

부 산 지 방 법 원

제 6 민 사 부

판 결

사 건 2018가합48782(본소) 계약금 반환 등 청구의 소

2019가합42873(반소) 매매대금

원고(반소피고, 선정당사자)

1. A

2. B

원고 1, 2의 소송대리인 법무법인 율하 담당변호사 이재규

피고(반소원고) 1. C 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 세종

담당변호사 이승수, 김주현

피 고 2. D 주식회사

3. 주식회사 E

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주

담당변호사 김인진, 박현종

변 론 종 결 2020. 5. 28.

판 결 선 고 2020. 7. 23.

1. 피고 D 주식회사는 원고(반소피고, 선정당사자)들 및 선정자들에게 별지 2 표의 '합계'란 기재 각 돈과 각 이에 대한 2019. 4. 16.부터 2019. 5. 31.까지 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고, 선정당사자)들 및 선정자들은 피고(반소원고) C 주식회사에게 별지 3 표의 '잔금'란 기재 각 돈과 각 이에 대한 2018. 10. 31.부터 2019. 4. 15.까지 연 12.7%의, 2019. 4. 16.부터 2019. 5. 31.까지 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고, 선정당사자)들의 피고 D 주식회사에 대한 나머지 청구, 피고(반소원고) C 주식회사에 대한 본소 청구, 피고 주식회사 E에 대한 청구, 피고(반소원고) C 주식회사의 원고(반소피고, 선정당사자)들에 대한 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고(반소피고, 선정당사자)들과 피고 D 주식회사 사이에 생긴 부분은 피고 D 주식회사가 부담하고, 원고(반소피고, 선정당사자)들과 피고(반소원고) C 주식회사 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고, 선정당사자)들과 선정자들이 부담하며, 원고(반소피고, 선정당사자)들과 피고 주식회사 E 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고, 선정당사자)들과 선정자들이 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소] 피고 D 주식회사, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) C주식회사는 공동하여 별지 2 표 '계약자'란 각 기재 원고(반소피고, 선정당사자)들과 선정자들[이하 원고(반소피고, 선정당사자)들과 선정자들을 구분하지 않고 모두 '원고들'이라

한다]에게 '합계'란 기재 각 돈과 이에 대한 이 사건 소장 부분 최종 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하고, 피고 E은 별지 2 표 '계약자'란 기재 원고들과 선정자들의 피고 E에 대한 '중도금'란 기재의 각 대출금 채무는 존재하지 아니함을 확인한다.

[반소] 원고들은 피고 C 주식회사에게 별지 3 표 '잔금' 해당 칸 기재 각 돈 및 이에 대한 2018. 9. 29.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 12.7%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율에 의한 돈을 각 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

1) 원고들은 경주시 F 외 8필지 지상 G 호텔(이하 '이 사건 호텔'이라 한다) 중 별지4 표의 '동·호수'란 기재 각 해당 동·호수를 분양받은 수분양자들이다.

2) 피고 D 주식회사(이하 '피고 D'라 한다)는 이 사건 호텔을 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행한 회사이고, 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)는 피고 D로부터 이 사건 사업의 시행을 위탁받은 신탁회사이며, 피고 주식회사 E(이하 '피고 E'이라 한다)은 이 사건 호텔의 수분양자들에게 중도금 대출을 실행한 은행이다.

나. 피고 D와 사이의 분양계약 체결

1) 원고들은 2016년경 피고 D와 사이에 별지4 표의 '동·호수'란 기재 각 해당 동·

호수에 관하여 각 분양계약(이하 '최초 분양계약'이라 한다)을 체결하고, 별지4 표의 '계약금'란 기재 각 해당 계약금을 피고 D가 지정한 피고 C 명의 계좌로 지급하였다.

2) 최초 분양계약서에는 입주예정일이 '2017년 12월(입주예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 변경될 경우 추후 개별 통보함)'로, 분양대금의 납부방법은 '계약 시 계약금(10%), 6회에 걸쳐 각 지정 일자에 중도금(각 10%로 총 60%), 준공 시 잔금(30%)'로 각 기재되어 있다.

다. 피고 D, C 사이의 관리형 토지신탁계약 체결

피고 D는 2016. 2. 18. 피고 C과 사이에 이 사건 호텔 부지에 관한 분양관리신탁 계약을 체결하였다가 2017. 2. 23. 위 분양관리신탁계약을 관리형토지신탁계약으로 변경하는 내용의 변경계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 신탁계약의 주요 내용은 다음과 같다.

이 사건 신탁계약서

피고 D(위탁자), 피고 C(수탁자), 주식회사 H(시공사, 이하 'H'이라 한다)은 아래와 같이 이 사건 신탁계약을 체결한다.

제16조[분양업무의 수행 등]

- ① 피고 D는 분양광고, 분양계약 등 분양 업무를 수행한다, 단, H 또는 우선수익자와 협의하여 달리 정할 수 있다.
- ② 제1항의 분양업무 중 광고·홍보물의 분양광고(안)의 내용은 사전에 피고 C과 합의하여야 한다.

제17조[신탁부동산의 분양에 따른 소유권이전]

- ① 피고 C은 신탁부동산에 대하여 수분양자와 분양계약을 체결한다. 다만 이미 체결된 분양 계약에 대하여는 H 또는 우선수익자 동의하에 승계계약을 체결한다.
- ② 피고 C은 신탁건물의 준공 및 보존등기 완료시 분양대금납부계좌로 분양대금을 완납한 수분양자에 대해서는 해당 신탁부동산의 소유권 이전절차를 진행한다.

