신청 부분이 연결허가 금지구간이라는 답변을 받은 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 변론종결일 현재까지 피고들이 원고에게 계약금을 반환하지 않고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 위 인정사실만으로는 피고들이 이 사건 부동산에 공장설립 관련 인허가를 받는 것이 불가능한 경우 계약금을 반환할 의사가 없으면서도 원고를 기망하여 계약금을 지급받았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고의 피고들에 대한 공동불법행위를 원인으로 한 손해배상청구는 이유 없다.

나. 피고 P에 대한 이 사건 매매계약 특약사항에 기한 계약금 반환 청구

1) 원고의 주장

이 사건 부동산과 국지도70호를 직접 연결하여 진입도로를 개설하는 것이 불가능하고, 이 사건 부동산에 인접한 다른 도로를 통하여 연결하려면 비용이 과다하게 소요되며 방류구가 저수지에 연결되어 있어 환경성 검토에서 통과되기 어렵다는 문제점이 있어 사실상 이 사건 부동산에 공장설립에 관한 인허가를 받는 것은 불가능하다고 보아야 할 것인바, 이에 따라 이 사건 매매계약 특약사항 제3항에서 정한 '공장 인허가 불허시'라는 조건이 성취되었으므로 피고 P은 원고에게 위 특약사항에 따라 계약금 56,847,444원을 반환하여야 한다. 피고 P 또한 이러한 사정을 인정하여 원고에게 계약금을 반환하겠다는 의사를 표시한 바 있다.

2) 판단

살피건대, 앞서 든 각 증거들과 갑 제10호증, 갑 제13 내지 15호증, 을 제1 내지 3호증(가시번호 포함)의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약의 특약사항 제3항에서 정한 '공장 인허가 불허시'라는 조건이 성취되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 원고의 피고 P에 대한 계약금 반환 청구 역시 이유 없다.

가) 원고는 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 부동산에 공장을 설립하기 위한 인허가 신청을 한

사실이 없고, 관할 관청으로부터 공장 설립에 관한 인허가가 불가능하다는 처분을 받은 사실도 없다.

나) 이 사건 부동산과 국지도70호 사이에 원고가 요청한 연결허가 사전 확인 신청 위치는 연결허가 금지구간에 해당하므로 이 부분에 접하도록 진입도로를 개설할 수는 없으나, 위 사전확인 신청 위치 외에도 아산시 음봉면 ○○리 15-9 및 같은 리 15-10 토지를 통하여 진입도로를 개설할 수 있는 가능성이 존재한다.

다) 원고는 위 15-9 및 15-10 토지를 통하여 국지도70호에 연결하려면 막대한 비용을 지출하여 토목공사를 시행하여야 하는데 토목공사를 마치더라도 공장 인허가 신청시 환경성 검토 등의 문제로 불허 처분이 내려질 것이 명백하게 예견된다고 주장하나, 원고가 당초 예정한 진입도로를 개설하는 경우에도 도로개설과 관련한 공사비용 등이 지출되어야 할 것인바 그에 비하여 얼마나 과도한 비용이 지출되어야 하는지와 진입도로 개설 이후에도 공장 인허가 불허 처분이 내려질 것이 명백하게 예견된다는 점에 관한 근거자료가 충분하지 않다.

라) 원고와 마찬가지로 공장을 설립할 목적으로 피고 P으로부터 이 사건 부동산 인근의 토지를 매수한 Y이 피고들을 상대로 제기한 대전지방법원 천안지원 2023가단103105 사건에서 위 법원의 아산시장에 대한 사실조회 결과 '공장설립승인 가능 여부는 신청이 접수되면 사업에 대한 검토 및 관련 부서 협의를 통하여 관련 법 저촉 여부를 확인한 후 종합적으로 판단하여 가능 여부를 판단하는 것인바, 단지 국지도70호 연결이 불가능한 경우에 해당한다는 것만으로 공장설립 승인 가능 여부를 판단할 수 없다. 국지도70호 연결이 불가능하여도 개발행위허가기준을 충족하는 진입도로를 개설한다면 이에 대한 문제점이 해결된다.'는 취지의 회신이 있었던 것에 비추어 보아도 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 부동산에 공장 설립을 위한 인허가 불허처분이 내려진 것과 객관적으로 동등한 상태에 있다고 평가하기는 어렵다.

마) 원고가 제출한 녹취록에 의하면 피고 P이 이 사건 매매계약을 주선한 K과 전화통화를 하면서

2022. 7. 1. “그럼 안 되면은 안 되는 대로.”, “뭐 그 해가지고 판단해가 돈 돌려드릴게예.”라고 이야기하고(갑 제10호증 제57쪽), 2022. 7. 14. “음, 천천히 돌려주지.”, “우리 좀 활용을 하다가 내년 2월달이나 보내주지.”라고 이야기한 사실은 인정되나(갑 제14호증 제9쪽), 위 통화내용만으로 피고 P이 원고에 대하여 이 사건 매매계약에 따라 지급받은 계약금을 반환하겠다는 의사를 명확히 표시하였다고 평가하기는 어렵다.

한편, 원고가 제출한 다른 녹취록에 의하면 피고 P이 K와 2022. 8. 22. 전화통화를 하면서 “그래서 내가 그러면 그 얼마가 들어가는지 그 뭐 인수자들하고 의논을 해가지고 할 수 있는 방안을 해야 되지. 그걸 갖다가 뭐 하다가 계약서 써놔놓고 그니까 우리는 아무 조건 없이 해가지고 뭐 허가가 안 될 경우에는 내가 포기를 한다고 그렇게 돼가 있는데 단순 그 오수관으로 인해가지고 안 된다는 거는 돈이 들어간다는 기거든요?”, “내가 이제 그래 이 돈하고 관계가 있는 기다. 허가가 안 되는게 아니라고 내가 그렇게 이야기를 했거든요?”, “같이 부담을 해가지고 할 수 있는 방안을 만들면 되는데 왜 그걸 시도도 안 해보고 내가 그만둔 건지 나 이해가 안 간다고 내가 그렇게 했지.”라고 이야기한 사실이 인정되는바(갑 제15호증 제29쪽 내지 제32쪽), 위 통화내용은 앞서 살펴본 녹취록에서의 통화내용과는 달리 피고 P이 이 사건 부동산의 매수자인 원고와 함께 매매계약 유지를 위하여 공장 설립을 위한 인허가를 받을 수 있는 방법을 찾아보아야 한다는 취지의 이야기인 것으로 보인다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 허미숙