

서울서부지방법원 2021. 6. 10 선고 2020가합35335 판결 [계약금 반환 청구의 소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 현민 담당변호사 정현수, 백창윤

피 고 1. B구역 도시환경정비사업조합

2. C

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인 청목 담당변호사 오동열

3. D

소송대리인 법무법인 예강 담당변호사 신장수

변 론 종 결 2021. 5. 13.

판 결 선 고 2021. 6. 10.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 B구역 도시환경정비사업조합과 피고 C은 공동하여 원고에게 200,000,000원과 이에 대하여

2020. 5. 4.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하고, 피고들은 공동하여 원고에게 18,480,000원과 이에 대하여 2020. 5. 4.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고 B구역 도시환경정비사업조합(이하 ‘피고 조합’이라 한다)은 서울 용산구 E 지상에 있던 기존 건물을 철거하고 그 자리에 아파트, 오피스텔, 오피스, 판매시설이 결합된 주상복합건물[업무동(지하 9층, 지상 39층), 공동주택(지상 38층), 이하 ‘이 사건 집합건물’이라 한다]을 신축할 목적으로 설립된 도시환경정비사업조합이고, 피고 C은 2020. 2. 13.까지 피고 조합의 조합장으로 재직하던 사람이다. 피고 D는 ‘F공인중개사사무소’(이하 ‘F’이라 한다)를 운영하는 공인중개사이다.

나. 피고 조합은 2018. 6. 5. G과 사이에, 당시 그 용도가 업무시설(사무소)이던 서울 용산구 H건물 제7층 I호(이하 ‘이 사건 구분건물’이라고 한다)에 관하여 다음과 같은 내용으로 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

- 임대인: 피고 조합(대표자 피고 C)
- 임차인: G
- 보증금: 70,000,000원
- 월세: 월 7,160,740원
- 임대차기간: 2018. 6. 27.부터 2020. 6. 26.까지
- 특약사항

2. 본 임차물의 용도는 병의원으로 사용하는데 임대인은 동의하고 용도변경에 필요 서류를 임차인에게 제공협조하기로 한다. 용도변경에 필요한 비용은 임차인이 부담

한다. 계약종료시 임차인은 용도를 원상태인 업무시설로 전환하여야 한다.

다. G은 피고 조합으로부터 용도변경에 필요한 서류를 제공받아, 2018. 6. 22. 피고 조합 명의로 이 사건 구분건물에 대해 용도변경허가를 신청하였는데, 용산구청장이 이를 허가하여(이하 ‘이 사건 허가’라 한다) 2018. 7. 2. 이 사건 구분건물은 업무시설(사무소)에서 판매시설(상점)로 그 용도가 변경되었다(이하 ‘이 사건 용도변경’이라 한다).

라. 원고는 2020. 4. 16. 피고 D의 중개로 피고 조합과 사이에 이 사건 구분건물에 관하여 매매대금을 2,218,222,000원으로 하되, 계약금은 200,000,000원으로 하고, G에 대한 임대보증금 채무 70,000,000원은 원고가 승계하며, 잔금 1,948,222,000원은 2020. 6. 16. 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 같은 날 계약금 200,000,000원을 지급하였다.

마. 원고는 2020. 5. 4. 피고 조합과 피고 C에게 ‘이 사건 구분건물이 불법으로 용도변경 된 것임에도 피고들이 마치 정상적으로 용도변경된 것처럼 원고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하게 되었으므로, 원고는 이 사건 매매계약을 취소·해제한다’는 취지의 내용증명 우편을 발송하였다.

바. 피고 조합은 2020. 6. 23. 원고에게 ‘피고 조합은 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급 이행을 최고하였으나 잔금지급기일인 2020. 6. 16.이 경과하도록 원고가 잔금을 지급하지 않았고, 이에 피고 조합이 2020. 6. 22.까지 잔금을 지급하지 않을 경우 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있다고 최고하였음에도 이를 이행하지 않았으므로, 피고 조합은 원고의 잔금지급의무 불이행 및 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다’는 취지의 내용증명 우편을 발송하였고, 그 무렵 우편이 원고에게 도달하였다.