특약사항

위탁자 겸 수익자인 피고 D, 수탁자인 피고 C, 시공사 겸 2순위 우선수익자인 H은 경상북도 경주시 F 일원상 『경주 G호텔 신축 및 분양사업』(이하 “본 사업”이라 한다)을 진행함에 있어 “피고 D”, “피고 C”, “H”간의 관리형 토지신탁계약 체결을 근거로 아래와 같이 특약사항을 정하기로 한다.

제22조[분양계약 및 분양자 관리 등]

- ① 본 사업 분양과 관련된 일체의 행위(분양계약서 작성 및 체결, 계약자 관리, 분양홍보, 부동산 거래신고 등)는 “피고 D” 및 “H”이 책임 처리하기로 하며, “피고 C”은 이에 대한 일체의 의무를 갖지 않는다. 다만, 분양대금 수납, 분양계약 해제/해지 시 분양대금 반환 채무 이행, 수분양자에 대한 소유권이전 등기업무, 기타 본 계약의 당사자들이 협의하여 정한 업무는 “피고 C”이 신탁재산 범위 내에서 직접 수행하기로 한다.
- ② “피고 D” 및 “H”은 “피고 C”이 분양계약 해제/해지 시 분양대금 반환 채무 이행, 수분양자에 대한 소유권이전 등기 업무 등 분양계약에 따른 의무를 이행할 수 있도록 제반 서류 및 절차 등 준비 및 이행하여야 할 실질적인 책임을 부담한다.
- ③ 제3항의 소유권이전 등기업무와 관련하여 본 사업 신축건축물의 사용승인 후 “피고 D” 및 “H”이 분양대금을 완납한(중도금대출 상환 또는 담보대출전환 포함) 수분양자에 대한 소유권이전을 “피고 C”에게 관련증빙을 첨부하여 서면으로 요청하면 “피고 C”은 수분양자에게 직접 소유권을 이전할 수 있도록 관련서류를 교부한다. 만약 잔금완납이 확인된 세대에 관하여 “피고 D” 및 “H”의 별도 요청이 없더라도 “피고 C”은 필요시 단독으로 소유권이전을 할 수 있다.

라. 피고 C과 사이의 분양계약 체결

1) 피고 C, D는 이 사건 신탁계약에 따라 원고들과 사이에 별지4 표의 '변경계약일자' 기재 각 해당 일자에 피고 C를 시행수탁자, 피고 D를 위탁자, H을 시공사로 한 각 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 이 사건 분양계약서에는 입주예정월이 '2018년 5월(입주예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 정확한 입주일자는 추후 개별 통보함)'로, 분양대금의 납부방법은 '계약 시 계약금(10%), 5회에 걸쳐 각 지정 일자에 중도금(각 10%로 총 50%), 입주 시

잔금(40%)'로 각 기재되어 있다. 이 사건 분양계약의 주요 내용은 다음과 같다.

이 사건 분양계약서

제3조[연체료]

매수인(원고들, 이하 '매수인'이라고만 한다)이 중도금 및 잔금납부를 지연하여 약정납부일이 경과되었을 때에는 그 경과일수에 대하여 연체금액의 연 12.7%를 적용하여 부과하기로 한다.

제4조[지체상금]

① 피고 C는 본 계약서 전문에서 정한 입주예정일(사용승인일 기준)으로부터 특별한 사유없이 3개월 이내에 입주를 시키지 못할 경우에는 기납부한 중도금에 대하여 제3조에 의한 연체료율에 의거 매수인에게 지체상금을 지불하거나 잔여대금에서 공제한다.

제5조[계약의 해제 및 위약금]

③ 매수인은 아래의 각호의 1에 해당하는 경우 본 계약을 해제할 수 있다. 본 항에 의해 계약이 해제된 때에는 피고 C는 매수인에게 총 공급대금의 10%를 위약금으로 지급한다.

1. 피고 C의 귀책사유로 인하여 입주가 당초 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 지연된 경우. 단 천재지변 또는 피고 C의 귀책사유와 관계없는 행정명령 등의 불가항력적인 사유로 인해 입주가 지연될 경우에는 이를 사유로 매수인은 피고 C에게 본 계약의 해제를 요구할 수 없다.

제6조[중도금 납부, 대출 및 무이자 용자]

피고 D는 매수인이 제1조 공급금액의 납부를 위하여 분양대금대출을 신청한 경우에 한하여 아래와 같이 대출을 알선하기로 한다.

3. 무이자용자

피고 D가 지정하는 금융기관으로부터 매수인이 대출을 받아 중도금 5회차 대금을 납부하는 경우 각 회차 중도금 대출실행일로부터 발생하는 대출이자(무이자 용자)는 피고 D가 대납한다.

4. 피고 C는 입주지정기간 최초일로부터 금융기관에 대한 이자납부에 관한 모든 의무를 면하고, 이자납부 의무자의 자격은 별도의 약정 없이 매수인이 자동승계 받는 것으로 한다. 또한 대출에 따른 보증수수료, 인지대 등 제반수수료 및 담보전환 시 근저당설정비용 등은 매수인이 부담하여야 하며 담보전환 시 대출한도, 대출금리 등 기타 대출조건 등은 대출은행의 조건에 따르기로 한다.[대출만료일 확인 필요]

5. 매수인은 대출을 받은 후 제5조에 해당하는 사유로 계약이 해지된 때에는 피고 C이 부담한 대출이자(무이자 용자)를 피고 C의 지정계좌에 선입금하여야 한다. 만약 대출이자의

선입금이 이루어지지 않고 해제되는 경우에는 피고 C은 매수인이 납부한 공급대금에서 위약금(분양가의 10%), 대출이자(연체료 포함), 대출원금의 순으로 공제한 잔액을 매수인에게 반환한다. 단, 매수인이 납부한 공급대금이 위약금 대출이자, 대출원금을 합한 금액보다 부족할 경우에는 매수인은 부족한 차액을 별도로 피고 C 또는 대출은행에 납부하여야 한다.

