

서울남부지방법원 2024. 5. 24 선고 2023가합100231 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박예준

소송복대리인 변호사 공성수

피 고 보령시

소송대리인 변호사 이슬

변 론 종 결 2024. 4. 26.

판 결 선 고 2024. 5. 24.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 552,862,730원 및 이에 대하여 2021. 11. 8.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 용지매매계약의 체결

1) 피고는 2019. 9. 27. 보령시 B 일원에 조성된 C 내 산업시설용지에 관하여 아래와 같은 내용의 분양 공고(이하 ‘이 사건 분양 공고’라고 한다)를 하였다.

C 산업시설용지 분양 공고

12. 기타 유의사항

4) 신청인은 토지의 조성상태, 현황(형상·고저·암반·법면상태·경사도 등 기타 토지이용유의사항) 및 사업지구내외 입지여건을 직접 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약체결하여야 하며, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있습니다(단, 암반분포 및 연약지반 현황 등은 사업지구 내 대표지점에 대한 토질시험결과에 의한 추정치이므로 실제와 차이가 발생할 수 있음)

5) 신청인은 공급공고문, 충청남도개발공사 및 보령시의 인터넷 홈페이지상 매각공고문 및 관리기본계획, 입주계약서, 매입신청유의사항 등을 입주계약 신청 전에 반드시 열람·확인하여야 하며 이를 확인하지 못한 책임은 신청자에게 있습니다.

2) 원고는 2021. 11. 8. 피고와 사이에 위 산업시설용지에 해당하는 보령시 D 장 15,709.3㎡, E 장 10,492.1㎡, F 장 13,574.9㎡(이하 ‘이 사건 각 용지’라고 한다)를 5,528,627,270원에 매수하기로 하는 아래와 같은 내용의 용지매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 552,862,730원을 지급하였다.

용지매매계약서

용지의 표시

소재지	지번	지정용도	지목	면적(㎡)	비고
충청남도 보령시 B	계			39,776.3	※ 분양대금 완납 후 소유권 이전
	955	산업시설용지	장	15,709.3	※ G블럭(D)
	956	산업시설용지	장	10,492.1	※ H블럭 일부(E, 21,099.6분의 10,492.1)
	959	산업시설용지	장	13,574.9	※ I블럭(F)

제1조(매매대금 및 대금납부방법) ① “갑”(‘피고’를 의미한다)은 목적용지를 다음 표의 가격으로 “을”(‘원고’를 의미한다)에게 매각하여 “을”은 매매대금을 다음 표의 납부방법에 따라 “갑”에게 납부하여야 한다.

매매대금	금오십오억이천팔백육십이만칠천이백칠십원(W5,528,627,270)
납부방법	2021. 11. 8. 계약금(10%) W552,862,730 2022. 6. 30. 중도금(50%) W2,764,313,630 2022. 10. 31. 잔금(40%) W2,211,450,910

제5조(계약의 해제) ① 다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 “갑”은 이 계약을 해제할 수 있다.

4. “을”이 매매대금(중도금, 잔금)을 6월 이상 납부하지 아니하여 “갑”이 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 연속하여 최고하여도 납부하지 아니한 때

② “을”은 다음 각 호의 1에 해당하는 때에는 이 계약을 해지할 수 있다.

1. “을”이 자신의 사정으로 스스로 계약을 해제하고자 하는 경우. 다만, 중도금의 일부라도 납부한 경우에는 “갑”이 동의하는 경우에 한한다.

2. “갑”의 귀책사유로 특약사항이 이행되지 않거나 토지사용시기 및 소유권이전이 6월 이상 지연되어 계약목적 달성을 할 수 없는 경우

③ 이 계약체결일 이후 “갑” 또는 “을”의 귀책사유 없이 이 계약의 순조로운 이행이 상당기간 지연되거나 불가능하다고 판단되는 경우에는 “갑”과 “을”은 협의하여 이 계약을 해제할 수 있다.

⑤ 제1항 및 제2항 제1호의 규정에 의하여 계약이 해제되었을 때에는 “갑”은 “을”로부터 수납한 매매대금 중 계약금을 제외한 나머지 금액에 대하여 실제 납부일부터 환급일까지 해약일 현

재 「은행법」에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기예금이자율을 적용하여 산정한 금액을 가산하여 “을”에게 반환하며 계약금은 “갑”에게 귀속한다. 이 경우 제4항의 소유권 회복비용 등 “을”이 부담할 비용은 “갑”이 “을”에게 반환하는 매매대금에서 이를 공제하기로 한다.

별지

특약사항

4. 경계측량 후 발생한 토지 면적의 상이함에 따른 매매금액 차액 발생 시 사후 정산하며, “갑”이 토지정리비(평탄화)는 보령시에서 지정하는 토목설계사무소 추정가격을 지원한다. 토지정리로 발생하는 인접토지의 피해발생(사면증가로 인한 옹벽설치 등)에 대해서는 “을”의 비용으로 조치한다. 단, 토지정리로 발생하는 토사에 대해 C 내 적치할 수 있도록 “갑”은 협조한다.