사. 원고는 2020. 6. 30. 이 법원에 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복 내지 손해배상청구권을 피보전채권으로 하여 피고 조합 소유 부동산에 대해 가압류신청을 하여 2020. 7. 2. 가압류 결정이 이루어졌다(서울서부지방법원 2020카합50453). 피고 조합은 이에 대해 이의를 하였는데, 이 법원은 2020. 12. 22. 그 가압류결정을 취소하고 원고의 가압류신청을 기각하는 결정을 하였고(서울서부지방법원 2020카합50681), 이에 대해 원고가 항고하여 항고심 계속 중이다(서울고등법원 2021라20000).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 ~ 6, 11, 12, 14, 18호증, 을가 제1 ~ 4, 8 ~ 10호증, 을나 제1 ~ 3호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고 조합, C에 대한 2억 원 청구 부분에 관한 주장

- 1) 이 사건 집합건물은 J 도시환경정비구역(정비계획)에서 지정한 권장용도인 업무시설로 사용하는 것을 조건으로 용적률 완화 혜택을 받은 건물이므로, 용도가 업무시설인 이 사건 집합건물의 각 전유부분들은 판매시설로 용도변경이 불가능한 것임에도, 피고 조합은 위법하게 이 사건 구분건물의 용도를 업무시설에서 판매시설로 변경하였다.
- 2) 그럼에도 불구하고 피고들이 이 사건 용도변경이 합법적으로 이루어진 것이라고 원고를 기망하여 이 사건 매매계약이 체결된 것이므로, 원고는 이러한 기망행위를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다.
- 3) 또한 그와 같은 피고들의 행위에 의해 이 사건 용도변경의 적법성에 관해 원고가 착오하게 되었고, 이는 법률행위 내용의 중요부분의 착오이므로 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다.
- 4) 나아가 이 사건 용도변경이 위법하게 이루어진 것은 매매 목적물인 이 사건 구분건물의 하자라고 할 것이고, 그와 같은 하자로 인해 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없으므로, 민법 제580조 제1항에 의해 이 사건 매매계약을 해제한다.
- 5) 이와 같은 사유로 이 사건 매매계약이 취소 또는 해제되었으므로, 피고 조합은 원고에게 지급받은 계약금 2억 원을 반환할 의무가 있고, 피고 조합, C의 기망행위는 원고에 대한 공동불법행위에 해당하므로 피고 C은 피고 조합과 공동하여 원고에게 2억 원을 배상할 책임이 있다.

나. 피고들에 대한 18,480,000원 청구 부분에 관한 주장

원고는 피고 조합, C의 불법행위로 인해 변호사 수임료, 녹취록 작성 비용을 지출하였고, 원고가 본인의 업무를 정상적으로 처리하지 못하게 되어 일일수입 손해와 정신적 피해를 입었다. 또한 피고 D는 공인중개사로서의 성실의무 등을 위반하는 형태로 피고 조합, C과 공동으로 불법행위를 하였다.

따라서 피고들은 공동하여 원고에게 18,480,000원(= 변호사수임료 7,700,000원 + 녹취록 작성 비용 780,000원 + 일일수입 5,000,000원 + 정신적 피해에 대한 위자료 5,000,000원)을 배상하여야 한다.

3. 이 사건 구분건물이 위법하게 용도변경 되었는지에 관한 판단

가. 원고의 청구원인은 이 사건 구분건물이 위법하게 용도변경 되었음을 전제로 하고 있다. 따라서 이 사건 구분건물이 위법하게 용도변경 되었는지 여부에 관하여 본다. 나. 앞서 채택한 증거들과 갑 제7 ~ 10, 13, 15 ~ 17, 19, 20호증, 을가 제6, 7호증의 기재, 용산구청장에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 원고가 제출한 증거들이나 지적하는 사정만으로는 이 사건 구분건물의 업무시설에서 판매시설로의 용도변경이 불법으로 이루어졌다고 볼 수 없다.