6. 매수인은 입주 전까지 대출금을 상환하거나 또는 담보대출로 전환하여야 하며 대출금을 담보대출로 전환하고자 하는 경우에는 소유권이전 및 근저당권 설정에 필요한 서류 및 제반비용을 대출은행 또는 입점 안내 시 통보한 자에게 제출 또는 완납 후 입주할 수 있다.
7. 본제 1호 내지 6호는 본 계약서의 모든 조항에 우선하여 적용한다.
8. 금융기관이 관련 법규 변경 등으로 대출한도를 조정하는 경우 매수인은 피고 C에게 어떠한 이의도 제기하지 못한다.

제23조[특기사항]

매수인은 다음 각 항에서 규정한 사항을 분명히 인지하였음을 확인하고, 향후 어떠한 이의도 제기하지 않는다.

2. 실별 공급면적과 대지면적이 법령에 따른 공부정리 절차 또는 실측정리에 따라 차이가 발생할 수 있으며, 이런 부득이한 사유로 변동시 공급가액에 의한 정산처리함.

제24조[관리형토지신탁]

- ① 본 계약은 피고 C과 위탁자 피고 D간의 신탁계약 체결에 따라 진행되는 관리형 토지신탁사업으로서 본 계약상의 실질적인 사업 주체는 위탁자 피고 D이며 모든 이행책임(매도인의 담보책임 등을 말하여 이에 한하지 아니함)은 신탁계약에 의거 위탁자 피고 D가 부담한다.
- ② 피고 C은 목적물에 대한 신탁계약에 의하여 매도인의 지위를 가지는 자로서 신탁재산 및 신탁계약의 업무 범위 내에서 책임을 부담하며, 본 계약에 의한 분양대금의 반환의무, 입주 지연 등은 신탁계약의 위탁자 피고 D가 부담한다.
- ⑥ 매수인은 본 계약과 관련한 임대수익률 보장 등 분양목적물과 관련하여 피고 C은 일체의 수익보장이나 이용 혜택의 책임을 부담하지 않는 것에 관하여 동의하며, 이에 따라 임대수익률 보장 및 각종 이용 혜택 등이 이행되지 않은 것을 이유로 피고 C에게 매매대금의 감액 청구, 본 계약의 무효, 취소 또는 해제의 주장, 손해배상청구 등을 하지 않을 것을 확인한다.

⑦ 위탁자 피고 D가 부담하는 수분양자 매수인의 중도금 용자금에 대한 대출이자는 피고 C 과 어떠한 관계도 없으며, 위탁자 피고 D가 대출이자를 부담할 수 없을 경우 수분양자가 그 대출이자를 부담한다.

마. 원고들의 확약서 작성

원고들은 이 사건 분양계약을 체결하면서, 이 사건 신탁계약으로 인하여 아래와 같이 최초 분양계약과 이 사건 분양계약 사이에 달라진 내용을 인지하고 확약한다는 확약서(이하 '이 사건 확약서'라 한다)에 각 날인하였다.

확약서

금번 관리형토지신탁으로의 변경 목적은 본 사업의 안정적인 준공임을 확인하는 동시에,
하나. 본인(원고들, 이하 '본인'이라 한다)은 본 재산이 신탁법 및 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 관리형토지신탁사업에 의거 공급되는 재산이라는 특수성을 인지하고, 본 건축물의 사용승인일 이후 신탁계약이 종료(신탁목적의 달성, 신탁기간의 만료 등 신탁계약에서 정한 종료사유의 발생, 신탁계약의 해지 등을 의미함)되는 경우 피고 C의 모든 권리 및 의무(지위포함)는 자동으로 시행사 겸 위탁자인 피고 D에게 면책적으로 이전되며, 이와 관련하여 피고 C에게 일체의 이의를 제기하지 않기로 확약한다.
하나. 입주예정월은 2018년 5월이며(입주예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 정확한 입주일자는 추후 개별 통보함).
하나. 본인은 시행사 겸 위탁자인 피고 D가 실질적인 사업주체이며 본 사업의 모든 이행책임(매도인의 하자담보책임 등을 말하며 이에 한하지 아니함)을 부담함을 인지한다.
하나. 본인은 본 계약과 관련한 임대수익률 보장 등 분양목적물과 관련하여 피고 C에게 일체의 수익보장이나 이용혜택의 책임을 묻지 않을 것임을 확약하며, 이에 따라 임대수익률 보장 및 각종 이용혜택 등이 이행되지 않을 것을 이유로 피고 C에게 매매대금의 감액청구, 본 계약의 무효·취소 또는 해제의 주장, 손해배상청구 등을 하지 않을 것을 확약한다.

바. 피고 E의 중도금 대출 등

원고들은 피고 D의 알선으로 피고 E으로부터 별지4 표의 '중도금'란 기재 각 해당

중도금('이 사건 중도금'이라 한다)을 대출받기로 하는 중도금대출약정(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다)을 체결하고, 각 중도금을 대출받아 피고 C에게 납부하였다.

사. 이 사건 호텔의 사용승인 등

1) 피고 C은 2018. 8. 7. 경주시장에 이 사건 호텔의 사용승인을 신청하여 2018. 8. 21. 사용승인을 받았다.

2) 피고 C은 이 사건 호텔의 수분양자들에게 입주지정기간을 2018. 8. 28.부터 2018. 9. 28.까지로 정하여 입주안내문을 발송하였다가 2018. 10. 30.까지로 이를 연장한다는 내용의 안내문을 재차 발송하였다.

