

서울중앙지방법원 2021. 6. 24 선고 2020가합1986 판결 [매매대금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A(개명전 B)

소송대리인 변호사 이래영, 박세웅

피 고 주식회사 C

소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 박창렬, 이다솔

변 론 종 결 2021. 5. 27.

판 결 선 고 2021. 6. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 395,200,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2015. 2. 12.과 2015. 11. 2. 두 차례로 나누어, 원고가 피고로부터 춘천시 D 임야 8,926㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 중 500평 상당 지분(8926분의 1653)을 합계 3억 9,520만 원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 원고는 2015. 11. 7. 위 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.나. 이 사건 매매계약 중 2015. 2. 12.에 체결된 매매계약서에는 ‘향후 개발 시 개발이 안 될 경우, 매매대금을 환불기로 한다’는 특약사항(이하 ‘이 사건 특약사항’이라 한다)이 기재되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장

이 사건 특약사항은 2018년 평창올림픽 전까지 이 사건 토지에 건축설계를 허가받을 수 있을 정도로 개발이 되지 않으면 피고가 원고에게 매매대금을 환불한다는 의미이다. 그럼에도 이 사건 토지는 평창올림픽이 끝난 지 2년이 넘도록 개발이 되고 있지 않다. 그러므로 피고는 원고에게 3억 9,520만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

살피건대, 갑 제1, 2호증, 을 제8 내지 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이 사건 토지가 위치한 춘천시는 평창올림픽이 열리는 평창군과 행정구역이 다르고 인접해 있지도 않으며 거리상으로도 상당히 떨어져 있는 사실, ② 이 사건 특약사항이나 이 사건 매매계약서에는 ‘평창올림픽’과 관련된 내용이 기재되어 있지 않은 사실, ③ 이 사건 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역, 자연녹지지역 등에 해당하여, 개발행위허가를 받아 4층 이하 호텔이나 일반음식점 등의 건축행위를 할 수 있는 사실 등을 인정할 수 있다. 여기에 피고는 “이 사건 특약사항에 기재된 ‘개발’은 이 사건 토지 인근의 춘천시 E 개발을 의미하는데 E 개발은 순조롭게 진행되고 있다.”고 주장하는 점 등을 보태어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 특약사항이 2018년 평창올림픽 개최에 따른 개발을 전제로 하였다거나 이 사건 토지가 이 사건 특약사항에서

정한 ‘개발이 안 되는 상태’에 놓여있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.
그러므로 원고 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임기환, 판사 이용희, 판사 배다현