

서울중앙지방법원 2024. 10. 24 선고 2023가합76738 판결 [계약금 반환 청구]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 변호사 박종욱, 안영재

피고B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 율촌 담당변호사 유병수, 최효빈

변론 종결 2024. 10. 10.

판결 선고 2024. 10. 24.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 22,000,000,000원 및 그 중 10,000,000,000원에 대하여는 2021. 1. 6.부터, 5,000,000,000원에 대하여는 2021. 5. 11.부터, 7,000,000,000원에 대하여는 2022. 12. 15.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 매매계약의 체결

원고는 2020. 12. 2. 냉동 물류창고 사업을 영위하기 위하여 피고로부터 인천 서구 D, E 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 및 그 각 지상에 건축 예정인 냉동(저온) 물류센터(이하 '이 사건 물류센터'라 한다)와 이에 관한 인·허가권, 금융상 권리 등 일체의 권리를 매매대금 2,520억 원으로 정하여 매수하는 매매계약을 체결하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 그 계약금 220억 원이 전부 지급되었다. 이 사건 매매계약의 내용 중 이 사건에 관련된 부분은 별지 기재와 같다.

나. 사업 및 대출약정의 체결 등

1) 피고는 2021. 1. 5. 이 사건 물류센터 개발사업(이하 '이 사건 개발사업'이라 한다)을 추진하기 위한 자금 조달을 위하여 대주단 F 주식회사 등(이하 주식회사의 상호가 최초로 언급되는 경우를 제외하고는 그 상호에서 '주식회사' 기재를 생략한다), 시공사 G 주식회사 등, 대리금융기관 H 주식회사와 사이에 피고가 대주단으로부터 이 사건 개발사업과 관련하여 2,200억 원을 대출받기로 하는 내용의 사업 및 대출약정을(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다), I 주식회사와 사이에 이 사건 개발사업에 관한 관리형 토지신탁계약을 각 체결하였다(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다).

2) 2021. 1. 6. 이 사건 대출약정에 따른 대출금의 최초 인출이 이루어졌는데, 이 사건 대출약정 및 신탁계약은 이 사건 물류센터 시공사의 책임준공기한을 이 사건 대출약정에 따른 대출금의 최초 인출일로부터 25월이 되는 날로 정하고 있었다. 위 각 조항에 따른 시공사의 이 사건 물류센터 책임준공기한은 2023. 2. 5.까지가 된다.

3) 한편 G은 2020. 12. 28. J 주식회사와 이 사건 물류센터 신축공사계약에 관한 이행보증보험계약을 체결하였고(이하 '이 사건 보증보험계약'이라 한다), 원고는 이 사건 보증보험계약에 따른 G의 구상금 채무에 대한 연대보증을 하였다. 이 사건 보증보험계약의 보험기간은 2020. 12. 30.부터 2023. 2. 5.까지이다.

다. 고압가스 제조허가 등

원고는 이 사건 물류센터에서 냉동 물류창고 사업을 영위하기 위하여 2022. 1. 7. 인천광역시 서구청장(이하 '서구청장'이라 한다)으로부터 이 사건 물류센터에 관하여 고압가스 안전관리법(이하 '고압가스법'이라 한다) 제4조 제1항에 따른 고압가스 냉동제조 허가를 받았고(이하 '이 사건 제조허가'라 한다), 2022. 9. 2. 화학물질안전원에 화학물질관리법 제23조에 따른 화학사고 예방관리 계획서(이하 '이 사건 예방관리 계획서'라 한다)를 제출한 후 2022. 11. 3. 화학물질안전원으로부터 이 사건 예방관리 계획서가 적합하다는 통보를 받았다.

라. 공사기간의 연장 및 해제통보

1) 이 사건 개발사업의 대주단, 시공사, 대리금융기관, 신탁회사는 2023. 2. 3. 이 사건 물류센터가 이 사건 대출약정에 따른 시공사의 책임준공기한인 대출금의 최초 인출일로부터 25월이 지난 2023. 2. 6.까지 완공될 수 없음을 확인하고, 2023. 6. 6.까지 이 사건 대출약정에 따른 기한이익의 상실을 유예하기로 하는 내용의 합의를 하였다. 피고는 2023. 2. 6. 원고에게 위 합의에 따라 이 사건 물류센터의 준공 예정일이 2023. 2. 5.에서 2023. 6. 6.로 연장되었다는 취지의 통지를 하였다(이하 '이 사건 연장통지'라 한다).

