

의정부지방법원 고양지원 2023. 9. 15 선고 2022가합73911 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 강신업

소송복대리인 변호사 정진, 박두희

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 정지웅

소송복대리인 변호사 변혜연

변론 종결2023. 8. 18.

판결 선고2023. 9. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 6억 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 셈한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고와 피고는 2020. 10. 29. 피고가 용인시 처인구 C, D, E, F, G 토지(모두 지목은 '임야'이다. 이하 통틀어 '이 사건 토지'라 하고 개개 토지를 지칭할 때는 'C 토지'와 같은 형식으로 기재한다) 위에 건축할 예정인 요양원 4개동(이하 통틀어 '이 사건 요양원'이라 한다) 중 H, I동에 관하여 다음과 같은 내용의 요양원 신축 계획 매매계약서를 각 작성하였는데(이하 그에 따른 계약을 '이 사건 매매계약'이라 하고 개개의 매매계약은 동 번호에 따라 '이 사건 제1 또는 제2 매매계약'이라 한다), 그 주요한 내용은 다음과 같다.

[...] 매매목적물 토지 및 토지상에 건축공사에 관하여, 준공 전 매매계약 및 공사도급계약을 다음과 같이 체결하며, 이외 합의된 사항을 이행하는 토탈 사업계약이다. [...]

1. 매매목적물(본건토지내역)

용인시 처인구 C, D, E, F, G 중 요양원 J블록 2,073.15㎡ (627.13평) 도로지분면적 209.64㎡ (63.42평) 단지내도로는 공유지분임

2. 사업진행방법

1) 용인시 K리 토지 9,139.17㎡ (2,764.59평), 총 연면적 9,391.34㎡ (2,840.878평)에 요양원 4개동 건축에 대한 개발행위 및 건축허가, 건축물을 준공하여 요양원을 인허가 할 수 있도록 하는 매매계약이다. 상기 토지에 분양대지면적 약 690.54평(단지내도로포함) 전후, 건축 연면적 711평 전후 4개동 중 1개동 요양원 건축물을 완성하여 매수자에게 인도하는 계약이다. [...]

3) 사업기간은

① 2020년 10월 계약 시 2021년 10월 말까지로 한다.

② 건축허가 후 1년 이내에 준공하기로 하며, 이후에 발생될 취득등록세는 매도인이 부담한다.(단 관공서 심의 등으로 허가가 지연되어 일정이 늦어지거나 천재지변으로 인한 지연될 시 그 기간만큼 연장하기로 한다)

3. 계약 사항

제1조(계약의 목적) 매도인은 상기에 기재된 토지상에 개발행위 및 건축허가를 받아 요양원 건축물을 준공하여 요양원 사업을 할 수 있도록 하는 프로젝트 매매 계약임.

제2조 (총사업 매매대금)

1) 총사업 매매대금은 금 오십삼억원정(₩5,300,000,000원), (건물부가세포함)이며 [...]

② 계약금 : 숲 삼억원정(₩300,000,000원)(계약서 작성일 지급) [...]

③ 중도금 1차 : 숲 삼억원정(₩300,000,000원)(건축 허가 완료 후 5일 이내) [...]

* 중도금 1차 지급 시 토지 소유권 및 건축허가권을 이전하기로 한다. [...]

개발행위 및 건축허가 불가 시 사용된 비용은 공제 없이 숲 삼억원(₩300,000,000원)을 건축허가 불가 통보일로부터 15일 이내에 매도인은 매수인에게 일괄 반환하기로 한다. 단 매수인의 요양원 운영자격 미달 및 요양원 인허가사항 조건 미달로 인한 불가 시 제반 비용은 매수인 부담 또는 적격 매수인 변경을 하여야 한다. [...]

제9조(위약금) 매도인 또는 매수인이 본건 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하여 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약해제에 따른 손해배상을 청구할 수 있으며 별도의 약정이 없는한 계약금액(지급된 금액)을 손해배상액의 기준으로 본다. [...]

