

인천지방법원 2021. 6. 18 선고 2020가단233947 판결 [계약금 반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 경인

담당변호사 이원배

피 고 1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 변호사 기명관

변론 종결 2021. 5. 14.

판결 선고 2021. 6. 18.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 47,000,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 16.부터 다 갚는 날까지 연12%의 비율로
계산한 돈을,

나. 피고 C는 45,000,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 16.부터 다 갚는 날까지 연12%의 비율로
계산한 돈을,

다. 피고 D는 47,000,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 17.부터 다 갚는 날까지 연12%의 비율로

계산한 돈을 각 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 연립주택을 건축할 계획으로 2020. 5. 5. 피고들과 아래와 같이 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 계약금을 지급하였다.

소유자	목적물	매매대금	계약금
피고 B	인천 부평구 E 대 162㎡ 및 건물	475,300,000	47,000,000
피고 C	F 대 154㎡ 및 건물	452,020,000	45,000,000
피고 D	G 대 148㎡ 및 건물	470,400,000	47,000,000

나. 원고와 피고들은 위 매매계약에서 부동산의 인도일과 잔금일을 특정하지 아니하였고, 특약사항으로 다음과 같이 정하였다.

-건축부지용으로 허가목적달성을 실현코저 구청과 협의한 결과 가계약서라도 작성
해오면 각 부서와 협의를 하고 부처간 동의를 이루어지면 허가를 승인해줄 수도 있

다고 합니다. 그럴 경우 명도기간은 약 3개월에서 5개월까지 한다. 그러나 건축허가를 불허하면 계약은 원천무효로(계약금은 돌려준다)한다.

-5월 15일까지 유보하고 이후로는 본계약으로 진행한다1).

다. 원고는 2020. 5. 12. 피고들에게 부평구청 담당자와 수차에 걸쳐 협의하였으나 건축허가를 받을 수 없는 상태이므로 본건 계약을 해지하고 계약금 반환을 요청한다는 내용의 통고서를 보내었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 갑 제6호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실 및 갑 제5 내지 8호증, 을 제1호증의 각 기재, 증인 H, I의 각 증언에 의하면 이 사건 각 토지는 공로로 연결되는 진입로가 확보되지 않은 맹지로, 원고는 연립주택을 건축할 목적으로 이 사건 각 토지의 매수를 계획하면서 건축허가를 받을 수 있는지 여부를 관계 기관에 타진하기 위하여 피고들과 이 사건 매매계약을 체결하되, 건축허가를 받지 못할 경우 계약을 무효로 하고 계약금을 반환하기로 약정하고, 그유보기간은 2020. 5. 15.까지로 하기로 하였는바, 이러한 계약은 이 사건 각 토지에 건축허가가 나지 않으면 계약의 효력이 상실되는 것으로 정한 해제조건부 계약에 해당한다(대법원 1983. 8. 23. 선고 83다카552 판결 참조).

나아가 위 각 증거들에 의하면, 원고는 부평구청 건축과 및 도로과 담당자를 만나 이 사건 각 토지에 건축허가가 가능한지 여부에 관하여 문의를 하였는데, 위 담당자들은 도로가 확보되지 않아 허가를 할 수 없다고 답변하였고, 피고들 또한 구청에 방문하여 이러한 사정을 확인하였던 사실, 이 법원의 부평구청에 대한 각 사실조회 회신에 의하여도 부평구청장은 이 사건 각 토지에 관련 법령에서 정한 도로가 확보되어 있지않아 허가가 불가능할 것으로 판단되고, 이 사건 각 토지에 인접한 인천 부평구 J 토지는 국가 소유의 구거로서 관리부서에서 현황도로로 인정하고 도로지정에 동의할 경우 도로 지정이 가능하나 현재 일부를 화단으로 이용하고 있어 인접 구거 전체를 현황도로로 인정하기 어려울 것이라고 답변한 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면 이 사건 각 토지는 진입도로 확보가 쉽지

않은 상태여서 유보기간 내에 건축허가를 받거나 적어도 관련 기관으로부터 건축허가가 가능하다는 답변을 받는 것이 불가능하다고 봄이 상당하므로 이 사건 매매계약은 해제조건의 성취로 무효가 된다고 본다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 매매계약이 무효가 됨에 따라 부당이득 반환으로서 지급받은 계약금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

피고들은 원고가 부평구청에 건축허가를 정식으로 신청한 적이 없고, 원고가 중도금 지급의무 등 이 사건 매매계약에서 정한 의무를 이행하지 않았으므로 계약금을 반환할 수 없다고 항변한다.

살피건대, 이 사건 매매계약의 특약에서 해제조건으로 정한 '건축허가를 불허하는 경우'가 반드시 건축허가를 신청하여 불허가 처분을 받은 경우로 한정된다고 보기 어렵고, 관련 구청 담당자들과 협의한 결과 관련 법령에 의하여 허가가 불가능함을 확인한 경우도 이에 해당된다고 봄이 상당하다. 또한 위와 같이 건축허가를 받지 못함에 따라 이 사건 매매계약이 무효라고 보는 이상 원고에게 중도금 지급 등 이 사건 매매계약의 이행의무가 있다고 볼 수 없으므로 피고들의 위 항변은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 원고에게, 부당이득 반환으로서 피고 B은 47,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2020. 6. 16.부터 다 갚는 날까지 소송 촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 정한 지연손해금을, 피고 C는 45,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2020. 6. 16.부터 다 갚는 날까지 소송 촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 정한 지연손해금을, 피고 D는 47,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2020. 6. 17.부터 다 갚는 날까지 소송 촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 정한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 남효정

1) 피고 D와의 계약서에는 위 내용(2020. 5. 15.까지 유보)은 기재되어 있지 않으나, 원고와

피고들은 같은 일시에 같은 장소에 서 협의를 진행하고 주된 내용이 동일한 계약을 함께 체결하였는바 피고 D에 대하여도 위 내용이 계약에 포함되었다고 본다.