2) 원고는 피고에게 2023. 2. 8. 당초 이 사건 대출약정에 따른 시공사의 책임준공기한으로부터 50일이 지난 2023. 3. 27.까지 이 사건 물류센터를 준공하여 소유권을 이전해 줄 것을 최고하였고, 2023. 2. 20. 피고로부터 위 2023. 3. 27.까지 이 사건 물류센터의 소유권을 이전받을 수 없음을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 통지를 하였다(이하 '이 사건 해제통지'라 한다).

마. 고압가스 제조허가의 취소 등

1) 서구청장은 2023. 2. 27. 원고에게 이 사건 제조허가를 받은 후 1년 이내에 이 사건 물류센터에서 고압가스 제조 사업을 개시하지 않았다는 사유로 고압가스법 제9조 제1항 제2호에 따라 2023. 6. 2.까지 고압가스 제조 사업을 개시하라는 취지의 시정명령을 하였다.

2) 그러나 이 사건 물류센터의 준공 예정일은 2023. 8. 4.로 재차 연장되었고, 서구청장은 2023. 6. 29. 위 1)항 기재와 같은 사유 및 근거법령에 따라 원고에 대한 이 사건 제조허가를 취소하였다.

바. 물류센터의 완공

피고는 이 사건 물류센터 신축공사를 계속 진행하여 이 사건 물류센터를 완공하였고, 원고의 이 사건

소제기 이후인 2023. 11. 2. 이 사건 물류센터에 관한 사용승인이 이루어졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14, 17 내지 22호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 가지번호를 특정하지 않는 한 같다), 을 제1호증, 제3호증의 2, 4, 제6호증의 1의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

아래와 같은 이유로 이 사건 매매계약은 해제되었으므로, 그 원상회복으로 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 계약금 220억 원 및 이에 대한 법정이자, 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

가. 이행지체 또는 이행거절을 이유로 한 해제(제1 주장)

1) 이 사건 매매계약 제2조 제1항 나호에서 인용하는 별지 2 건축의 개요에는 이 사건 물류센터의 준공예정일을 2023년 1월 중으로 명시하고 있고, 이 사건 매매계약과 함께 체결된 이 사건 대출약정 및 신탁계약에서는 시공자의 이 사건 물류센터 책임준공기한을 최초 대출금 인출일로부터 25월이 지난 2023. 2. 5.로 명시하고 있기도 하므로(이하 위 책임준공기한을 '이 사건 책임준공기한'이라 한다), 원고와 피고는 이 사건 물류센터를 적어도 2023. 2. 5.까지 준공함을 전제로 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보아야 한다. 그럼에도 피고는 위 2023. 2. 5.까지 이 사건 물류센터를 준공하지 못하여 이 사건 매매계약에 따른 이 사건 물류센터 준공의무의 이행을 지체하였을 뿐만 아니라, 2023. 2. 6. 원고에게 일방적으로 이 사건 물류센터의 준공 예정일을 연장하겠다고 통보함으로써 위 준공의무에 관한 이행거절의 의사를 표시하였으므로, 원고는 피고의 위 이행지체 및 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있고, 위 이행지체 및 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용의 이 사건 해제통지가 피고에게 도달되었으므로, 이 사건 매매계약은 해제되었다(제1-1 주장).

2) 설령 이 사건 매매계약에 따른 이 사건 물류센터 준공기한이 불확정기한이어서 이 사건 책임준공기한과 같다고 볼 수 없다고 하더라도, 피고는 이 사건 연장통지를 통하여 원고에게 이 사건 물류센터 신축공사의 공사기간이 2023. 6. 6.까지로 연장되었다고 통지하였으므로, 위 2023. 6. 6.에는 이 사건 책임준공기한으로부터 합리적인 공사지연기간이 경과함으로써 그 불확정기한이 도래하였다고 볼 수 있다. 이와 같은 점을 고려하면 적어도 원고가 이 사건 소를 제기한 2023. 7.