[인정 근거] 피고 D: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)

나머지 피고들: 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 19호증(가지번호 있는 것은 이를 포함, 이하 같다), 을나 제1호증 내지 제4호증, 제6호증, 제9호증 내지 제11호증, 을다 제1호증 내지 16호증, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 피고 D, C에 대한 청구

가) 약정해제권 행사에 관한 주장

이 사건 분양계약의 입주예정일은 적어도 2018년 5월이라고 할 것인데 피고 C, D는 아래와 같이 입주를 지연하였다. 따라서 원고들은 이 사건 분양계약 제5조 제3항의 약정해제권에 기하여 이 사건 분양계약을 해제한다.

① 이 사건 분양계약상 입주지정일에서의 '입주'의 의미는 단순히 사용승인을

받는 것이 아니라 실제로 이 사건 호텔의 영업이 개시되는 것을 의미한다.

② '입주'의 의미를 사용승인을 받는 것으로 보더라도, 이 사건 호텔에 대한 사용승인처분은 전기안전검사가 완료되지 않고 감리완료보고서가 작성되지 않은 상태에서 이루어진 것으로 적법한 사용승인이 없었다.

③ '입주'의 의미가 사용승인을 받은 것이라면, 사용승인을 받는 것은 이 사건 분양계약상의 약정해제권 발생을 차단하는 조건이라고 할 것이고, 피고 C은 전기안전검사가 완료되지 않고, 감리완료보고서가 작성되지 않은 상태로 경주시장을 기망하여 사용승인을 받음으로써 신의성실에 반하여 약정해제권 발생을 차단하는 조건을 성취하였으므로, 원고들의 약정해제권이 발생하였다.

나) 법정해제권 행사에 관한 주장

이 사건 호텔의 경우 건축허가 당시의 대지면적은 9,695㎡ 였으나 사용승인시에 그 대지면적은 9,439.2㎡로 대지면적이 약 201㎡ 감소되었는 바, 이는 공용면적·전용면적·대지지분 또는 층고가 감소하는 변경이 있는 중대한 설계의 변경이라고 할 것이다. 위 대지면적 감소부분이 상가의 대지지분에만 반영되었다고 하더라도 결국 이 사건 호텔 영업에 영향을 주게 되므로, 이로 인하여 이 사건 분양계약의 목적을 달성할 수 없게 되어 원고들은 이 사건 분양계약을 해제한다.

다) 사기 또는 착오를 이유로 한 계약취소 주장

피고 C, D는 이 사건 호텔 분양과정에서 이 사건 호텔이 세계적인 호텔그룹인 I그룹의 G 호텔을 분양하는 것으로, 골프장과 요트장을 포함한 호텔이며, 요트 및 의전 차량도 할인 이용이 가능한 호텔임에도 불구하고, 실투자금 6,500만 원만으로 분양이 가능하고, 중도금은 분양대금의 60%까지 10년간 무이자로 대출이 가능하고, 중도금 대

출은 추후 담보 대출로 전환될 수 있으며, 투자금 대비 연 10%의 확정 수익금도 분배 받을 수 있다고 허위광고를 하고 위와 같이 분양수익율, 중도금 대출 무이자, 각종 이용 특혜 등 거래의 가장 중요한 사항에 관하여 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위·과장 광고를 하여 원고들을 기망하였다. 원고들은 피고들의 이와 같은 기망으로 이 사건 분양계약의 중요한 조건에 대하여 착오에 빠져 이 사건 분양계약을 체결하였으므로, 사기 또는 착오에 의한 의사표시를 이유로 이 사건 분양계약을 취소한다.

라) 원상회복 및 위약금 청구

이 사건 분양계약은 위와 같이 해제 또는 취소되었으므로, 피고들은 공동하여 원고들에게 원상회복으로서 원고들이 지급한 계약금과 위 분양계약에서 정한 위약금 및 이에 대한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

2) 피고 E에 대한 청구

이 사건 대출약정은 아래와 같은 이유로 효력이 없다. 그럼에도 피고 E이 원고들에게 중도금 대출채무의 이행을 구하고 있으므로, 원고들은 피고 E을 상대로 중도금 대출채무의 부존재 확인을 구한다.

① 원고들은 피고 E과 사이에 이 사건 대출약정을 체결하였는데, 이 사건 대출약정은 이 사건 분양계약에 종된 계약으로 주된 계약인 이 사건 분양계약이 적법하게 해제되거나 취소되었으므로 종된 계약인 이 사건 대출약정도 효력을 상실하였다.

② 이 사건 대출약정은 대출기간 및 만기 등 계약의 중요한 부분에 관한 의사의 합치가 없이 이루어진 것으로 무효이다.

나. 피고 C의 본안 전 항변에 관한 판단

1) 피고 C의 주장

피고 C은 원고들이 이 사건 확약서에 따라 부제소합의를 하였음에도 이에 위반하여 이 사건 본소를 제기하였으므로, 이 사건 본소는 위와 같은 부제소합의에 위반된 것으로 부적법하다.

2) 판단

부제소합의는 소송당사자에게 헌법상 보장된 재판청구권의 포기와 같은 중대한 소송법상의 효과를 발생시키는 것으로서 그 합의 시에 예상할 수 있는 상황에 관한 것 이어야 유효하고, 그 효력의 유무나 범위를 둘러싸고 이견이 있을 수 있는 경우에는 당사자의 의사를 합리적으로 해석한 후 이를 판단하여야 한다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다80449 판결 등 참조). 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).

