

서울서부지방법원 2022. 9. 30 선고 2021나42709 판결 [보증금반환 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 고대현, 이세준

변호사 ~~홍철원~~ 2022. 8. 26.

판 결 선 고 2022. 9. 30.

제1 심판결 서울서부지방법원 2021. 2. 3. 선고 2020가단278654 판결

주 문

1. 피고의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고들에게 각 16,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2017. 12. 29. 주식회사 D(이하 ‘D’이라 한다)로부터 고양시 일산동구 E 대 335.3㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 대금 1,000,000,000원에 매수하였다.

나. 원고들은 2018. 1. 19. 피고와, 피고가 이 사건 토지를 포함한 고양시 일산동구 N 일대 토지에 근린생활시설 부지(명칭은 ‘G’)의 개발 사업을 수행하기로 하는 일체의 계약(PM 업무용역 계약, 건설기술용역 계약, 민간건설공사 표준도급계약, ‘K’ 상가관리계약, 건축협정운영회 설립약정)을 체결하였다(이하 위 각 계약들을 통칭하여 ‘이 사건 계약’이라 한다).

다. 이 사건과 관련된 이 사건 계약의 주요 내용은 아래와 같다.

○ PM(Project Management) 업무용역 계약서 (갑 제7호증의 1)

- 계약목적물의 표시

1) 사업명: K 신축공사 개발 사업

2) 대지위치: 경기도 고양시 일산동구 P 외 (8필지)

3) 설계개요

지역, 지구: 자연녹지, 지구단위계획구역

용도: 근린생활시설

대지면적: 8,752.6㎡ (2647.66평)

제1조[계약의 목적]

이 계약은 상기 개발사업의 PM(이에 부수되는 업무 포함) 업무를 “을(피고, 이하 같다)”이 수행하여, 전문적인 사업기획과 자문 등을 지원함으로써 원활한 사업추진 및 당해 사업의 성공적인 완료를 목적으로 한다.

제7조[계약의 해지]

① “을”이 다음 각 호에 해당되는 경우 “갑(원고들, 이하 같다)”은 계약의 해지 및 손

해배상을 요구할 수 있다.

1. “을”이 고의로 본 계약을 위반하거나, 고의 또는 중대한 과실로 “갑”의 명예훼손,

재산상의 손해를 발생시킨 경우

2. “을”이 정당한 이유 없이 업무를 중단하거나 방해하는 경우

3. “을”이 “갑”과 사전협의 없이 임의계약 체결 및 이와 유사한 행위를 하였을 경우

② “갑”은 천재지변, 경제사정 및 금융여건의 급격한 변화, 기타 부득이한 사유가 발생하

여 사업목적을 달성할 수 없거나, 사업성 악화로 사업수행이 불가능 또는 현저히 곤란할 경

우 본 수행계약을 해지 또는 중단할 수 있으며, “을”은 이에 대한 손해배상을 청구하지

아니하기로 한다.

○ 건축협정운영회 설립 약정서 (갑 제7호증의 5)

제2조(건축협정 대상 지역의 위치 및 범위)

① 대상지역 위치: 경기도 고양시 일산동구 P 외 근린생활시설 25획지 중 E

제4조(건축협정의 내용)

① 건축협정운영회 규정 및 계약 내용

1. 수분양자는 분양받은 토지를 운영회에 제공을 하고, 개발사업, 토지사용승낙, 건축계획/설계, 토목/건축공사, 분양/임대, 완공 후 상가관리/임대/관리사무실 운영을 운영회에서 지정한 주식회사 C에게 위임/위탁/관리하며, 상호 적극적인 협조를 할 것을 서약한다.

2. 건축설계감리, 토목/건축공사는 K 문화상업 복합단지의 활성화를 위해 최소한의 금액(평당 350만 원 이상) 선정에 동의하며, 공사금액의 계약은 설계가 완료된 후 원가계산서 작성을 근거로 원가계산의 87.5%의 낙찰률을 적용하여 계약서를 주식회사 C과 체결한다.

3. K 문화상업 복합단지의 공사 완료 후 관리사무실 운영에 따른 보안, 시설물유지보수, 광고기획, 광고미디어패널, IOT, AR, VR 등의 관리 및 운영권, 소유권은 주식회사 C에게 권한이 있으며, 상가 활성화를 위한 목적으로 사용한다.