나. 이 사건 각 용지에 대한 평탄화 비용 지원

1) 피고는 2021. 12.경 J토목설계사무소로부터 이 사건 각 용지의 지반정리 토목공사비를 3억 8,000만 원으로 추정하여 산출한 설계서를 교부받고 이를 원고에게 전달하였다.

2) 이에 원고는 2021. 12. 22. 보령시장에게 이 사건 매매계약 특약사항 4항에 따라 이 사건 각 용지의 평탄화에 소요되는 공사비용 3억 8,000만 원에 대한 지방보조금 교부신청을 하였다.

보령시장은 2021. 12. 29. 공사 완료 후 2개월 이내 실적보고서를 제출할 것 등의 교부조건을 부가하여 위 공사비용을 교부하기로 결정하였고, 그 무렵 원고에게 위 3억 8,000만 원을 지급하였다.

다. 평탄화 작업 중단 및 원고의 중도금 미지급

1) 원고는 2022. 6. 29. 피고에게 ‘이 사건 각 용지의 평탄화 작업 도중 암반이 발견되어 공사가 중단되었고 당초 피고가 지원한 공사비용은 이러한 지반 상태를 반영하지 않은 채 현저히 적은 금액으로 책정되었으므로, 암반 제거를 위한 추가 예산 지원 등 대책을 마련하고 이 사건 매매계약에 따른 중도금 및 잔금의 지급기한을 연장해 달라’고 통지하였다.

2) 피고는 2022. 7. 25. 원고에게 ‘암반 제거를 위한 추가 예산 지원이 필요하다는 사유는 중도금 및 잔금의 지급기한 연기 사유에 해당하지 않고, 피고가 기지급한 보조금 이외에 평탄화 작업을 위한 추가비용을 지원할 의무를 부담하지 않는다’는 입장을 밝히면서 원고가 교부받은 보조금 3억 8,000만 원에 대한 정산내역을 보고해달라는 내용의 공문을 발송하였다.

3) 이후 피고는 2022. 8. 2. 및 8. 23. 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 중도금을 지급하라는 공문을 발송하였으나, 원고는 2022. 9. 6. 암반 제거를 위한 추가비용을 피고로부터 지원받지 못한다면 중도금을 지급할 수 없다고 통지하였다. 피고는 2022. 9. 20., 2022. 10. 24. 중도금 지급을 독촉하는 내용의 공문을 재차 발송하는 한편 잔금 지급기한이 지난 2022. 11. 14., 11. 22., 12. 13. 및 2023. 1. 17. 4차례에 걸쳐 중도금 및 잔금의 지급을 최고하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 17, 20호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 6, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약에는 아래와 같은 해제 사유가 존재하므로, 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하고 원상회복으로 피고에게 기지급한 계약금 552,862,730원의 반환을 구한다.

1) 피고가 이 사건 각 용지의 평탄화에 소요되는 공사비용을 지원할 것을 특약사항으로 정하였고, 원고는 이 사건 매매계약 제5조 제2항 제2호에 따라 피고의 귀책사유로 특약사항이 이행되지 않는 경우 이 사건 매매계약을 해제할 수 있는데, 이 사건 각 용지의 평탄화 작업 진행 도중 암반이 발견되어 암반 제거를 위한 추가비용의 지원을 요청하였음에도 피고가 이를 지급하지 아니하였으므로, 피고의 귀책사유로 특약사항이 이행되지 아니하였다.

2) 설령 피고가 특약사항을 이행하였다고 하더라도, 원고 또는 피고의 귀책사유 없이 계약의 이행이 상당기간 지연되고 있으므로, 이 사건 매매계약 제5조 제3항에 따라 계약을 해제할 수 있다.

나. 이 사건 매매계약의 효력

1) 이 사건 매매계약 제5조 제2항 제2호에 의하면, 원고는 피고의 귀책사유로 특약사항이 이행되지 않은 경우 이 사건 매매계약을 해제할 수 있으나, 앞서 든 증거, 을 제1, 10, 13, 21호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고의 귀책사유로 특약사항이 이행되지 않았다고 인정할 수 없으므로, 피고의 특약사항 불이행을 원인으로 한 원고의 해제 통지는 부적법하다.

① 피고가 이 사건 매매계약 특약사항 제4항에 따라 이 사건 각 용지의 평탄화 공사 추정가격 3억 8,000만 원을 원고에게 지급하였음은 앞서 본 바와 같은데, 위 조항에 의하면, 피고는 피고가 지정하는 토목설계사무소가 산정한 추정가격을 기준으로 이 사건 각 용지에 대한 평탄화 비용을 지원할 의무를 부담할 뿐이고, 실제 평탄화 작업에 소요되는 비용이 위 추정가격을 초과하더라도 그 비용을 추가로 지원하여야 한다고 해석할 아무런 근거가 없다. 오히려 피고가 원고에게 교부한 ‘토지정리비(평탄화) 보조금 청구 안내’ 공문이나 원고가 위 추정가격 3억 8,000만 원에 대한 지방보조금 교부신청을 하면서 작성한 교부신청서를 살펴보면, 피고는 보조금 청구 절차 등을 안내하면서 사업비가 증액될 경우에는 원고가 이를 부담한다는 점을 명시하였고, 이에 원고는 평탄화 작업에 소요되는 총 사업비는 ‘3억 8,000만 원 + @’이고 위 보조금 3억 8,000만 원 외에 추가로 발생하는 경비 ‘@는 자부담’이라고 기재하여 보조금을 신청하였는바, 위 추정가격을 초과하여 발생하는 작업비용은 원고가 부담하기로 합의되었다고 봄이 상당하다.