25.에는 피고가 이 사건 매매계약에 따른 이 사건 물류센터 준공의무의 이행지체에 빠져 있다고 보아야 하므로, 원고는 위 이행지체를 이유로 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다(제1-2 주장).

나. 이 사건 매매계약 제6조 제1항 다호에 따른 해제(제2 주장)

원고는 이 사건 물류센터에서 냉동 물류창고 사업을 영위하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결하였고, 그 사업을 영위하기 위해서는 고압가스 냉동제조 허가를 얻는 것이 필수적이다. 원고는 2022. 1. 7. 서구청장으로부터 이 사건 제조허가를 받아 그로부터 1년 이내에 고압가스 제조 사업을 개시하여야 하는데, 피고가 이 사건 물류센터의 준공기한을 준수하지 못함에 따라 원고는 서구청장에게 위와 같은 사업개시 신고를 하지 못하였고, 이에 원고가 얻었던 이 사건 제조허가가 2023. 6. 29. 취소되기에 이르렀다. 고압가스법 제6조 제5호에 따르면 원고는 이 사건 제조허가가 취소된 때로부터 2년 동안은 다시 고압가스 냉동제조 허가를 받을 수 없으므로, 원고로서는 이 사건 물류센터에서 냉동 물류창고 사업을 영위할 수 없어 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없게 되었다. 이와 같은 점을 고려하면 이 사건 제조허가의 취소는 이 사건 매매계약 제6조 제1항 다호의 '매매종결일까지 이 사건 매매계약의 목적을 달성하는 데 중대하게 부정적인 영향을 미치거나 미칠 우려가 있는 행정처분'에 해당하여 원고는 이를 근거로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있으므로, 이 사건 소장 부분의 송달로써 그 약정해제권을 행사한다.

3. 판단

가. 이행지체 또는 이행거절을 이유로 한 해제 여부(제1 주장)

1) 확정기한인지 여부(제1-1 주장) 가) 관련 법리 및 쟁점

(1) 계약당사자 사이에 어떠한 계약내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하지만, 그 문언의 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 계약이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 계약에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 계약내용을 합리적으로 해석하여야 하고, 특히 당사자 일방이 주장하는

계약의 내용이 상대방에게 중대한 책임을 부과하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 2002. 5. 24. 선고 2000다72572 판결 등 참조).

(2) 원고의 이 부분 주장은 이 사건 매매계약이 이 사건 물류센터의 준공기한에 관하여 이 사건 책임준공기한인 2023. 2. 5.을 확정기한으로 정하고 있음을 전제한다. 이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 이 사건 물류센터의 준공기한이 불확정기한이라는 취지로 다투고 있는데, 이는 위 법리에 입각한 당사자의 의사해석 및 계약의 해석 문제이다.

나) 그런데 앞서 든 증거들 및 을 제16, 17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면, 원고가 이 부분 주장을 뒷받침하기 위하여 들고 있는 사실 또는 사정만을 근거로 이 사건 매매계약에서 이 사건 책임준공기한인 2023. 2. 5.을 이 사건 물류센터의 준공기한으로 정하였다고 인정하기는 어렵고, 오히려 이 사건 물류센터의 준공기한은 불확정기한이라고 봄이 상당하다.

(1) 아래와 같은 이 사건 매매계약의 문언 및 전체적인 내용, 체결 과정에 비추어 보면 원고의 주장과 같이 원고와 피고가 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 물류센터의 준공기한을 확정적으로 이 사건 책임준공기한으로 약정하였다고 보기 어렵고, 오히려 위 준공기한은 일종의 불확정기한으로 봄이 상당하다.

(가) 이 사건 매매계약은 제5조 제1항에서 '이 사건 물류센터의 사용승인일로부터 50일이 경과한 날'을 '매매종결일'로 정하면서 제5조 제2항에서 위 '매매종결일'을 피고의 이 사건 물류센터에 관한 소유권이전의무의 이행기로 정하고 있을 뿐이고, '이 사건 물류센터의 사용승인일'을 어떠한 특정한 일자로 정하고 있거나 피고가 이 사건 물류센터의 사용승인을 받아야 하는 기한에 관하여 정하고 있지는 않으며, 이 사건 물류센터의 준공기한을 이 사건 책임준공기한을 비롯한 특정한 일자로 명시하고 있지도 않다. 이와 같은 피고가 지는 이 사건 물류센터 소유권이전의무의 이행기에 관한 문언은 원고와 피고가 어떠한 특정한 일자까지 이 사건 물류센터를 준공함을 전제로 이 사건 매매계약을 체결하였다고 볼 수 없음을 뒷받침하는 가장 강력한 근거가 된다.