4. 특약사항 [...]

4) 이 계약은 최종 요양원 건축 허가가 나지 않으면 매수자가 매도인에게 지급된 계약금은 그 일로부터 15일 이내에 일체 반환하기로 하며, 그 동안 쓰인 설계비용 등은 매도자가 일체 부담한다.

5) 건축 준공(2020년 10월 계약 시 2021년 10월 31.일 준공예정)이 늦어져 매수인이 피해를 받게 될 사유 발생 시 매수인은 계약 해지를 요청할 수 있으며, 매도인, 매수인 각각은 각자 사유로 계약이 해지될 때는 입은 손해를 모두 보상하여야 한다. 또는 매수인은 타 매수인을 선정하여 매매할 수 있다.

이에 따른 비용 발생 시 매수인이 부담하여야 한다. 단 인허가 진행 중 관청의 허가 불가 통지(건축 인허가)로 인한 사업 중지 시에는 책임 없이 해지하기로 하며, 매수인이 지급한 일체의 금액은 허가 불가 통지일로부터 15일 이내에 반환하기로 한다.(매매계약과 동일한 인가 인원 확보는 매도인 책임으로 한다)

[...]

나. 원고는 이 사건 매매계약 체결일 무렵 피고에게 계약금으로 각 동당 3억 원씩, 합계 6억 원을

지급하였다.

다. 원고는 2022. 6. 30. 피고에게, 이 사건 매매계약에서는 피고가 2021년 10월 말까지 건축물을 준공하고 인도하기로 되어 있으나, 피고는 2021년 12월 무렵에서야 용인시 건축위원회에서 조건부 의결을 통보받았을 뿐 아직까지 건축허가신청도 하지 못한 상황인데 피고는 원고에게 공사대금 인상을 요구하고 건축허가신청의 전제인 토지 소유권도 이전해주지 않고 있는바, 원고는 매매계약에서 정한 준공기한이 8개월이 넘어 더는 기다릴 수 없으므로 I동에 대해서만 매매계약을 해제한다며 피고는 원고에게 기지급 계약금 및 위약금 합계 6억 원을 지급해달라는 취지의 내용증명우편을 보냈고, 위 우편물은 2022. 7. 4. 피고에게 송달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4호증, 을 제1호증(이상 가지번호 있는 서증은 모두 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

1) 피고가 이 사건 토지를 매수할 당시 그 중 C 토지, D 토지, E 토지에 대해서는 요양원 개발행위 허가를 받은 상태였으므로 피고는 위 토지에 요양원 건물 세 동을 건축하는 안에 대해서만 건축심의를 신청할 수 있었음에도 1급 생태지가 포함된 F 토지, G 토지까지 포함하여 네 동을 건축하는 내용의 개발행위 허가를 신청하는 바람에 그 허가를 받지 못하다가 뒤늦게 개발행위 허가를 받은 3필지상 건물 세 동을 건축하는 것으로 안을 변경하여 계약상 준공기한이 지난 2021. 11. 18.에서야 건축심의를 통과하였다. 그러나 이 사건 제2 매매계약상 피고는 2021년 10월 말까지 원고에게 매도한 토지에 요양원 I동을 지어 공급해야 하고, 이를 위하여 먼저 요양원 건축에 대한 허가를 받아야 함에도, 피고는 아직까지 이러한 절차를 이행하지 않고 있을 뿐만 아니라 원고에게 그 부지인 이 사건 토지에 관한 소유권을 이전해주지도 않고 있다. 이처럼 이 사건 제2 매매계약상 피고의 의무는 그 귀책사유로 이행지체에 빠졌다.

