

서울중앙지방법원 2024. 11. 6 선고 2023가합70457 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

3. 주식회사 C

4. 주식회사 D

원고들 소송대리인 법무법인 율촌 담당변호사 최웅영, 전예아

피고주식회사 E

소송대리인 변호사 박영수

소송복대리인 변호사 김한성, 전수완

변론 종결2024. 10. 16.

판결 선고2024. 11. 6.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 주식회사 A에 272,800,000원, 원고 주식회사 B에 598,300,000원, 원고 주식회사 C에 328,900,000원, 원고 주식회사 D에 24,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2021. 10. 21.부터

이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

원고들은 부동산 개발 및 시행, 건설업, 부동산 임대업 등을 목적으로 설립된 주식회사이고(이하 주식회사명을 지칭할 때 '주식회사'의 기재는 모두 생략하고, 원고1은 '원고 A', 원고2는 '원고 B', 원고3은 '원고 C'로 약칭한다), 피고는 안산시 F 일대 G 특별계획구역 내 토지를 개발 후 매각하는 사업 등을 영위하는 주식회사이다.

나. 이 사건 각 매매계약의 체결

1) 원고들은 2021. 10. 21. 피고로부터 아래 표 기재와 같이 피고 소유인 안산시 단원구 H동 소재 토지 14필지[이하 '이 사건 각 토지'라고 하고 개별적으로는 아래 표 블록(지번)으로 특정한다]를 매수하고(이하 '이 사건 각 매매계약'이라고 한다), 피고에게 각 계약에 따른 계약금을 모두 지급하였다.

1	A	I	근린생활시설	7,674,000,000	491,000,000
2	근린생활시설	12,669,000,000	811,000,000		
3	근린생활시설	12,656,000,000	810,000,000		
4	근린생활시설	9,628,000,000	616,000,000		
소계	42,627,000,000	2,728,000,000			
5	B	J, K	생활숙박시설	12,139,000,000	777,000,000
6	생활숙박시설	9,536,000,000	610,000,000		
7	생활숙박시설	9,538,000,000	610,000,000		
8	생활숙박시설	13,037,000,000	834,000,000		
9	생활숙박시설 근린생활시설	10,187,000,000	652,000,000		
10	생활숙박시설	10,186,000,000	652,000,000		

1	A	I	근린생활시설	7,674,000,000	491,000,000
11	생활숙박시설	14,432,000,000	923,000,000		
12	주차장	14,451,000,000	925,000,000		
소계	93,506,000,000	5,983,000,000			
13	C	L	생활숙박시설 관광호텔	51,407,000,000	3,289,000,000
14	주식회사 D	M		2,460,000,000	240,000,000
합계	190,000,000,000	12,240,000,000			

2) 또한 원고들은 같은 날, 피고에게 "토지 매매대상 전체 14필지의 토지잔금 완납을 조건으로 개별필지의 소유권을 이전할 것을 약속합니다. 단 I(8필지), J(1필지), K(4필지), L(1필지) 각각의 사업장 법인별 소유 필지를 순차적으로 소유권 이전을 할 수 있도록 한다."라고 기재한 약속서를 작성하여 교부하였다.

다. 원고들의 건축허가 신청 등

1) 원고들은 2021. 11.경 M 건축사사무소 등과 이 사건 각 토지 지상에 신축할 건축물에 관한 설계용역계약을 체결하고, 그 산출물을 토대로 2022. 7.경 관할 행정청인 안산시장에게 건축허가를 신청하였다.

그런데 안산시장은 2022. 7.경 원고 B의 건축허가신청에 대해, 기제출·승인된 G 특별계획구역의 지구단위계획은 해당 대지 지상 건축물에 벽면지정선의 제한을 두고 있는데, 원고 B이 건축허가를 신청한 건축물이 그 제한을 충족하지 못하므로 건축허가를 위해서는 벽면지정선 관련 지구단위계획의 변경 후 경기도의 사전승인을 받아야 한다는 취지로 보완을 요구하였다. 위와 같은 벽면지정선의 제한에 따르면 이 사건 각 토지 중 원고 B이 매수한 I 구역은 지상 건축물의 외벽면이 보행자전용도로로부터 1층 이하는 3m, 2층 이상은 1m 거리에 위치해야 한다.