4. 수분양자는 최초의 분양 받은 토지의 면적을 비율로 하여 건축면적을 제공받는 것을 원칙으로 건축분양 면적산정에 이의를 제기하지 아니하며, 공용면적인 관리사무실, 서버실,

공동운영시설, 창고 등에 대한 사용권은 주식회사 C에게 있고, 관리사무실 운영에 있어서 관리비 계산은 매년 12월에 정산하고, 매 분기(연 1, 2, 3, 4분기)마다 공고를 한다.

5. 건축협정운영회는 투표를 하여 과반수 이상 동의를 받은 수분양자 Q를 대표자로 한다.

라. 원고들은 2018. 1. 22. 피고에게 이 사건 계약에 따른 이행으로 용역대금 32,000,000원을 지급하였다.

마. 고양시장은 2018. 6. 19. 고양시 공고 R로 'G 근린생활시설(K) 신축공사' 건축협정을 인가하였음을 공고하였다(이하 '이 사건 건축협정'이라 한다).

바. 고양시장은 2020. 5. 14. 고양시 공고 O로 이 사건 건축협정의 폐지가 인가되었음을 공고하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7 내지 9호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 4, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고들 주장의 요지

1) 이 사건 건축협정의 폐지가 인가된 이상 이 사건 계약 제7조 제2항에 정한 바에 따라 부득이한 사유가 발생하여 이 사건 계약의 사업목적은 달성할 수 없게 된 것이므로, 원고는 이 사건 계약을 해제 또는 해지하고, 피고는 원고들에게 그에 따른 원상회복으로서 기 지급된 용역대금 32,000,000원을 반환할 의무가 있다.

2) 이 사건 건축협정은 피고의 귀책사유로 폐지된 것이고, 그로 인하여 피고가 더 이상 이 사건 토지 지상에 건물을 신축할 수 없게 되어 이 사건 계약이 이행불능된 것이므로, 원고는 위와 같은 사유로 이 사건 계약을 해제하고, 피고는 원고들에게 그에 따른 원상회복으로서 위 32,000,000원을 반환할 의무가 있다.

3) 피고는 이 사건 계약 제3조에 따라 원고들에게 업무수행에 필요한 자료를 제공하고 원고들과 긴밀히 협의하여 업무를 수행할 의무가 있음에도 이러한 의무들을 이행하지 아니하였으므로, 원고들은 피고의 위 채무불이행을 이유로 이 사건 계약을 해제한다.

4) 만약 피고의 위와 같은 채무불이행에 관하여 피고에게 귀책사유가 없다고 하더라도, 피고의

원고들에 대한 채무는 당사자 쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 된 것이므로, 피고는 민법 제537조의 취지에 따라 원고들에게 위 32,000,000원에 대한 부당이득 반환의무를 진다.

나. 피고 주장의 요지

- 1) 이 사건 계약 제7조 제2항은 ‘계약의 해지’에 관하여 규정하고 있을 뿐이어서 이 사건 계약에 따라 이미 이행된 부분은 소급하여 무효로 되지 아니한다.
- 2) 이 사건 건축협정 폐지인가는 원고들을 비롯한 ‘G’ 부지 수분양자들의 신청에 의한 것일 뿐이므로, 피고에게는 이 사건 계약의 이행불능에 대한 귀책사유가 없다.

3. 판단

가. 이 사건 계약 제7조 제2항으로 인한 해지에 관한 판단

이 사건 계약 제7조 제2항에 따르면 부득이한 사유가 발생하여 사업목적을 달성할 수 없는 경우 원고들이 이 사건 계약을 해지 또는 중단할 수 있음은 앞서 본 바와 같은데, 이 사건 건축협정의 폐지인가로 인하여 피고가 더 이상 이 사건 계약에 따른 의무의 이행을 할 수 없게 됨으로써 이 사건 계약의 사업목적은 달성될 수 없는 것으로 보이기는 한다.

그러나 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 위 조항의 문언상 위와 같은 사유가 발생한 경우 원고들은 해지권을 행사할 수 있다고 정하고 있을 뿐이고 소급효가 인정되는 해제권까지 행사할 수 있다고 정하고 있지는 않은 점, ② 이 사건 계약의 내용상 피고는 원고들에게 일정 기간 동안 지속적인 용역을 제공해야 하는 것으로 보이므로 원고들이 장래효만 인정되는 해지권을 행사하는 경우 피고가 그 전에 수행한 용역에 대한 대가는 피고에게 귀속되는 것으로 볼 여지도 충분한 점, ③ 위 조항은 어느 일방의 귀책사유를 요하지 않아 위 조항만으로 피고에게 그 동안 수행한 용역에 대한 대가를 반환할 의무가 발생한다고 해석하는 것은 다소 가혹한 면이 있는 점 등을 종합하면, 원고들은 이 사건 계약 제7조 제2항에 의하여는 장래에 향하여 이 사건 계약을 해지할 수 있을 뿐이고 이에 관하여 소급효를 인정하여 피고에게 원상회복의무가 있다고 하기는 어렵다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고의 귀책사유로 인하여 이 사건 건축협정이 폐지되었는지에 관한 판단