② 원고는 피고가 이 사건 각 용지에 암반이 존재한다는 사실을 알면서 이를 원고에게 숨긴 채 부당하게 낮은 가격으로 추정가격을 산정하였다고 주장하나, 이를 뒷받침할 만한 증거가 없다. 원고는, 2017년에 실시된 보링테스트(지반조사) 결과에 의하면 이 사건 각 용지에 암반이 존재하는 것으로 확인된다고 주장하면서도, 위 보링테스트 결과를 제출한 바 없고, 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 이를 알았다거나 부당하게 낮은 가격으로 추정가격이 산정되도록 영향력을 행사하였다고 볼 만한 사정도 보이지 않는다.

③ 또한 피고는 이 사건 분양 공고를 통해 이 사건 각 용지 내 암반 분포 현황은 사업지구 내 대표지점에서 실시한 토질시험결과를 토대로 한 추정치이므로 실제와 차이가 발생할 수 있음을 공지하였고, 분양 신청자인 원고에게 토지의 조성상태나 현황을 직접 또는 C 개발사업의 시행사인

충청남도개발공사를 통해 확인할 의무가 있으므로, 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 교부한 2010년도 보링테스트 보고서 등의 내용과 이 사건 각 용지의 실제 현황이 상이하다고 하여 피고에게 귀책사유가 있다고 보기도 어렵다.

④ 설령 피고에게 추정가격을 초과하여 발생한 평탄화 비용을 추가로 지원할 의무가 있다고 가정하더라도, 원고는 이 사건 각 용지에 암반이 실재하는지 여부나 암반 제거에 소요되는 비용을 확인할 수 있는 구체적인 자료를 제출하지 않고 있다. 피고는 2022. 8. 19.경 원고와의 업무 협의 이후 기지급한 보조금의 정산내역과 추가비용의 산정자료 등을 검토하여 평탄화 비용의 추가 지원 여부를 결정하기로 하였으나, 원고는 지급받은 보조금의 사용 내역이나 추가로 지급을 요청하는 비용의 산정 근거 등을 전혀 제출하지 아니하였다.

⑤ 한편 원고와 토지평탄화 공사 계약을 체결한 주식회사 K은 원고를 상대로 미지급 공사대금의 지급을 구하는 소송을 제기하였는데(대전지방법원 홍성지원 2023가합30260호), 위 법원은 위 공사업체가 원고와 사이에 공사대금 303,290,000원으로 정하여 이 사건 각 용지의 평탄화 작업을 위한 토사납품(매립)계약을 체결하였고 위 계약에 따른 평탄화 작업을 완료하였으나, 원고로부터 잔여 공사대금 103,994,000원을 지급받지 못하였다고 판단하기도 하였는바, 피고가 지원한 보조금을 초과하여 평탄화 비용이 발생하였다는 원고의 주장은 근거를 찾을 수 없다.

2) 한편 이 사건 매매계약 제5조 제1항 제4호, 제5항에 의하면, 원고가 매매대금을 6월 이상 납부하지 아니하여 피고가 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 연속하여 최고하여도 납부하지 아니하는 경우 피고는 이 계약을 해제할 수 있고, 이 경우 원고가 지급한 계약금은 피고에게 귀속되는데, 피고가 이 사건 매매계약에 따른 중도금 및 잔금 지급기한이 도래한 이후 기초 사실 다.

3)항 기재와 같이 원고에 대하여 그 지급을 최고하였음에도 원고가 이를 납부하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 2023. 6. 7.자 답변서 부분의 송달로써 이 사건 매매계약 제5조 제1항 제4호에 따라 이 사건 매매계약에 대한 해제의 의사표시를 하였음은 기록상 명백하며, 피고가 평탄화 비용의 추가 지원 요청에 불응하였다는 이유로 원고가 중도금 및 잔금을 납부하지 않은 데 정당한 이유가 있다고 볼 수도 없으므로, 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다.

다. 소결론

따라서 원고가 피고에게 지급한 계약금은 이 사건 매매계약이 원고의 귀책사유로 해제됨에 따라
물취되었다고 봄이 상당하므로(이 사건 매매계약 제5조 제5항), 이와 다른 전제에 선 원고의 계약금
반환 청구는 받아들일 수 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 최정인, 판사 이진희, 판사 박창현