(나) 이와 관련하여 원고는 이 사건 물류센터에서 냉동 물류창고 사업을 영위하기 위해서는 그 준공시기를 안정적으로 예측·확보하고 이를 토대로 임차인을 사전에 모집하여야 하여 준공예정일이

확정되어 있을 것이 냉동 물류창고에 관한 매매계약 체결의 중요한 전제사실이 되므로, 이와 같은 특성을 고려하면 이 사건 물류센터의 준공기한을 확정기한으로 보아야 한다고 주장한다. 그러나 원고와 피고로서는 이 사건 매매계약을 체결하는 과정에서 위 특성을 고려하여 이 사건 물류센터의 준공기한을 얼마든지 명시할 수 있었음에도, 앞서 본 바와 같이 이 사건 물류센터의 사용승인일로부터 50일이 경과한 날에 이 사건 물류센터의 소유권을 이전한다는 추상적인 규정만을 둔 점에다가 이 사건 매매계약이 완공된 건물이 아닌 장차 완공될 건물을 대상으로 한 것이어서 그 계약체결 당시에 완공 시기를 쉽사리 확정하기는 어려울 것으로 보이는 점까지 고려하면, 원고의 위 주장은 쉽사리 수긍하기는 어렵다.

(다) 이 사건 매매계약은 제1조에서 이 사건 물류센터에 관하여 정의하면서 제2조에서 이 사건 물류센터를 이 사건 매매계약의 목적물로 정하고 있는데, 위 각 조항에서는 이 사건 물류센터 건축의 개요로서 별표 2를 인용하고 있고, 별표 2 제10항에는 이 사건 물류센터의 준공일을 2023년 1월 예정이라는 기재가 있다. 그러나 위 조항에서 '준공기한'이 아닌 '준공일'이라는 표현을 사용하고 있는데다가, 향후 변동될 수 있음을 전제하는 '예정'이라는 표현을 부기하고 있기도 하다. 이를 고려하면 위 준공일에 관한 문언은 이 사건 물류센터의 개략적인 개요를 제시하는 차원에서 이루어진 것으로 보일 뿐이고, 이와 같은 사정에다가 위 (가), (나)항 기재와 같은 사정까지 고려하면 당사자의 의사는 위 준공 예정일보다 이 사건 물류센터의 준공이 다소 늦어지더라도 이 사건 매매계약을 완결할 의사였다고 보아야 하므로, 위 문언만을 근거로 하여 (1)항에서 인정한 바와 달리 원고와 피고가 위 2023년 1월을 이 사건 물류센터의 준공기한으로 정하였다고 볼 수는 없다.

(라) 이 사건 대출약정 및 신탁계약에서는 시공사의 이 사건 물류센터 책임준공기한을 이 사건 책임준공기한인 2023. 2. 5.로 정하고 있기는 하다. 그러나 이 사건 매매계약 제9조 제2항에서는 이 사건 매매계약이 매매 목적물의 매매에 관하여 당사자들 사이의 완전한 합의에 의한 것이고, 그 외에 약정 또는 합의는 존재하지 아니한다고 정하고 있는바, 위 규정의 내용 및 취지에 의하면 이 사건 매매계약 외의 약정 또는 합의의 내용은 이 사건 매매계약의 내용을 해석함에 있어 고려되어서는 아니 된다. 그런데 이 사건 매매계약 어디에도 이 사건 책임준공기한을 피고의 이 사건 물류센터 준공기한으로 보는 근거는 없으므로, 이 사건 대출약정 및 신탁계약의 내용만을 근거로 이 사건

책임준공기한을 위 준공기한으로 보기는 어렵다.