1) 앞서 든 증거들, 갑 제10, 14, 15호증, 을 제5, 6, 9 내지 20호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 건축협정이 폐지되어 이 사건 계약이 이행불능된 것은 피고의 귀책사유로 인한 것으로 봄이 타당하고, 피고가 제출한 증거들 또는 내세우는 사정들만으로는 피고에게 이 사건 건축협정 폐지인가에 대한 책임이 없다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) 원고들과 피고 사이에 체결된 이 사건 계약 중에는 건축협정운영회 설립 약정이 포함되어 있어 피고에게는 건축협정운영회의 설립 및 건축협정의 인가 등 이 사건 건축협정과 관련된 절차를 적법하게 처리할 책임이 있다고 봄이 타당하다.

나) 건축법 제77조의4 제1항, 제77조의5 제2항에 의하면 건축협정운영회를 설립하려면 협정체결자 과반수의 동의를 받아 건축협정운영회의 대표자를 선임하고, 건축협정 인가권자에게 신고하거나 건축협정 인가 신청 시 건축협정운영회에 관한 사항을 포함하여야 하는데, 여기에서 말하는 ‘협정체결자’란 토지 또는 건축물의 소유자나 지상권자 등을 말하고 토지의 매도인 또는 수분양자는 포함되지 않는 것으로 보인다. 그런데 피고는 이 사건 계약을 체결하면서 이 사건 토지의 수분양자에 불과한 원고들로부터 건축협정운영회 설립에 관한 동의를 받았을 뿐, 그 당시 이 사건 토지를 신탁받아 소유하고 있던 것으로 보이는 주식회사 H(변경 전 상호: 주식회사 S, 이하 상호변경 전후를 불문하고 ‘H’이라 한다)으로부터는 건축협정운영회 설립 및 건축협정 인가에 관한 동의 또는 사전 승인 등을 받지 않은 것으로 보인다.

다) H은 2019. 9. 26.경 D에 대하여 H의 승인이 없는 건축협정 인가가 이루어진 것에 대한 해명을 요구하는 내용의 통지서를 발송하였는데, 비록 피고가 H으로부터 위와 같은 책임추궁을 당하였다는 점을 인정할 자료는 없으나, 피고와 D 사이에 체결된 협약서(갑 제10호증)에 의하면 D은 ‘G’ 부지에 관한 분양 및 매매 사업을 전담하고 피고는 위 부지에 대한 개발 사업을 전담하기로 한 사실이 인정되므로, 위 개발 사업을 진행하기 위한 기초가 되는 이 사건 건축협정에 관하여는 피고에게 그 책임이 있는 것으로 봄이 타당하다.

라) 피고가 'G' 부지에 건축될 상가 등의 설계도면 등을 수차례 작성함으로써 이 사건 계약에 따른 의무를 이행하고자 하였다고 보아는 하나, 위와 같은 설계도면 등은 모두 이 사건 건축협정 인가를 위하여 작성된 것으로 판단되므로, 그와 같은 사정만으로 피고에게 이 사건 건축협정의 폐지에 관한 귀책사유가 없다고 보기는 어렵다.

마) 원고들이 피고에게 이 사건 계약에 따른 대금지급의무의 이행을 지체한 적이 있는 것으로 보아는 하나, 이는 이 사건 건축협정의 폐지와는 무관한 사정으로 보인다.

2) 이 사건 계약은 피고의 귀책사유로 인하여 이행불능이 되었고, 원고들이 위와 같은 사유를 들어 이 사건 계약을 해제한다는 의사가 표시된 2021. 12. 20.자 준비서면이 2021. 12. 21. 피고에게 송달되었음은 기록상 명백하므로, 이 사건 계약은 그 무렵 적법하게 해제되었다고 판단된다.

3) 한편 위와 같이 이 사건 계약이 피고의 귀책사유로 인하여 해제되었다고 인정되는 이상, 원고들의 나머지 주장에 관하여는 따로 판단하지 아니한다.

다. 소결

따라서 피고는 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복으로서 원고들에게 각 16,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 날임이 기록상 명백한 2020. 12. 2.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고들의 피고에 대한 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 원고들에 대한 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박성규, 판사 신한미, 판사 우인성