2) 원고들은 2022. 12. 9. 피고에게, 안산시장의 위와 같은 건축허가 신청 반려에 따라 이를 전제로 진행될 예정이었던 은행의 PF 대출이 불가능해졌고, 잔금 지급기일인 2022. 12. 16.까지 지구단위계획 변경을 통한 보완이 어렵다는 이유로 잔금 지급의 유예를 요청하였으나, 피고는 건축 인·허가는 원고들의 책임 사항이므로 잔금 지급의 유예는 불가하고 지체책임이 발생하면 이를 이유로

이 사건 각 매매계약을 해제할 수 있다는 취지로 회신하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~17호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

이 사건 각 매매계약은 원고들이 모든 대금을 납부한 후에야 피고로부터 이 사건 각 토지의 소유권을 이전받을 수 있도록 정해져 있으므로 실질적으로 하나의 계약이라고 봄이 타당한데, 원고들은 이 사건 각 매매계약을 체결할 당시 피고에게 이 사건 각 토지 지상에 고층의 관광호텔 또는 생활형 숙박시설 등을 건축할 것임을 알렸고, 이에 따라 이 사건 각 매매계약은 이러한 사정을 전제로 체결되었다.

그러나 이 사건 각 토지 중 I구역은 피고가 그 필지를 분할함으로써 지구단위계획에 따른 벽면지정선의 제한을 받게 되어 사실상 생활형 숙박시설 등의 건축이 불가능하였고, 피고는 그러한 내용을 잘 알고 있었음에도 원고들에게 위와 같은 하자를 묵비한 채 원고들로 하여금 이 사건 각 매매계약을 체결하도록 유도하였다. 결국 이 사건 각 매매계약은 피고에게 표시되고, 또한 피고로부터 유발된 원고들의 동기의 착오에 의해 체결된 것이거나 피고의 부작위에 의한 기망으로 체결된 것이므로 각 민법 제109조 및 제110조에 따라 이를 취소한다.

또한 G 구역은 안산시가 'N'을 신설하여 F 일대를 항만을 중심으로 한 대규모 관광단지로 조성하는 프로젝트를 진행해오고 있었는데, 이 사건 각 매매계약의 체결 후 해당 프로젝트가 무기한 연기됨으로써 구역 내 토지들 상당 부분이 개발되지 않은 상태로 남게 되었다. 위와 같은 벽면지정선의 제한과 N 프로젝트 지연은 모두 이 사건 각 매매계약의 성립 기초가 된 사정의 현저한 변경에 해당하므로 사정변경을 원인으로 이 사건 각 매매계약을 해제한다.

그렇다면 피고는 부당이득 또는 원상회복으로 원고들에게 이 사건 각 매매계약에 따라 지급받은 계약금을 반환할 의무가 있는바, 그 일부 청구로써 각 계약금 원금의 10%에 해당하는 금원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

3. 착오 및 사기를 원인으로 한 취소 주장에 관한 판단

가. 관련 법리

동기의 착오가 법률행위 내용의 중요 부분에 관한 착오라는 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 우선 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상

법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 한다(대법원 2008. 2. 1. 선고 2006다71724 판결 등 참조). 한편, 착오가 상대방에 의하여 유발되었거나 상대방 측으로부터 제공된 경우에는 동기의 착오라도 중요 부분의 착오로서 취소할 수 있다(대법원 1987. 7. 21. 선고 85다카2339 판결, 대법원 2018. 2. 8. 선고 2017다276174 판결 등 참조).

부동산 거래에서 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있다(대법원 2006. 10. 12. 선고 2004다48515 판결 등 참조).