(마) 피고는 이 사건 물류센터 신축에 필요한 자금을 조달하기 위해 이 사건 대출약정을 체결하였고, 이 사건 대출약정의 대리금융기관인 H이 이 사건 매매계약 체결에 관여한 것으로 보인다. 한편 이 사건 매매계약서 초안에는 '책임준공기한'의 정의와 그 책임준공기한까지 이 사건 물류센터가 준공되지 못할 경우 원고가 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다는 취지의 조항이 있었는데(을 제16호증의 2 참조), 그 초안을 피고, H이 수정하는 과정에서 위 책임준공기한에 관한 조항이 모두 삭제되었는바(을 제17호증의 2 참조), 이 사건 매매계약서에 책임준공기한에 관한 조항이 존재하지 않게 된 경위 또한 이 사건 물류센터의 준공기한을 이 사건 책임준공기한으로 볼 수 없음을 뒷받침한다.

(2) 고압가스법 제9조 제1항 제2호에 의하면 고압가스 냉동제조 허가를 받은 자는 그로부터 1년 이내에 그 사업을 개시해야 하는데, 원고는 2022. 1. 7.로부터 약 1년 후인 이 사건 책임준공기한 무렵에 고압가스 냉동제조 사업을 개시할 목적으로 이 사건 제조허가를 받았고, 이 사건 물류센터를 이 사건 책임준공기한 무렵인 2023년 2월부터 가동함을 전제로 이 사건 예방관리 계획서의 제출을 준비한 것으로 보이는 한(갑 제6호증의 2). 그러나 고압가스 냉동제조 허가의 취득 및 화학사고 예방관리 계획서의 제출은 이 사건 매매계약에 따른 의무이행과는 별개로 원고가 이 사건 물류센터에서 냉동 물류창고 사업을 영위하기 위하여 진행하여야 할 인·허가절차에 불과하여 그 진행 과정을 통하여 알 수 있는 원고의 의사를 이 사건 매매계약 당시 당사자 사이의 합의된 의사와 동일시하기는 어려운데다가, 아래 나.2)항에서 보는 바와 같이 원고로서는 이 사건 물류센터의 준공이 이 사건 책임준공기한보다 늦춰지더라도 얼마든지 이 사건 제조허가가 취소되지 않게 할 수 있었을 것으로 보이는 점까지 고려하면, 원고가 이 사건 책임준공기한까지 이 사건 물류센터가 준공됨을 전제로 제반 인·허가 절차를 진행했다는 사정이 피고에게 이 사건 책임준공기한까지 이 사건 물류센터가 완공되지 않았을 경우 어떠한 법률적 불이익을 지우는 근거가 될 수는 없다.

(3) 원고가 이 사건 보증보험계약 체결 당시 G의 구상금 채무에 대하여 연대보증을 하였고, 이 사건 보증보험계약의 보험기간이 이 사건 책임준공기한인 2023. 2. 5.까지임은 앞서 본 바와 같다. 그러나 원고가 제출한 증거들에서 이 사건 보증보험계약의 체결 과정에 피고가 개입하였음을 알 수 있는 자료

또는 정황을 달리 찾아볼 수 없고, 달리 원고의 위 연대보증 의사를 이 사건 매매계약 체결 당시 당사자 의사와 동일시할 수 있음을 뒷받침하는 사정도 찾아볼 수 없는 점까지 고려하면, 원고의 위 연대보증 사실을 근거로 원고와 피고가 이 사건 물류센터의 준공기한을 위 2023. 2. 5.로 약정하였음을 인정할 수는 없다.

다) 원고와 피고가 이 사건 물류센터의 준공기한을 이 사건 책임준공기한인 2023. 2. 5.로 약정하였음을 인정할 수 없는 이상, 이를 전제로 피고가 이 사건 해제통지 당시 이 사건 물류센터 준공의무의 이행지체에 빠졌다가, 피고의 이 사건 연장통지를 이 사건 물류센터 준공의무의 이행거절 의사표시로 보기 어렵다. 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 불확정기한이 도래하였는지 여부(제1-2 주장) 가) 원고와 피고 사이에 이 사건 물류센터의 준공기한을 불확정기한으로 정하였음은 앞서 본 바와 같다. 위 1)항 기재 사정들을 통하여 알 수 있는 이 사건 매매계약의 체결 경위 및 당사자의 의사를 종합적으로 고려하면, 위 불확정기한의 내용은 이 사건 매매계약 별지 2 제10항의 준공 예정일인 2023년 1월부터 이 사건 물류센터 신축공사의 진척 상황 및 사회경제적 상황에 비추어 예상할 수 있는 합리적인 공사지연기간이 경과한 때라고 봄이 상당하다. 위 불확정기한이 도래하였다는 점은 그 기한 도래를 주장하는 자인 원고에게 증명책임이 있다.