원고들이 이 사건 분양계약을 체결하면서 작성한 이 사건 확약서에는 '임대수익률 보장 등 분양목적물과 관련하여 피고 C에게 일체의 수익보장이나 이용혜택의 책임을 묻지 않을 것임을 확약하며, 이에 따라 임대수익률 보장 및 각종 이용혜택 등이 이행되지 않은 것을 이유로 피고 C에게 매매대금의 감액청구, 본 계약의 무효·취소 또는 해제의 주장, 손해배상청구 등을 하지 않을 것을 확약한다.'라고 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 이 사건 확약서의 내용은 원고들과 피고 C 사이에 발생하는 계약위반과 불법행위 등 일체의 법률관계에 관한 제소를 금지하는 합의가 아니라 분양목적물과 관련한 임대수익률 보장 및 각종 이용혜택이 이행되지 않았을 경우의 피고 C의 책임을

제한하는 것이라고 봄이 상당하다. 따라서 피고 C의 위 본안 전 항변은 이유 없다.

다. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

피고 D는 이 사건 소장 부분을 송달받았으나 이 법원에 답변서를 제출하지 않고 변론기일에 출석하지 않았으므로, 민사소송법 150조 제3항, 제1항에 따라 원고의 주장을 모두 자백한 것으로 본다.

따라서 피고 D는 원고들에게 원상회복과 위약금으로 별지 2 표 '합계'란 기재 각 돈과 이에 대한 이 사건 각 분양계약해제일 이후로 원고들이 구하는 이 사건 소장 부분 최종 송달일 다음날인 2019. 4. 16.부터 2019. 5. 31.까지 소송촉진 등에 관한 특례법 및 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고들은 이 사건 소장 부분 송달일부터 다 갚는 날까지 연 15%의 지연손해금의 지급을 구하나, 위와 같이 개정된 특례규정에 따라 2019. 6. 1. 이후 연 12%를 초과하는 지연손해금의 지급을 구하는 부분은 이유 없다).

라. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

1) 약정해제권 주장에 대한 판단

가) 입주예정일의 의미

살피건대, 앞서 든 증거, 을나 제5호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면 이 사건 분양계약서 상 입주지정일에서 '입주'의 의미는 사용승인을 받는 것이라고 봄이 상당하고, 영업을 개시할 것을 의미한다고 보기는 어렵다.

① 이 사건 분양계약서 제4조는 '본 계약서 전문에서 정한 입주예정일(사용승인일 기준)'이라고 정하고 있다.

② 사용승인이란 건축주가 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건물의 건축공사를 완료한 후 그 건물을 사용하기 위하여 관할 행정청에 의한 소정의 검사를 거쳐 이루어지는 것으로(건축법 제22조 제1항 참조), 사용승인서가 교부되면 건축한 건물을 사용·수익할 수 있게 된다.

③ 원고들은 이 사건 호텔의 운영과 관련하여 주식회사 J과 별도로 위탁운영 계약을 체결하였으므로, 이 사건 호텔에 대한 영업의 개시 시점은 원고들과 주식회사 J 사이에서 정할 문제이다. 위 위탁운영계약 제2조는 그 계약기간 기산점을 '수분양자인 원고들 명의로 소유권이 이전된 후 운영이 개시되는 날'로 정하고 있어, 원고들 명의로 이 사건 호텔의 소유권이 이전되는 날과 이 사건 호텔의 운영이 개시되는 날 사이에도 시차가 있음을 예정하고 있는 바, 피고 C에게 결정권이 없는 영업 개시 시점이 이 사건 분양계약서 상의 입주지정일이라고 할 수 없다.

나) 적법한 사용승인 유무

살피건대, 앞서 든 증거, 을나 제13호증의 기재, 이 법원의 경주시장에 대한 사실조사회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 호텔에 관한 사용승인은 관할관청의 조사를 거쳐 이루어진 사실을 인정할 수 있고, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고 C이 이 사건 호텔에 관하여 사용승인을 득한 이후 입주지정기간 당시 이 사건 호텔에 대한 입주가 사실상 불가능한 상태였다거나 피고 C이 경주시청 공무원들과 통모하여 위법한 방식으로 이 사건 호텔에 관한 사용승인을 받았다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 피고 C이 신의성실에 반하여 사용승인을 받아 약정해제권 발생을 차단시키는 조건을 성취하였는지 여부

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 C이 원고들의 약정해제권 발생을 차단시키기 위하여 경주시장을 기망하여 불법적으로 이 사건 호텔에 대한 사용승인을 받았음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한 조건이란 법률행위의 효력의 발생 또는 소멸을 장래의 불확실한 사실의 성취에 의존케 하는 법률행위의 부관을 의미하는데, 이 사건 분양계약서에 의하면 피고 C의 귀책사유로 인하여 입주가 당초 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 지연되는 경우 당연히 이 사건 분양계약이 해제되는 것으로 정한 것이 아니라, 약정해제권을 별도로 행사하여야만 하는 것으로 이는 이 사건 분양계약의 이행기를 정한 것으로서 약정해제사유에 해당하는 것이고 조건이라고 볼 수는 없다.

따라서 이와 다른 전제에선 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

라) 소결

따라서 이 사건 분양계약의 입주지정일은 2018년 5월이라고 할 것이고, 피고 C이 그로부터 3개월 내인 2018. 8. 21. 이 사건 호텔에 관한 사용승인을 득하여 원고들에게 2018. 8. 28.부터 이 사건 호텔에 입주할 것을 통지하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 입주지정일로부터 3개월이 지나도록 입주를 지연하였음을 전제로 한 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 법정해제권 주장에 대한 판단

가) 이 사건 호텔의 경우 건축허가 당시의 대지면적은 9,695㎡ 였으나 사용승인시에 그 대지면적은 9,439.2㎡로 대지면적이 약 201㎡ 감소된 사실은 앞서 본 바와 같

고, 이 사건 분양계약 제19조 제1항 및 건축물 분양에 관한 법률 시행령 제10조 제2호에 따르면 공용면적·전용면적·대지지분 또는 층고가 감소하는 변경에 있어서는 수분양자들인 원고들의 서면동의를 받아야 하는 사실은 인정할 수 있다.

