

서울중앙지방법원 2024. 12. 13 선고 2024가합69232 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고농업회사법인 주식회사 A

소송대리인 변호사 김성민

피고1. 주식회사 B

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 한일

담당변호사 정진호

변론 종결2024. 11. 1.

판결 선고2024. 12. 13.

주 문

- 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

- 피고들은 공동하여 원고에게 55,679,590원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고와 주식회사 D 사이에 체결한 고양시 덕양구 E 일원 F 지식산업센터 G호에 대한 중도금 대출약정에 기한 원고의 채무는 피고들이 이를 인수한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 C 주식회사(이하 회사명 중 '주식회사' 기재는 모두 생략한다)는 청구취지 기재 지식산업센터(이하 '이 사건 지식산업센터'라 한다)를 신축하여 분양하는 사업의 시행위탁자이고, 피고 B은 그 시행수탁자이다.

나. 원고는 2021. 10. 18. 피고 B과 위 센터 중 청구취지 기재 호실을 대금 556,795,900원에 분양받는 계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고 그 계약금 55,679,590원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4호증, 을 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 이 사건 분양계약의 무효, 취소 및 해제

이 사건 분양계약은 아래 1)(이하 '1)주장'이라 한다)과 같이 무효이다. 또한 이 사건 분양계약 관련 아래 2) 내지 5)(이하 '2)~5)주장'이라 한다)와 같이 취소, 해제사유가 있으므로, 원고는 계약을 취소 또는 해제한다.

1) 원시적 불능에 따른 이 사건 분양계약의 무효 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 '산업집적법'이라 한다)은 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설을 해당 법령에서 지정하는 사업을 운영하기 위한 시설 등으로 제한하고 있는데, 원고는 농업회사법인으로 이 사건 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설에 해당하지 않는바, 이 사건 분양계약은 원시적 불능인 급부를 목적으로 하는 계약으로서 무효이다.

2) 이행불능에 따른 이 사건 분양계약의 해제 원고는 위와 같이 이 사건 지식산업센터에 입주가 불가능함에도 피고들의 분양대행사는 원고에게 '원고가 이 사건 지식산업센터에 입주가 가능하다'는

취지로 안내하였고, 이에 원고는 이 사건 분양계약을 체결한 것인바, 이 사건 분양계약은 위와 같은 피고들 측의 과실로 인해 이행불능이 되었으므로, 원고는 위 이행불능을 사유로 이 사건 분양계약을 해제한다.

3) 사기 및 착오에 따른 이 사건 분양계약의 취소 피고들은 원고가 이 사건 지식산업센터에 입주 불가능함을 알고 있었음에도 이를 묵비하였는바, 이는 부작위에 의한 기망행위에 해당하고, 이로써 원고는 원고가 이 사건 지식산업센터에 입주할 수 있을 것이라고 착오하여 이 사건 분양계약을 체결하였으므로, 원고는 위와 같은 피고들의 사기 및 원고의 착오를 이유로 이 사건 분양계약을 취소한다.

4) 사정변경에 따른 이 사건 분양계약의 해제 원고가 이 사건 지식산업센터에 입주할 수 없게 된 것은 이 사건 분양계약 체결 당시 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경에 해당하고, 원고에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로, 원고에게 계약내용대로의 구속력을 인정하면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기므로, 원고는 위와 같은 사정변경을 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다.

5) 계약목적 달성 불능에 따른 이 사건 분양계약의 해제 원고는 산업집적법에 따라 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설에 해당하지 않는바, 이 사건 분양계약은 그 목적을 달성할 수 없게 되었고, 이는 피고들의 귀책사유로 인한 것이므로, 원고는 이 사건 분양계약의 목적 달성 불능을 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다.

나. 원상회복 및 채무인수의무

1) 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 분양계약의 무효, 취소, 해제에 따른 원상회복으로 원고에게 원고로부터 지급받은 계약금 55,679,590원 및 이에 대한 이자 또는 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

2) 또한 피고들은 원고가 이 사건 분양계약에 따른 중도금 지급을 위하여 D과 사이에 체결한 중도금 대출약정¹⁾에 기한 채무를 인수할 의무가 있다.

3. 판단

가. 1)주장에 관한 판단

계약의 내용이 된 채무를 이행하는 것이 계약 당시부터 이미 사실상·법률상 불가능한 상태였다면 그

계약은 원시적으로 불능이어서 무효이다. 채무의 이행이 불가능하다는 것은 절대적·물리적으로 불가능한 경우만이 아니라 사회생활상 경험칙이나 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행 실현을 기대할 수 없는 경우도 포함한다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2010다1203, 1210 판결, 대법원 2017. 10. 12. 선고 2016다9643 판결 등 참조).