2) 피고가 이미 개발행위 허가를 받은 세 동이 아니라 네 동을 건축하는 것으로 개발행위 허가를 신청한 것은 피고가 이 사건 계약 후 이행거절의 의사를 표시한 것으로 평가할 수 있고, 그 밖에 사업기간이 1년임에도 피고가 계약체결일로부터 3개월 만에 뒤늦게 개발행위변경허가신청을 한 점,

계약체결일로부터 1년이 지난 2021. 11. 18.에서야 건축심의를 통과한 점, 피고가 양도세 신고를 이유로 원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권 이전이나 건축허가신청을 하지 않고 있는 점, 피고가 이행기를 도과한 후 원고에게 계약에 없는 과다한 추가공사비를 요구하는 점 등을 종합하면 피고의 이행거절의 의사는 더욱 분명하다.

3) 따라서 원고는 피고의 이행지체 또는 이행거절을 이유로 이 사건 제2 매매계약을 해제하는바, 피고는 원고에게 그 원상회복으로 기지급한 계약금 3억 원 및 계약에서 정한 위약금 3억 원을 지급해야 한다.

나. 판단

1) 처분문서는 진정성립이 인정되면 특별한 사정이 없는 한 처분문서에 기재되어 있는 문언의 내용에 따라 당사자의 의사표시가 있었던 것으로 해석하여야 한다. 그러나 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결, 대법원 2017. 2. 15. 선고 2014다19776, 19783 판결, 대법원 2020. 11. 26. 선고 2019다262193 판결 등 참조). 한편 채무불이행에 의한 계약해제에서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 '이행거절'로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체 시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있는바, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위하여는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결 참조).

2) 인정 사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 3, 6호증, 을 제1, 2, 3, 5, 6, 7, 8호증의 각 기재, 이 법원의 용인시청에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가) L은 2016. 11. 3. 용인시 처인구청장에게 C 토지, D 토지 합계 7,310m² 상에 연면적 1,200m²의 노인복지시설 한 동을 건축하는 데 대한 허가를 신청하여 같은 달 30일 그 허가를 받았다.

나) 이후 피고는 L으로부터 이 사건 토지를 매수하는 계약을 체결하였으나, 이 사건 토지가 토지거래허가구역 내에 있는데 아직 그 허가를 받지 못한 관계로 소유권 이전등기를 경로받지 못한 상태이다.

다) 피고는 2020. 9. 14. 용인시에 C 토지, D 토지 합계 7,310m'에 지하 2층, 지상 4층의 노인복지시설(요양원) 세 동을 건축하는 것에 대한 건축위원회 심의를 신청하였고, 용인시청 노인복지과는 2020. 9. 18. 노인장기요양보험법 제31조 제3항에 따라 노인인구 수 및 장기요양수요 등 지역 특성 등을 고려한 심사결과에 따라 장기요양기관 지정 여부가 결정된다는 취지로 회신하였다가 2020. 10. 8. 장기요양기관으로 지정받을 목적으로 2019. 12. 12. 이전에 노인복지시설 설치를 위한 건축허가를 신청한 경우 장기요양기관 지정심사대상에 제외된다고 회신하였다.

라) 이에 피고는 요양원 네 동을 건축하는 것으로 기존 계획보다 규모를 확장하여 원고와 이 사건 제1, 2 매매계약을 체결하면서 같은 날 M과 사이에 이 사건 요양원 N, O동에 관하여 각 매매대금을 53억 원으로 정한 매매계약을 체결하였는데, 그 내용은 원고와 체결한 이 사건 매매계약과 동일하다. 다만 O동에 대한 매매계약서에는 "*O동은 건축허가 불가 시 본계약은 무효로 하며, 불가 사유일로부터 15일 이내에 지급된 계약금 일체를 반환하기로 한다. *O동을 제외한 H동, I동, N동만 건축이 진행될 수 있다. *O동 건축 불가 시 사업부지외 필지의 3,946.5275m²와 사업부지내 도로 211.71m²는 매도인이 인수한다."는 기재가 추가되어 있다.