나) 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면, 원고가 주장하는 이행기 도래 시점인 2023. 6. 6.이 위 준공 예정일로부터 이 사건 물류센터 신축공사의 진척 상황 및 사회경제적 상황에 비추어 예상할 수 있는 합리적인 공사지연기간이 경과한 때라고 인정하기 어려우므로, 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

(1) 원고가 제출한 증거를 통틀어 보더라도 이 사건 물류센터 신축공사의 공정률이 2022. 12. 31.을 기준으로 89.04%, 2023. 6. 6.을 기준으로 97.95%였음이 확인될 뿐이고, 그밖에 위 2023. 6. 6.이 원고의 주장과 같이 이 사건 물류센터의 준공 예정일로부터 합리적인 공사지연기간이 도과된 때임을 알 수 있는 자료는 없다. 원고가 문제 삼는 이 사건 연장통지의 내용은 이 사건 물류센터의

공사기간을 2023. 6. 6.로 연장하였다는 것에 불과하고, 피고가 위 일자까지 이 사건 물류센터를 준공하겠다고 확인하는 취지라고 보기는 어렵다. 뿐만 아니라 위 합리적인 공사지연기간은 앞서 본 바와 같이 그 해당 공사 및 당시의 사회경제적 상황 등 제반 정황을 종합적으로 고려하여 판단하여야 하는 것이므로, 그 공사기간이 한차례 연장되었다는 사정만을 근거로 위 연장된 공사기간을 합리적인 공사지연기간과 동일시할 수는 없다.

(2) 이 사건 대출약정의 대주단은 당초 시공사의 책임준공기한을 위 준공 예정일에 인접한 2023. 2. 5.로 정하였고, 이 사건 물류센터가 그로부터 약 9개월 뒤인 2023. 11. 2. 사용승인을 받았음은 앞서 인정한 바와 같다. 그런데 이 사건 물류센터의 준공이 위 2023. 2. 5.보다 약 9개월 늦어졌음에도 이 사건 대출약정의 대주단은 이를 이유로 기한이익을 상실시키지 않고 수차례에 걸쳐 이 사건 물류센터가 준공될 때까지 기한이익 상실을 유예해 주었는바, 대주단의 태도는 이 사건 물류센터의 준공이 늦어진 기간이 합리적으로 예상 가능한 범위 내에 있음에 따른 것으로 봄이 상당하다. 이와 같은 사정은 원고가 주장하는 위 2023. 6. 6.이 그 주장과 같은 합리적인 공사지연기간이 경과한 때라고 볼 수 없게 한다.

(3) 원고는 2023년 상반기에 이 사건 물류센터 인근에 다수의 냉동 물류창고의 준공이 예정되어 있었고, 이 사건 물류센터의 준공이 늦어지는 바람에 위 2023. 6. 6. 당시에는 이 사건 물류센터의 임차인 모집이 어려워져 원고가 이 사건 물류센터에서 냉동 물류창고 사업을 영위할 수 없게 되었으므로, 그 시점에 원고가 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없게 된 점을 위 합리적인 공사지연기간을 판단함에 있어 고려하여야 한다고 주장한다. 그러나 위와 같은 냉동 물류창고 시장의 변동은 원고가 냉동 물류창고 사업을 영위하기 위하여 감수하여야 하는 주관적 위험에 불과하고, 이 사건 물류센터의 준공이 다소 늦어지더라도 인근 냉동 물류창고와의 경쟁을 통하여 임차인의 모집은 얼마든지 가능할 것으로 보이므로, 그와 같은 사정을 근거로 이 사건 물류센터의 합리적인 공사지연기간을 원고가 주장하는 바와 같이 보기는 어렵다.