나) 그러나 을나 제7, 8호증의 각 기재에 변론전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면 위 대지면적 감소로 인하여 공용면적·전용면적·대지지분 또는 층고가 감소하는 변경이 있었다거나 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없게 되었다고 할 수 없다. 따라서 이를 전제로 한 원고들의 주장은 받아들이지 않는다.

① 이 사건 분양계약 당시에 기재된 전용면적·대지지분과 이 사건 호텔의 부동산등기부상 기재된 전용면적·대지지분 간에 차이가 없다.

② 이 사건 호텔에 대한 대지면적이 감소된 것은 측량 결과 대지의 면적이 잘못 기재된 것이 밝혀져 정정된 것이다.

③ 이 사건 분양계약에는 상가 부분 대지면적에 관한 내용은 포함되어 있지 않고, 공용면적에는 관리사무소, 기계실, 전기실 등이 포함되는 것으로 감소된 대지 면적 부분은 상가 부분에 반영되었으므로 이를 두고 공용면적이 감소하였다거나 원고들의 대지지분이 감소하였다고 할 수 없다.

④ 이 사건 분양계약서 제23조 제2호에도 "실별 공급면적과 대지 면적이 법령에 따른 공부정리 절차 또는 실측정리에 따라 차이가 발생할 수 있으며, 이런 부득이한 사유로 변동 시 공급가액에 의한 정산처리함"이라고 규정되어 있다.

⑤ 원고들이 이 사건 분양계약을 체결할 당시에 피고 C에게 '객실 발코니 확대 및 편의시설 추가 설치로 인한 분양금액의 증감은 없으며 공급면적은 약간 증가(감소

없음)하며 대지지분은 동일함'이라는 취지의 설계변경 동의서 및 수령 확인증에 서명·날인하여 교부하였다.

3) 중도금대출과 이자 및 이용혜택 관련 기망 및 착오 주장에 대한 판단

가) 상품의 선전 광고에서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당할 것이나, 그 선전 광고에 다소의 과장이 수반되었다고 하더라도 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 것이라면 이를 기망행위라고 할 수 없다. 또한 분양광고의 내용 중 구체적인 거래조건, 즉 분양목적물의 외형·재질·구조 등에 관한 것으로서 사회통념에 비추어 수분양자가 분양자에게 계약의 내용으로 이행을 청구할 수 있다고 보이는 사항에 관한 것은 수분양자가 이를 신뢰하고 분양계약을 체결하는 것이고 분양자도 이를 알고 있었다고 보아야 할 것이므로, 분양계약을 체결할 때 달리 이의를 유보하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이러한 사항은 분양자와 수분양자 사이의 묵시적 합의에 의하여 분양계약의 내용으로 된다고 할 것이지만, 이러한 사항이 아닌 분양광고의 내용은 일반적으로 청약의 유인으로서의 성질을 가지는데 불과하고, 동기의 착오가 법률행위의 내용 중 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여기질 정도의 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 2015. 5. 28. 선고 2014다24327, 24334, 24341,

24358, 24365, 24372 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제4, 23호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 D가 최초 분양계약이 체결되는 과정에서 수분양자들에게 총 공급대금의 60%에 해당하는 중도금을 무이자로 10년간 대출하여 주고, '연 2회 요트 70% 할인이용', '연2회 리무진 의전서비스 70% 할인이용' 등의 혜택을 제공한다는 내용으로 광고한 것으로 보이기는 한다.

다) 그러나 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지하였다거나, 원고들의 주장하는 바와 같은 중도금 대출 및 이자나 이용혜택 제공 관련 내용이 이 사건 분양계약의 내용이 되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 그와 같은 내용이 이 사건 각 분양계약 내용의 중요 부분에 해당한다고 보기도 어렵다.

① 중도금 대출 및 이용혜택에 관한 광고 내용은 이 사건 호텔의 외형·재질·구조·수익 등 거래조건에 관한 것이 아닐 뿐만 아니라, 특히 대출 여부는 금융기관에서 내부 규정에 따라 대출신청인의 신용도 등 여러 가지 사항을 고려하여 결정하는 것으로서 시행사 측인 피고 C이 직접 결정하는 것이 아니고, 이러한 점은 원고들도 알 수 있었다고 보아야 하므로, 피고 C에게 중도금 대출 관련 내용이 이 사건 분양계약의 내용이 되었음을 전제로 한 책임이 있다고 할 수 없다.

② 오히려 이 사건 분양계약 제6조 제6호는 '원고들은 입주 전까지 중도금 대출에 대하여 이를 상환하거나 담보대출로 전환하여야 한다.', 제6조 제4호는 '담보전환시 대출한도, 대출금리 등 기타 대출 조건 등은 대출은행의 조건에 따르기로 한다.', 같

은 조 제8호는 '금융기관이 관련 법규 변경 등으로 대출한도를 조정하는 경우 나머지 원고들은 피고 C에 어떠한 이의도 제기하지 못한다.'고 규정하고 있을 뿐, 피고 C이 10년간 무이자로 중도금을 대출해 주거나 이를 알선한다는 취지의 규정은 없다.

③ 원고 주장의 위 착오는 동기의 착오에 해당하는데, 이는 청약의 유인에 불과할 뿐만 아니라, 이를 원고들과 피고 C 사이에 이 사건 분양계약의 내용으로 삼았다거나 피고 C에 의하여 유발된 것이라고 볼만한 사정이 없다.