마) 한편 이 사건 제2 매매계약서에는 이 사건 토지 현황 및 블록별 대지 분양면적, 블록별 설계개요, 총별 면적이 표시된 '요양원 계획안'이 첨부되어 있는데(원고가 제출한 갑 제1호증에는 첨부되어 있으나, 피고가 제출한 을 제1호증에는 첨부되어 있지 않다), 그 중 주요 내용은 다음과 같다.

■ 토지 현황

대지면적	4,152.0㎡	3,158.0㎡	90.0㎡	9,752.0㎡	8,620.0㎡	25,772.0㎡
------	----------	----------	-------	----------	----------	-----------

■ 블록별 대지 분양면적

실사용대지면적	2,073.84㎡	2,073.15㎡	2,074.46㎡	2,078.40㎡	8,299.85㎡	F, G
단지내도로면적	421.28㎡	421.14㎡	421.41㎡	422.21㎡	1,686.04㎡	
추가개발면적	3,944.39㎡	3,943.08㎡	3,945.57㎡	3,953.07㎡	15,786.11㎡	
주기 : 상기면적은 인허가 과정에서 변경은 될 수 있음.						

바) 이 사건 토지 중 E 토지에 대해서는 L이 피고와 매매계약을 체결하기 전 토지형질변경 등 개발행위허가를 받은 상태였는데, 피고는 2021년 1월경 부지 증설을 사유로 하여 L 명의로 용인시장에게 기존보다 규모를 확장하여 이 사건 토지 중 나머지 토지에 대해서도 개발행위변경허가를 신청하였으나 상당 기간 허가를 받지 못하고 절차가 지연되었다.

사) 이에 원고는 당초 개발행위허가를 받은 면적만 사업을 진행하자고 제안하였고, 피고는 2021년 원고 및 M을 신청인으로 하여 용인시장에게 C 토지, D 토지에 연면적 합계 7,038.83㎡의 지상 2층, 지상 4층의 노인복지시설 세 동을 건축하는 것에 대한 건축위원회 심의를 신청하였다. 용인시장은 2021. 11. 18. 건축위원회가 수용인원 및 근무자를 위한 주차장을 최대한 확보하기 위하여 노력할 것 등의 조건을 부가하여 조건부결의를 한 사실을 통지하면서, 심의 결과를 통지받은 날부터 2년 이내에 건축허가를 신청하지 않으면 건축위원회 심의의 효력이 상실된다고 안내하였다.

아) 이후 피고는 2021. 12. 16. 이 사건 요양원 건축과 관련된 교통성 검토를 위하여 주식회사 T와 기술용역계약을 체결하고 2022. 1. 3. U 주식회사와 요양원 신축공사 중 가설휴막이 설계용역계약을 체결하였다.

자) 이 사건 토지는 2023. 3. 16. 토지거래허가구역에서 해제되었고, 이에 따라 피고는 원고 및 M에게 이 사건 토지에 대한 소유권이전절차를 진행하였다.

차) 원고는 2022. 4. 23.경 피고 측 V에게, M과 통화하였는데 공사비 6억 원 인상에 동의한다고 하니 건축비 인상이 불가피하다는 생각이 들어 자신도 인상에 동의한다며 원고에게 전해달라는 내용의 카카오톡 메시지를 보냈다.

3) 돌이켜 보건대, 원고의 주장은 이 사건 제2 매매계약의 이행기, 즉 요양원을 준공하여 이전해야 할

시기가 2021년 10월 말임을 전제로 하는 것이나, 위 1. 인정 사실에서 인정한 사실에 위 1)항에서 인정한 사실 기타 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정을 고려하면, 이 사건 제2 매매계약의 이행기가 2021년 10월 말이라고 판단되지 않고, 그 외 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 제2 매매계약에서 정한 채무의 이행기를 도과하였다거나 채무 이행을 거절하였다고 인정하기 어려우며 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