나. 이 사건 매매계약 제6조 제1항 다호에 따른 해제 여부(제2 주장)

1) 이 사건 매매계약 제6조 제1항 다호의 해석 가) 이 사건 매매계약 제6조 제1항 다호는 매매종결일까지 이 사건 매매계약의 목적을 달성하는 데 중대하게 부정적인 영향을 미치거나 미칠

우려가 있는 법령·조례의 개폐, 행정명령·행정처분·수용·토지이용계획·도시계획결정·기타 행정청의 행위변경이 있어 이 사건 매매계약의 목적 달성이 객관적으로 불가능하게 된 경우 당사자로 하여금이 사건 매매계약을 해제할 수 있도록 정하고 있다(이하 위 조항을 '이 사건 해제조항'이라 한다).

나) 그런데 아래와 같은 이 사건 매매계약의 해석론에 의하면, 이 사건 매매계약의 당사자 일방이 이 사건 해제조항을 근거로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있으려면 그 해제사유의 발생에 있어 귀책사유가 없어야 한다고 봄이 상당하다.

(1) 이 사건 매매계약은 제6조 제1항 가, 나호에서 원고의 계약금 또는 잔금 미지급을 이 사건 매매계약의 해제사유로 규정하는 한편, 제7조에서 당사자 일방의 귀책사유로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되는 경우 손해배상에 관하여 상세히 규정하고 있다. 이 사건 매매계약은 피고가 원고의 계약금 또는 잔금 미지급을 이유로 제6조 제1항 가, 나호에 따라 이 사건 매매계약을 해제하려면 원고에게 14일의 기간을 정하여 계약금 또는 잔금의 지급을 최고하도록 정하고 있는데, 그 해제의 요건 및 절차는 아래와 같이 이 사건 해제조항 및 매매계약 제6조 제1항 라호의 그것과 구별된다.

(2) 이 사건 매매계약은 이 사건 해제조항과 함께 이 사건 매매계약 제6조 제1항 라호에서 당사자의 귀책사유 없이 이 사건 매매계약의 이행이 불가능하게 된 경우 이 사건 매매계약을 해제할 수 있도록 규정하면서, 그와 같은 경우 해제에 앞서 별도의 최고를 요하지 않는다고 정하고 있고, 이는 이 사건 해제조항에 있어서도 마찬가지이다. 이와 같은 이 사건 매매계약 제6조 제1항의 체계 및 구조에 비추어 이 사건 해제조항은 이 사건 매매계약 제6조 제1항 라호의 예시로 봄이 상당하고, 그 해제사유인 법령 등의 개폐, 행정청의 처분 등에 있어 당사자의 귀책사유가 없음을 전제한다.

(3) 이 사건 해제조항의 전체적인 문언 및 취지를 고려하더라도, 이 사건 해제조항은 이 사건 매매계약의 당사자가 관여할 수 없는 어떠한 외부적인 요인으로 인하여 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없게 된 경우 당사자들에게 이 사건 매매계약의 구속력을 인정하는 것이 부당하다는 취지에서 규정된 것으로 보아야 하고, 이는 그 해제사유로 들고 있는 법령 등의 개폐, 행정처분, 수용 등도 이 사건 매매계약 당사자와 무관한 외부적인 사정변경의 예시로 보아야 하므로, 그 해제사유의 발생은 당사자 일방의 책임영역 또는 귀책사유와는 무관하여야 한다.

2) 이 사건 제조허가 취소에 있어서의 원고의 귀책사유 여부 가) 이 사건 물류센터의 준공이 이 사건 대출약정 및 신탁계약에 따른 책임준공기한에서 약 9개월 늦어졌고, 그 과정에서 2023. 6. 29. 원고가 이 사건 제조허가를 받은 후 1년 이내에 고압가스 제조 사업을 개시하지 않았다는 이유로 고압가스법 제9조 제1항 제2호에 따라 이 사건 제조허가가 취소되었음은 앞서 본 바와 같고, 고압가스법 제6조 제5호에 의하면 고압가스 제조 허가가 취소된 후 2년이 지나기 전에는 고압가스 제조 허가를 받을 수 없다.