라) 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 그 외 수익 관련 기망 및 착오 주장에 관한 판단

가) 앞서 본 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 호텔의 홍보물에 '투자금 대비 연 10% 10년간 확정수익금 지급'이라고 기재되어 있는 사실은 인정할 수 있다. 그리고 원고들은 이 사건 분양계약을 체결한 주목적은 이 사건 호텔에 입주하기 위한 것보다는 이 사건 호텔의 운영을 통한 수익을 얻기 위한 것이고, 분양광고의 내용 중 이 사건 호텔의 수익에 관한 것은 구체적인 거래조건으로서 수분양자가 이를 신뢰하고 분양계약을 체결하는 것이고 분양자도 이를 알고 있었다고 보아야 할 것이므로, 분양계약을 체결할 때에 달리 이의를 유보하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이러한 사항은 분양자와 수분양자 사이의 묵시적 합의에 의하여 분양계약의 내용으로 된다고 할 수 있다.

나) 그러나 앞서 든 증거들, 갑 제4, 23호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면 위 인정사실 및 원고들이 제출하는 증거들만으로는 피고 C이 원고들에게 위 수익금을 지급할 수 있는 것처럼 기망하였다거나 원고들의 착오가 피고 C에 의하여 유발되었음을 인정하기에 부족하고, 달

리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건과 같은 이른바 분양형 호텔에 있어서는 그 운영과 수익구조의 특수성으로 인하여 분양 부분과 운영 부분의 두 부분으로 이원화될 수 밖에 없는데, 이 사건 각 분양계약 중 분양부분은 피고 C과 원고들이 주된 계약당사자로서, 분양자인 피고 C이 이 사건 호텔 각 호실을 수분양자인 원고들에게 분양하고, 원고들은 피고 C에게 분양대금을 지급하며, 피고 C으로부터 분양받은 각 호실에 관한 소유권이전등기를 경료받는 것을 주된 내용으로 삼고 있다.

② 이 사건 각 분양계약의 문언상 약정수익금 지급의무 규정은 피고 C과 원고들 사이의 권리·의무 규정이 아닌 '위탁자'로 기재된 피고 D와 원고들 사이의 권리·의무 규정으로 해석할 수밖에 없으며, 위 규정으로부터 원고들이 피고 C에게 직접 약정수익금 지급을 구할 아무런 근거가 없다.

③ 피고 C은 신탁계약의 수탁자로서 이 사건 사업의 안정적인 진행을 도모하여 수익자에게 신탁이익을 지급하는 한편, 이 사건 각 분양계약의 매도인으로서 분양대금을 납입한 수분양자에게 이 사건 호텔 중 각 호실에 관한 소유권을 온전하게 이전할 의무 등을 신탁의 종료 시까지 신탁재산의 범위 내에서 부담하게 되는 것일 뿐 이러한 의무를 넘어 수분양자들에게 위탁운영을 제공하거나 그로 인한 수익을 분배하는 지급 의무까지는 부담한다고 할 수 없다.

④ 이 사건 분양계약 제24조 제6항도 '원고들은 이 사건 분양계약에 관련한 임대수익률 보장 등 분양목적물과 관련하여 피고 C은 일체의 수익보장이나 이용 혜택의 책임을 부담하지 않는 것에 관하여 동의하며, 이에 따라 임대수익률 보장 및 각종 이용 혜택 등이 이행되지 않은 것을 이유로 피고 C에게 매매대금의 감액 청구, 본 계약

의 무효, 취소 또는 해제의 주장, 손해배상청구 등을 하지 않을 것을 확인한다.'고 규정하여, 피고 C이 수익보장의 책임을 부담하지 않음을 명시하였다.

⑤ 분양목적물과 관련된 임대수익률 보장과 관련하여 원고들과 주식회사 K가 체결한 운영관리 위탁 계약서에 따라 운영개시일로부터 2개월이 경과한 이후부터 주식회사 K로부터 10년의 임대기간 동안 운영수익금(월 임대료)을 지급받기로 하였다.

다) 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

마. 피고 E에 관한 청구에 대한 판단

1) 이 사건 대출거래약정이 이 사건 분양계약에 종된 계약이라는 주장에 대한 판단

살피건대, 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 대출거래약정이 이 사건 분양계약의 중도금지급을 위하여 체결되었다는 사정만으로 이 사건 대출거래약정이 이 사건 각 분양계약의 종된 계약이라고 보기 어렵다.

① 이 사건 분양계약서에 의하면 대출거래약정이 매수인이 매매대금의 납부를 위하여 분양대금대출을 신청하는 경우 피고 D가 대출을 알선하는 것으로 이 사건 분양계약을 체결하기 위하여 반드시 이 사건 대출거래약정을 체결하여야 하는 것은 아니다.

② 원고들은 피고 E과 각 개별적으로 여신거래약정서를 작성하였다.

③ 이 사건 분양계약은 원고들과 피고 D, C 사이에 체결된 것이고, 이 사건 대출거래약정은 원고들과 피고 E 사이에 체결된 별개의 계약으로 그 주체와 내용을 달리한다.

2) 이 사건 대출약정이 계약의 중요한 부분에 관한 의사의 합치가 없어 무효라는

주장에 대한 판단

살피건대, 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들이 피고 E과 작성한 여신거래약정서에 대출기간이나 여신기간 만료일란에 기재되어 있지 않은 사실을 인정할 수 있다.

그러나 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사실들을 종합하여 보면, 원고들의 제출한 증거만으로는 이 사건 대출거래약정의 중요한 부분에 관한 의사의 합치가 없었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 대출거래약정은 매수인인 원고들이 매매대금의 납부를 위하여 분양대금대출을 신청하여 피고 D가 이를 알선하여 이루어진 것이다.