가) 원고도 자인하는 바와 같이 원고는 이 사건 제1, 2 매매계약을 체결할 당시 이 사건 토지 중 C 토지, D 토지에 대해서만 개발행위 허가를 받은 사실을 알고 있었다. 피고가 원고 및 M과 체결한 각 매매계약은 위 토지에 F 토지, G 토지 중 일부를 포함하여 개발행위를 진행하여 기존보다 한 동이 많은 요양원 네 동을 신축하는 것을 내용으로 하는 것으로, 원고가 제출한 이 사건 제2 매매계약서에도 그와 같은 내용의 계획안이 첨부되어 있다. 한편 원고와 같은 날 요양원 두 동에 대한 매매계약을 체결한 M은 O동에 대한 매매계약을 체결하면서 O동에 대한 건축허가 불가 시 계약을 무효로 하고 나머지 세 동에 대해서만 건축이 진행된다는 내용을 계약서에 기재하였는바, 원고도 M과 같은 날 이 사건 매매계약을 체결하면서(피고는 원고와 M이 같은 자리에서 매매계약을 체결하였다고 주장하고 있다) M이 체결한 매매계약 내용을 알았을 것으로 보인다.

나) 따라서 원고는 이 사건 제2 매매계약을 체결하면서 기존에 개발행위허가를 받은 토지 외 다른 토지까지 포함하여 개발행위를 진행하리라는 것을 알고 있었고 이를 전제로 매매계약을 체결하였다고 할 수 있는데, 매매계약 당시 이 사건 제2 매매계약서에 사업기간으로 기재된 2021년 10월 말까지 공사를 마치는 것은 사실상 불가능한 상태였다.

다) 즉 사업기간에 관한 문구 하단에서 건축허가를 받은 다음 1년 이내에 준공이라고 기재한 것을 보면 원고와 피고는 이 사건 요양원을 완공하는 데 건축허가를 받은 날로부터 준공 시까지 1년이 소요될 것으로 예상한 것으로 볼 수 있는데, 이 사건 매매계약 당시 당사자들이 양해한 대로 변경된 내용의 개발행위허가도 받지 못한 상태여서 매매계약 체결 즉시 건축이 진행될 수 없었으므로, 그때부터 1년 후인 2021년 10월 말에 준공이 되지 않으리라는 점에 대해서는 이견이 없었다고 보아야 한다. 따라서 계약 체결 즉시 건축허가를 받아 공사를 진행하는 것을 전제로 한 2021년 10월

말이라는 준공기한 기재는 법률적인 의미를 가진다고 할 수 없다.

라) 이러한 점은 원고가 매매계약서에 기재된 준공기한인 2021년 10월 말이 지난 후에도 상당 기간 피고에게 그에 대하여 항의를 하거나 이의를 제기한 바 없고, 오히려 2022년 4월경 피고가 공사대금 인상을 요구한 데 대하여 준공 지연에 대한 언급 없이 그에 동의하는 내용의 메시지를 보낸 것을 고려하면 더욱 분명해진다.

마) 따라서 매매계약상 사업기간으로 기재된 '건축허가 후 1년 이내에 준공'한다는 부분만이 이행기로서 의미가 있다고 보아야 하는데, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 건축허가를 받은 후 1년이 지나도록 준공을 하지 못하였다거나(기록상 피고가 건축위원회 심의를 받은 후 그에 따라 건축허가를 받았다는 점에 대한 아무런 자료가 없다) 건축허가를 받기 위한 절차를 위법하게 지연하였다고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 현재 피고는 이 사건 토지에 네 동의 요양원을 짓는 내용의 개발행위허가를 철회하고 기존에 개발행위 허가받은 대로 세 동의 요양원 건축을 진행 중이고 이 사건 토지도 토지거래허가구역에서 해제되어 원고 및 M에게 부지에 대한 소유권을 이전해 줄 수 있는 상태가 되었으며 그에 따라 피고는 원고에게 이 사건 토지에 대한 소유권 이전 및 관련 절차 진행을 제안하고 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장한홍

판사이균철

판사김주석