나) 그러나 앞서 든 증거들 및 을 제2호증, 제3호증의 1, 3, 제5 내지 7호증의 각 기재, 이 법원의 서구청장에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면, 이 사건 제조허가가 취소됨에 있어 원고의 귀책사유가 없다고 보기 어려우므로, 원고는 이 사건 해제조항을 근거로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다. 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

(1) 고압가스 제조 허가는 원고가 이 사건 물류센터에서 냉동 물류창고 사업을 영위하게 위하여 필요한 것으로, 그 허가의 취득 및 유지는 원고의 책임영역에 속한다. 이와 같은 사정을 고려하면, 원고가 이 사건 제조허가를 받은 후 어떠한 사유에 의하여 이 사건 제조허가가 취소된다고 하더라도 이를 불가항력적인 것이라고 보기는 어려울 것이다.

(2) 아래와 같은 사정들을 고려하면 원고로서는 이 사건 물류센터의 준공이 다소 늦어진다고 하더라도 그와 무관하게 이 사건 제조허가를 유지할 수 있었을 것으로 보이고, 이 사건 제조허가는 원고가 그 허가를 유지하기 위한 조치를 소홀히 함에 따라 취소된 것으로 인정된다.

(가) 고압가스법 제11조 제1항, 제15조 제1항, 제16조 제3항, 제25조에 따르면 고압가스 제조 사업을 개시하기 위해서는 안전관리규정의 마련, 안전관리자 선임, 제조시설에 관한 완성검사 수검, 가스사고배상책임보험 가입이 필요할 뿐이고, 그 제조시설이 있는 건축물의 사용승인은 고압가스 제조 사업의 개시 요건이 아니다(이 법원의 서구청장에 대한 사실조회결과 참조). 특히 원고는 2023. 5. 26. 제조시설에 관한 완성검사를 마쳐 고압가스 사업 개시를 위한 물적 요건은 구비되어 있었으므로, 원고로서는 이 사건 물류센터의 준공과 무관하게 개시 신고를 할 수 있었을 것이다.

(나) 원고가 서구청장으로부터 고압가스 제조 사업을 2023. 6. 2.까지 개시하라는 시정명령을

받았음은 앞서 본 바와 같다. 피고는 2023. 6. 2. 원고에게 이 사건 물류센터의 준공이 2023. 8. 6.로 늦어졌음을 통보하면서 서구청장에 위 시정명령에 따른 이 사건 제조허가에 따른 사업 개시 신고기한을 연기하여 줄 것을 요청하라는 권고를 하였다(을 제5호증의 1). 그럼에도 원고는 이 사건 해제통지로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되었다고 주장하면서 피고의 권고 이행을 거부하였고(을 제5호증의 2), 위 신고기한을 연기하기 위한 어떠한 조치도 취하지 아니하였다.

(다) 고압가스 제조 사업의 개시 신고나 그 신고기한 연기 요청은 이 사건 제조허가의 수허가자인 원고만이 할 수 있다.2) 피고는 2023. 6. 9. 원고에게 이 사건 제조허가에 따른 사업 개시 신고를 하지 않아 이 사건 제조허가가 취소될 경우 그로부터 2년 동안 고압가스 제조 허가를 받을 수 없게 됨을 고지하면서 재차 서구청장에게 위 시정명령에 따른 사용개시 신고 기한 연기를 요청할 것을 촉구하였으나, 원고는 이 사건 해제통지로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되었다는 입장을 고수하면서 피고의 권고를 거부하였을 뿐이다(을 제6호증의 2).

4. 결론

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

재판장판사 이상원

판사 정재우

판사 권지은

별지

1) 주식회사 C가 2023. 12. 22. 독립당사자참가신청을 함에 따라 2023가합3280호의 사건번호가 부여되었으나, 주식회사 C는 2024. 2. 6. 위 독립당사자참가신청을 취하하였다.

2) 피고는 2023. 6. 2. 서구청장에게 위 시정명령에 따른 신고기한을 연기하여 줄 것을 요청하였으나, 서구청장은 피고가 이 사건 제조허가 대상 사업의 사업권자가 아니라는 이유로 위 요청을 처리할 수 없음을 통보하기도 하였다(을 제7호증).