① 건축법 제19조 제2항 제1호는 업무시설에서 판매시설로의 용도변경을 할 때 구청장의 허가를 받을 것을 요건으로 정하고 있고, 피고 조합은 그에 따라 이 사건 구분건물에 관하여 업무시설(사무소)에서 판매시설(상점)로의 용도변경 허가를 받았다. 그렇다면 용산구청장이 한 이 사건 허가처분이 강행법규에 위반되어 무효라거나, 적법한 절차에 의해 취소되지 않는 이상 이 사건 용도변경이 위법하다고 단정할 수 없다.

② 관할 행정청인 서울특별시 용산구청장은 이 법원에 ‘이 사건 용도변경은 건축법 제19조에 의거하여 이루어진 것’이며(2020. 11. 11.자 사실조회결과 참조), ‘이 사건 집합건물은 정비계획상 권장용도 인센티브 적용을 받기 위한 업무시설 비율이 59.57%로 계획되었으며, 준공인가 시 업무시설 비율이 81.53%로 업무시설 비율이 초과되어, 초과된 비율 만큼에 대한 용도변경에 관하여는 명확한 규정이 없어 허가권자의 재량에 의하여 용도변경 처리된 것이나, 원칙적으로 이 사건 집합건물의 관리 및 운영사항을 고려할 경우 타용도 변경은 불가하며, 다시 업무시설로 변환 여부에 관하여는 이 사건 구분건물의 임대인과 임차인의 불이익 정도를 감안하여 별도의 검토가 필요하다’라는 취지로 회신하였다(2021. 2. 25.자 사실조회결과 참조). 이 회신 내용에 의하더라도 이 사건 용도변경이 위법하다고 단정하기 어렵다.

③ 원고는 이 사건 집합건물 중 다른 전유부분에 대한 업무시설에서의 판매시설로의 용도변경 신청이

불허되었고, 그와 같은 용도변경은 건축법 제19조 제7항이 준용하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조1)에 위반되는 것이어서 이 사건 허가처분이 위법하다고 주장하기도 한다. 그러나 이 사건 매매계약 체결 이후 별건의 용도변경 신청이 불허되었다는 사정만으로 이미 허가가 이루어진 이 사건 구분건물의 용도변경이 위법하게 된다고 볼 수 없고, 달리 원고가 제출한 증거들만으로 이 사건 허가과 용도변경이 지구단위계획에 위반된다고 단정하기도 어렵다(용산구청장 역시 용도변경 불허와 관련하여 2021. 2. 25. 이 법원에 ‘도시환경정비구역 지정 고시 및 건축법 등 관련규정상 용도변경에 대하여 불가하다는 명확한 규정은 없다’고 회신하였다).

④ 용산구청장이 원고에게 이 사건 부동산과 관련하여 건축법 위반 건축물 처분 사전통지 공문(갑 제19호증)을 발송한 사실이 인정되나, 이는 이 사건 부동산의 용도가 ‘판매시설(상점)’임에도 불구하고 ‘제1종 근린생활시설(의원)’로 사용되고 있으니 이를 시정하라는 내용일 뿐이어서, 이 사건 부동산을 판매시설로 사용하는 데에는 문제가 없어 보이고, 제1종 근린생활시설은 판매시설보다 하위 시설군에 해당하여 관할관청의 허가 없이 신고만으로도 용도변경이 가능하므로(건축법 제19조 제2항 제2호, 제4항, 같은법 시행령 제14조 참조) 기존 용도에 따라 이 사건 부동산을 계속해서 병원으로 사용할 수 있을 것으로 보인다(원고가 피고 C과 피고 조합장 직무대리 K을 사기죄로 고소한 사건에서 이와 같은 이유로 불기소처분이 이루어졌고, 원고의 항고와 재정신청도 모두 기각되었다).