② 이 사건 분양계약서 제6조 제6항에 의하면 매수인인 원고들은 입주전까지 대출금을 상환하거나 이를 담보대출로 전환하여야 하므로, 대출 만기일은 입주시라고 정하여 진 것이라고 봄이 상당하다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고 C의 주장

원고들은 이 사건 분양계약에서 정한 잔금지급 기한인 입주지정기간 만료일까지 잔금을 지급하지 아니하였으므로, 피고 C에게 별지 4 표의 '잔금'란 기재 각 해당 돈 및 이에 대하여 입주지정기간 만료일 다음 날인 2018. 9. 29.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약은 원고들과 피고 C 사이에서는 유효하므로,

원고들은 피고 C에게 이 사건 분양계약서에 정한 잔금 및 이에 대하여 잔금 지급기일 다음 날부터 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다만, 지연손해금의 기산일에 관하여 보건대, 이 사건 분양계약은 잔금 지급기일을 '입주시'로 정하고 있는데 피고 C은 이 사건 호텔의 수분양자들에게 입주지정기간을 2018. 8. 28.부터 2018. 9. 28.로 하여 통지하였다가, 이후 2018. 10. 30.까지로 연장하여 재통보하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 지연손해금의 기산일은 최종 입주지정기간 만료일 다음날인 2018. 10. 31.라고 봄이 상당하다.

따라서 원고들은 피고 C에게 잔금으로 별지 3 표 '잔금'란 기재 각 돈과 이에 대한 이 사건 각 잔금 지급기일 다음날인 2018. 10. 31.부터 2019. 5. 31.까지 소송촉진 등에 관한 특례법 및 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(피고 C은 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 지연손해금의 지급을 구하나, 위와 같이 개정된 특례 규정에 따라 2019. 6. 1. 이후 연 12%를 초과하는 지연손해금의 지급을 구하는 부분은 이유 없다).

4. 결론

그렇다면, 원고들의 본소 청구 중 피고 D에 대한 청구와 피고 C의 원고들에 대한 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 원고들의 피고 D에 대한 나머지 본소 청구와 피고 C, E에 대한 본소 청구, 피고 C의 나머지 반소 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장	판사	정성호
-----	----	-----

	판사	김문성
--	----	-----

	판사	안혜미
--	----	-----

별지1

선 정 자 명 단

1. A
2. B
3. L
4. M
5. N
6. O
7. P
8. Q
9. R
10. S
11. T
12. U
13. V
14. W

별지2

표

(단위: 원)

순번	계약자	계약금	위약금	중도금	합계
1	A	22,075,000	22,075,000	110,375,000	154,525,000
2	B	20,876,000	20,876,000	104,380,000	146,132,000
3	L	19,303,000	19,303,000	106,015,000	144,621,000
4	M	21,529,000	21,529,000	107,645,000	150,703,000
5	N	21,529,000	21,529,000	107,645,000	150,703,000
6	O	20,331,000	20,331,000	101,655,000	142,317,000
7	P	27,766,000	27,766,000	138,830,000	194,362,000
8	Q	21,639,000	21,639,000	108,195,000	151,473,000
9	R	27,766,000	27,766,000	138,830,000	388,724,000
		27,766,000	27,766,000	138,830,000	
10	S	21,094,000	21,094,000	105,470,000	298,368,000
		21,530,000	21,530,000	107,650,000	
11	T	21,530,000	21,530,000	107,650,000	150,710,000
12	U	20,658,000	20,658,000	103,290,000	144,606,000
13	V	21,529,000	21,529,000	107,645,000	150,703,000
14	W	21,529,000	21,529,000	107,645,000	150,703,000

별지 3

표

(단위: 원)

순번	계약자	계약금	중도금	잔금	분양대금 총액
1	A	22,075,000	110,375,000	88,300,000	220,750,000
2	B	20,876,000	104,380,000	83,504,000	208,760,000
3	L	21,203,000 ¹⁾	106,015,000	84,812,000	212,030,000
4	M	21,529,000	107,645,000	86,116,000	215,290,000
5	N	21,529,000	107,645,000	86,116,000	215,290,000
6	O	20,331,000	101,655,000	81,324,000	203,310,000
7	P	27,766,000	138,830,000	111,064,000	277,660,000
8	Q	21,639,000	108,195,000	86,556,000	216,390,000
9	R	27,766,000	138,830,000	222,128,000	553,320,000
		27,766,000	138,830,000		
10	S	21,094,000	105,470,000	170,496,000	426,240,000
		21,530,000	107,650,000		
11	T	21,530,000	107,650,000	86,120,000	215,300,000
12	U	20,658,000	103,290,000	82,632,000	206,580,000
13	V	21,529,000	107,645,000	86,116,000	215,290,000
14	W	21,529,000	107,645,000	86,116,000	215,290,000

1) 원고 L이 지급하였다고 주장하는 소장 청구취지 별지 상의 계약금과 상이하나, 피고 C이 인정하는 바에 따라 기재한다.

별지 4

표

순번	계약자	동·호수	계약금
1	A	X호	22,075,000
2	B	Y호	20,876,000
3	L	Z호	21,203,000 ²⁾
4	M	AA호 1/4 지분	21,529,000
5	N	AB호 1/4 지분	21,529,000
6	O	AC호	20,331,000
7	P	AD호	27,766,000
8	Q	AE호	21,639,000
9	R	AF호	27,766,000
		AG호	27,766,000
10	S	AH호	21,094,000
		AI호	21,530,000
11	T	AJ호	21,530,000
12	U	AK호	20,658,000
13	V	AB호 1/4 지분	21,529,000
14	W	AB호 1/4 지분	21,529,000

2) 원고 L이 지급하였다고 주장하는 소장 청구취지 별지 상의 계약금과 상이하나, 피고 C이 인정하는 바에 따라 기재한다.