나. 판단

원고들이 이 사건 각 토지 전부에 생활형 숙박시설 등의 건축이 가능할 것으로 착오하였다면 이는 동기의 착오에 해당한다고 할 것인데, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더해 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면 원고들이 제출한 증거만으로는 위와 같은 동기가 피고에게 표시되어 이 사건 각 매매계약의 내용이 되었다거나 피고가 그러한 착오를 유발하거나 제공한 사실 혹은 피고가 원고들을 기망하였다는 사실을 인정하기에 부족하다. 따라서 원고들의 위 주장은 받아들이지 않는다.

1) 먼저 원고들은 이 사건 각 토지 지상에 생활형 숙박시설 등을 건축하는 것이 불가능하다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 부족하다. 원고 B은 안산시장에게 건축물의 주용도를 '숙박시설(생활숙박시설)'로 기재한 건축허가 신청서를 제출하였는데, 이에 대해 안산시장은 '1. 벽면지정선 관련 지구단위계획변경 후 경기도사전승인 필요, 2. 관련부서 보완 조치, 3. 설계개요 수정 제출, 4. 에너지절약계획서 제출 등'의 보완을 요구하였을 뿐, 직접 건축물의 주용도를 명시해 보완을 요구하지는 않았다. 원고들은 해당 구역의 벽면지정선 제한에 따라 건축물 사이의 간격이 12m의 좁은 간격으로 고정됨으로써 숙박시설 건축이 여러모로 적합하지 않다고 주장할 뿐, 그러한 사정으로 말미암아 숙박시설 건축이 경험법칙 내지 거래관념에 비추어 사실상 불가능에 이르렀다고 볼 만한 구체적인 증거는 제출하지 않았는바, 원고들의 주장에 의하더라도 해당 토지에 숙박시설

건축이 불가능한 것이 아니라 이를 통한 사업의 수익성이 다소 떨어지게 된다는 취지로 보일 뿐이다.

2) 이 사건 각 매매계약에서 원고들이 계약 체결일에 계약금을 납부한 후 곧바로 피고 명의로 건축 인허가 업무를 진행할 수 있도록 정하고(제3조 제2항), 원고들이 잔금을 지급하면 건축주 명의를 원고들에게 이전해 본격적으로 개발사업을 시행하기로 정하여(제3조 제4항) 토지 지상에 건축물 신축을 예정하고 있음은 인정할 수 있으나, 나아가 건축물의 종류를 생활형 숙박시설 등으로 특정하는 내용은 찾아볼 수 없다. 또한 이 사건 각 매매계약 제3조 제1항은 "을1) 은 대상토지를 지구단위계획상의 지정용도로 사용하여야 하며, 건축시 각종 영향평가 협의내용 및 도시설계 시행지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련법규나 조례를 따라야 하며, 시행지침의 일부 규제내용이 관련법규나 조례 등의 내용과 서로 다른 경우에는 이들 중 규제 내용이 강화된 것을 따라야 한다."라고 규정하여 원고들이 건축물 신축시 지구단위시행지침과 각종 건축 관련 법령 등을 준수해야 한다고 정하고 있다.

3) 피고가 G 특별계획구역 내 토지를 조성하여 개발한 후 매각하는 사업을 시행하고 그 수익을 주주에게 배당하기 위해 설립된 주식회사라는 사정만으로, 피고가 원고들이 이 사건 각 토지 지상에 신축할 건축물의 구체적인 용도까지 당연히 예상할 수 있었으리라고 보기는 어렵다. 원고들은 한국수자원공사가 당초 이 사건 각 토지 지상에 생활형 숙박시설 건축을 계획하고 있었고, 피고는 한국수자원공사로부터 이 사건 각 토지를 분양받아 이를 다시 원고들에게 매도한 것이므로 원고들의 생활형 숙박시설 건축 계획을 충분히 알 수 있었을 것이라고 주장하나, 한국수자원공사가 당초 이 사건 각 토지 지상에 생활형 숙박시설 건축을 계획하고 있었다고 볼 만한 증거가 없고, 오히려 2020.

