

의정부지방법원 남양주지원 2024. 12. 10 선고 2024가단25606 판결 [매매계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 아이엠

담당변호사 함석헌, 이상민

피고B

소송대리인 변호사 박순배

변론 종결 2024. 10. 29.

판결 선고 2024. 12. 10.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 9. 29. 피고로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 '이 사건 부동산'이라 하고, 별지 목록 제2항 기재 건물을 지칭할 때는 '이 사건 건물'이라 한다)을 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였는데(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 그 주요 내용은 다음과 같다.

○ 매매대금 45억 원

- 계약금 2억 원

- 잔금 43억 원

제6조 매도인(피고) 또는 매수인(원고)은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다.

[특약사항]

- 본 건물(이 사건 건물)을 요양원으로 용도변경하기로 한 매매계약이다.

- 본 건물을 요양원으로 용도변경 하는 것은 매도인이 하여주기로 한다. 단, 용도변경이 불가할 시는 본 계약은 원인무효로 하고 매도인은 계약금 전부를 매수인에게 반환한다.

나. 원고는 2021. 9. 29. 피고에게 이 사건 매매계약의 계약금 명목으로 2억 원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

피고는 이 사건 매매계약의 특약사항에서 정한 바에 따라 이 사건 건물을 요양원으로 용도변경 하여야 할 의무가 있다. 그런데 통상 인·허가에 소요되는 기간은 평균 6개월 정도임에도 피고는 이 사건 매매계약이 체결된 날로부터 3년이 경과하였음에도 용도변경을 완료하지 못했다. 더욱이 원고는 2024. 3. 12. 피고에게 "2024. 3. 17.까지 용도변경이 완료되지 않을 경우 이 사건 매매계약은 별도 통지 없이 해제된다."고 통지하였고, 2024. 8. 23.자 준비서면의 송달로써 "2024. 9. 9.까지 용도변경이 완료되지 않을 경우 이 사건 매매계약은 별도 통지 없이 해제된다."고 재차 통지하였다. 그럼에도 피고는 위 각 기한까지 용도변경을 완료하지 못했으므로, 피고의 이 사건 매매계약에 따른 용도변경 의무는 피고의 귀책사유로 인하여 이행지체에 빠졌다. 이에 원고는 이 사건 매매계약 제6조에 따른 약정해제권 또는 민법 제544조에 따른 법정해제권을 행사하여 이 사건 매매계약을

적법하게 해제하였다. 따라서 피고는 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 계약금 2억 원과 이에 대한 이자 내지 지연손해금을 반환하여야 한다.

나. 피고

피고가 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 건물을 요양원으로 용도변경 하여야 할 의무를 부담하는 것은 맞지만, 아직 그 이행기가 도래하지 않았다. 따라서 피고는 이행지체를 한 바 없으므로 이 사건 매매계약에는 해제사유가 존재하지 않는다.

3. 판단

설령 용도변경 관련 인·허가를 받는데 통상 6개월 정도의 시간이 소요된다고 가정하더라도, 원고와 피고가 이를 '이행기'로 정하는 별도의 합의나 약정을 하지 않은 이상, 위 사정만으로 피고가 이 사건 매매계약에 따라 부담하는 용도변경 의무의 이행기가 '이 사건 매매계약이 체결된 날로부터 6개월 이내'가 되는 것은 아니다. 나아가 원고가 피고에게 '2024. 3. 17.'까지 또는 '2024. 9. 9.'까지 용도변경을 완료해달라고 통지하였다고 하더라도, 그러한 일방적인 통지만으로 피고가 부담하는 용도변경 의무의 이행기가 '2024. 3. 17.' 또는 '2024. 9. 9.'이 된다고 볼 근거도 없다. 그밖에 달리 피고가 부담하는 용도변경 의무의 이행기가 '이 사건 매매계약이 체결된 날로부터 6개월 이내' 또는 '2024. 3. 17.' 또는 '2024. 9. 9.'이라고 인정할 아무런 증거가 없다(이 사건 매매계약에는 용도변경 의무의 이행기한 등에 대하여 구체적인 날짜 등이 특정되어 있지 않다)[한편 앞서 본 사실에 의하면, 이 사건 매매계약의 특약사항에서는 "이 사건 건물을 요양원으로 용도변경 하는 것은 매도인(피고)이 해주기로 한다. 이 사건 건물의 용도변경이 불가능 할 경우에는 이 사건 매매계약은 원인무효로 하고 매도인은 계약금 전부를 매수인(원고)에게 환불한다."라고 정하고 있다. 이는 그 문언에 비추어 이행기 즉, '기한'을 정한 것이 아니라, '용도변경'이라는 표시된 사실이 발생하지 않는 경우에 이 사건 매매계약의 효력을 상실시키기로 하는 '해제조건'을 정한 것으로 보일 뿐이다. 그런데 이 사건 매매계약이 체결된 날로부터 약 3년이 경과하였다거나, 평택시 공동위원회에서 이 사건 건물의 용도변경 안에 대하여 재심의 의결 및 조치계획서의 제출을 요구했다(갑 제5호증)는 등 원고가 내세우는 사정 및 원고가 제출한 증거들만으로는 '이 사건 건물의 용도변경이 불가능해졌다.'라는 해제조건이 성취되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.]

따라서 피고가 이 사건 매매계약에 따라 부담하는 의무의 이행기가 도래하였다는 사실이 증명되지 않은 이상, 피고가 이를 지체하였음을 전제로 하는 원고의 청구는 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사지예현

별지