앞서 든 증거와 갑 제1, 5호증, 을 제2, 3, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 2018. 3. 15. 설립된 법인으로, 그 설립 시부터 '경영컨설팅업'을 사업 목적으로 하면서 사업자등록을 하였고, 실제 그에 따른 영업도 하고 있으며, 산업집적법상 '경영컨설팅업'을 운영하기 위한 시설은 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설인 점, ② 원고가 농업회사법인으로 경영컨설팅업을 운영하는 것이 농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률(이하 '농어업경영체법'이라 한다)상 농업법인의 사업범위에 포함되지 않는다고 하더라도, 그러한 사정만으로 원고가 경영컨설팅업을 운영하는 것을 전제로 체결한 사법상 계약의 효력까지 소급하여 무효로 된다고 보기는 어려운 점, ③ 원고가 농업회사법인이라는 이유만으로 이 사건 지식산업센터에 입주할 수 없는 것은 아닌 점, ④ 실제 다른 지식산업센터의 경우 농업회사법인이 입주한 사례도 존재하는 점 등을 고려하면, 원고가 주장하는 사정 및 제출 증거들만으로는 이 사건 분양계약 체결 당시부터 피고들의 분양호실 공급의무가 사실상·법률상 불가능한 상태였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 2)주장에 관한 판단

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 농업회사법인에 해당하고, 관련 법령상 농업회사법인의 사업범위에 '경영컨설팅업'은 포함되지 않는 사실, 원고가 현재 영위하고 있는 나머지 사업은 산업집적법상 지식산업센터에 입주할 수 있는 사업에 포함되지 않는 사실은 인정된다. 그러나 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 앞서 본 바와 같이 원고는 설립 시부터 실질적으로 경영컨설팅업을 영위하고 있었고, 이 사건 분양계약 체결 당시뿐 아니라 현재까지도 경영컨설팅업을 그 사업목적으로 하고 있는 점, ② 원고가 관련 법령에 따라 더 이상 경영컨설팅업을 영위할 수 없더라도, 원고가 산업집적법상 지식산업센터에 입주할 수 있는 다른 사업을 영위할 수 없다고 볼 만한 특별한 사정도 찾기 어려운 점, ③ 설령 원고가 경영컨설팅업 및

산업집적법상 지식산업센터에 입주할 수 있는 다른 사업을 영위하지 않아 입주할 수 없더라도 이는 피고들의 귀책사유가 아닌 원고의 사정으로 인한 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 앞서 인정한 사실 및 원고 제출 증거들만으로는 이 사건 분양계약이 피고들의 귀책사유로 이행불능이 되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

다. 3)주장에 관한 판단

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 고려하면, 원고가 주장하는 사정 및 제출 증거들만으로는 피고들이 원고가 이 사건 지식산업센터에 입주가 불가능함을 알고도 원고를 기망하여 이 사건 분양계약을 체결하였다거나, 원고가 위와 같은 점을 착오하였음을 이유로 이 사건 분양계약을 취소할 수 있다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장들 역시 모두 이유 없다.

① 피고들은 원고가 제공한 사업자등록증 및 법인 등기사항일부증명서에 기재된 바에 따라 원고가 '경영컨설팅업'을 영위함을 전제로 이 사건 지식산업센터에 입주할 수 있다는 취지로 안내한 것인바, 이를 두고 피고들이 원고를 기망하였다거나, 원고가 그러한 내용을 착오하였다고 보기는 어렵다.

② 설령 원고가 농업경영체법상 경영컨설팅업을 영위할 수 있는 회사가 아님에도 이를 영위할 수 있다고 착오하여 이 사건 분양계약을 체결하였더라도, 원고는 스스로 위 법에 따라 농업회사법인으로 설립신고를 한 자로, 해당 법에 따라 영위할 수 있는 사업 범위를 알지 못하였다는 점은 원고의 중대한 과실에 해당한다고 봄이 타당하다.

라. 4)주장에 관한 판단

사정변경으로 인한 계약해제는, 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이고, 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다. 또한, 계약의 성립에 기초가 되지 아니한 사정이 그 후 변경되어 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약목적을 달성할 수 없게 됨으로써 손해를 입게 되었다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약내용의 효력을 그대로

유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결 등 참조).

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 이 사건 분양계약 체결 당시 경영컨설팅업을 영위하고 있었고, 그 당시 시행 중인 관련 법령에 따르더라도 농업회사법인의 사업 범위에 경영컨설팅업은 포함되어 있지 않은 점, ② 원고가 이후 관련 법령상 경영컨설팅업을 영위할 수 없음을 알게 되었더라도 이는 객관적 사정변경이 아닌 점, ③ 앞서 보았듯이 원고가 관련 법령상 경영컨설팅업을 영위할 수 없음을 알지 못한 것은 원고의 귀책사유로 보이는 점 등을 고려하면, 원고가 주장하는 사정 및 제출 증거만으로는 이 사건 분양계약 성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고, 그것이 원고에게 책임 없는 사유로 발생하였으며, 그로 인하여 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 해당한다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

마. 5)주장에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 ① 농업회사법인이 이 사건 지식산업센터에 입주하는 자체가 불가능하다고 볼 수 없는 점, ② 설령 원고가 산업집적법상 지식산업센터에 입주할 수 있는 다른 사업을 영위하는 것이 현실적으로 어렵더라도 그것만으로 이 사건 분양계약 목적 달성이 객관적으로 불가능하다고 보기는 어려운 점, ③ 위 사정들이 피고들의 귀책사유로 발생한 것도 아닌 점 등을 고려하면, 원고가 주장하는 사정 및 제출 증거들만으로는 이 사건 분양계약이 피고들의 귀책사유로 인하여 그 목적 달성이 불가능해졌다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장 역시 이유 없다.

바. 소결론

따라서 이와 다른 전제에 있는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

재판장판사김창모

판사시용재

판사박지상

- 1) 다만 원고는 위 대출약정의 존재 및 그 내용을 증명할 만한 특별한 증거는 제출하지 않고 있다.