3.경 작성되어 공표된 한국수자원공사의 G 지구단위계획 결정(변경)조서를 살펴보면, 이 사건 각 토지 중 원고 B이 매수한 I 구역은 근린생활시설·상업지구로 구분되어 개발 방향이 '스트리트몰 조성을 통한 테마형 쇼핑시설, 일반음식점, 병원, 학원, 극장, 스포츠센터 등 주변 지역 지원을 위한 상업시설'으로 설정된 것으로 나타난다(또한 동 조서에 따르면 관광·휴양·레저지구로 구분되어 숙박시설 등 건축의 계획지침 및 세부개발계획이 세워진 구역은 O~P 구역이다).

4) 원고들이 이 사건 각 매매계약 체결 과정에서 피고에게 이 사건 각 토지(특히 I 구역) 지상에 생활형 숙박시설 건축을 계획하고 있음을 표시하였다거나, 피고가 원고들에게 생활형 숙박시설 건축이

가능하다는 착오를 유발하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없다. 또한 이처럼 피고가 원고들이 이 사건 각 토지 지상에 신축할 건축물의 구체적인 용도까지 알 수 있었다고 보기 어려운 이상, 피고에게 벽면지정선 제한으로 인해 생활형 숙박시설 건축이 곤란하거나 수익성이 떨어질 수 있음을 미리 원고들에게 고지할 신의칙상 의무가 발생한다고 보기도 어렵다.

4. 사정변경에 의한 해제 주장에 관한 판단

가. 관련 법리

사정변경으로 인한 계약해제는, 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정변경이 발생하였고 그러한 사정변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약 내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정된다. 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서 일방 당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결, 대법원 2022. 4. 28. 선고 2021다305208 판결 등 참조).

나. 판단

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합해 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 매매계약의 내용대로 구속력을 인정하는 것이 신의성실의 원칙에 현저히 반하는 결과를 초래한다고 인정하기 어렵다. 원고들의 위 주장 또한 받아들이지 않는다.

① 앞서 살핀 것과 같이 이 사건 각 매매계약은 원고들의 건축물 신축을 예정하고 있기는 하나, 나아가 원고들이 건축물의 한 종류인 생활형 숙박시설 등을 신축할 것까지 예정하고 있지 않으므로, 이는 원고들의 주관적인 동기 또는 목적일 뿐이 사건 각 매매계약 성립의 기초가 되는 객관적 사정이라고 볼 수 없다. ② 이 사건 각 토지 중 I구역에 대한 벽면지정선 제한은 이미 2020. 3.경 작성되어 공표된 G 지구단위계획 결정(변경)조서 상으로도 확인이 가능한 사항으로 이 사건 각 매매계약 체결 이후에 비로소 발생한 제한이라고 보기도 어렵다. ③ 또한 벽면지정선 제한은 도시스카이라인 형성 및 기능적, 경관적 조화를 위한 통합적인 지구단위계획 과정에서 설정된 것으로 보일 뿐, 피고의 토지 분필 등 피고의 귀책사유로 말미암아 발생하였다고 보이지 않는다. ④ 2023. 10. 12. 자 Q언론

기사(갑 18호증) 기재에 따르면 안산시의 N 개발사업이 지연되고 있다는 사실은 인정되나, 주변 지가에 지대한 영향을 미치는 국가, 지방자치단체 등에 의한 개발사업이 여러 변수로 인해 계획대로 진행되지 못하는 상황은 드물지 않게 발생하는 것이므로, 이 사건 원고들과 같이 주변 개발사업의 성공적인 수행에 따른 부가가치 창출을 원하는 토지의 매수인으로서 매도인과의 교섭 내지 추가 비용 부담을 통해 개발사업의 진행 경과를 계약 성립의 기초로 명시하는 등 사전에 대비하는 것도 충분히 가능하다고 보인다. ⑤ 원고들의 주장 및 제출 증거에 의하더라도 위와 같은 개발사업의 지연으로 말미암아 원고들의 관광단지 조성을 위한 건축물 신축 및 사업 수행이 불가능하거나 현저히 어렵게 되었다고는 인정하기 어렵고, 다만 사업의 수익성이 악화될 수 있는 정도에 그친다고 보인다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김형철

판사김두일

판사김주연

1) 이 사건 원고들.