⑤ 다만, 이 사건 임대차계약이 종료되면 이 사건 구분건물의 용도가 판매시설에서 업무시설로 다시 변경될 가능성이 있고, 그와 같은 용도의 재변경 가능성은 이 사건 매매계약을 체결과 관련해 중요한 고려 요소였을 것으로 보이기는 한다. 그런데 인정 사실에 따르면, 원고와 피고 조합은 이 사건 매매계약을 체결하면서 ‘이 사건 임대차계약을 원고가 특약사항 포함 그대로 승계’하기로 특약을 하면서 ‘본 임차물의 용도는 병의원으로 사용하는데 임대인은 동의하고 용도변경에 필요서류를 임차인에게 제공협조하기로 한다. 용도변경에 필요한 비용은 임차인이 부담한다. 계약종료시 임차인은 용도를 원상태인 업무시설로 전환하여야 한다.’는 내용이 기재된 이 사건 임대차계약서를 이 사건 매매계약서에 첨부하였다. 이처럼 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 임대차계약서가 첨부된 정황에 비추어 보면, 원고는 이 사건 임대차계약이 종료되면 이 사건 구분건물의 용도가 판매시설에서 업무시설로 다시 변경될 가능성이 있다는 점을 인지했을 것으로 보인다. 이에 대해

원고는 이 사건 매매계약서 작성 전날인 2020. 4. 14. 갑 제17호증과 같은 매매계약서를 피고 측으로부터 제공받아 그 내용을 검토하였는데, 다음날인 2020. 4. 15. 실제 작성한 이 사건 매매계약서(갑 제18호증)에는 피고들이 임의로 특약사항을 수정 기재하였음에도 원고가 이를 전날 받은 매매계약서와 동일한 것으로 착각하여 이를 간과한 채 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것이라고 주장한다. 그러나 원고와 피고 D 사이의 문자메시지 내역을 보면 이 사건 매매계약 체결 이전에 원고는 갑 제18호증과 같이 변경된 매매계약서를 제공받아 검토한 후 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보일뿐더러, 갑 제17호증 계약서 특약사항 제4항에도 ‘이 사건 임대차계약은 원고가 승계한다’고 기재된 상태에서 이 사건 임대차계약서가 첨부되어 있었고, 이 사건 임대차계약서의 특약사항 제2항 제3문에 ‘계약종료시 임차인은 용도를 원상태인 업무시설로 전환하여야 한다’고 기재된 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 이 부분 원고 주장 역시 받아들이지 않는다.

다. 이상 살펴본 바와 같이 이 사건 구분건물의 업무시설에서 판매시설로의 용도변경이 불법으로 이루어졌다고 볼 수 없는 이상, 이를 전제로 하여 이 사건 매매계약을 체결하면서 피고 조합과 피고 C이 이 사건 용도변경에 대해 원고를 기망하였다거나, 법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있다거나, 매매 목적물인 이 사건 구분건물에 하자가 있어 계약 목적을 달성할 수 없다거나, 피고 D가 공인중개사로서의 의무를 다하지 않아 원고에게 손해가 발생했다는 원고 주장들은 모두 받아들일 수 없다(원고는 용산구 소속 주무관에 대한 증인신문을 위해 변론재개신청을 하였지만, 용산구청장에 대한 두 번의 사실조회회신이 있었고, 원고가 증인신청을 구하는 주무관의 대화 내용이 갑 제10호증의 녹취록에 담겨있기도 하여, 이미 이 사건 판단을 위한 증거조사가 충분히 이루어진 상태이므로 원고의 변론재개신청을 받아들이지 않는다).

4. 결 론

원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 함석천, 판사 백우현, 판사 신철민

1)국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제54조

지구단위계획구역에서 건축물(일정 기간 내 철거가 예상되는 경우 등 대통령령으로 정하는

가설건축물은 제외한다)을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.