

서울중앙지방법원 2021. 4. 22 선고 2020가단5905 판결 [아파트분양계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인 수성 담당변호사 이승미

변론 종결 2021. 3. 25.

판결 선고 2021. 4. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 32,955,000원 및 이에 대하여 2015. 9. 11.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. C과 주식회사 D(이하 이들을 총칭할 경우 'C 등'이라 한다)은 용인시 수지구 E아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 및 오피스텔 신축 분양사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 시행자이고, F 주식회사는 시공사이다.

나. C 등과 F 주식회사는 2015. 5. 19.경 피고와 이 사건 사업과 관련한 사업약정 및대리사무계약(이하 '이 사건 대리사무계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 대리사무계약 제3조 제3항에 의하면, 피고는 C 등의 위임에 따른 대리사무 신탁사로서, '이 사건 사업부지 전체에 대한 신탁계약 체결 및 수익권증서 발급, 분양수입금계좌 등을 포함한 자금관리계좌 개설 및 분양대금 수납 및 관리, 분양수입금 등 사업자금의 관리및 집행 사무 등'의 업무를 수행하도록 되어 있다.

다. 원고는 2015. 8. 23. C 등을 매도인으로 하여 이 사건 아파트 7층 G호(이하 '이 사건 호실'이라 한다)를 분양받기로 하는 내용의 공급계약을 체결(이하 '이 사건 공급계약'이라 한다)하고, 2015. 9. 10.까지 피고 명의의 계좌로 계약금 32,955,000원을 입금하였다.

라. 이 사건 공급 계약서 중 이 사건과 관련 있는 부분은 아래와 같고, 위 계약서 중"을" 내지 "수분양자"는 원고를, "B(주)" 내지 "신탁사"는 '피고'를 각 의미한다.

공급계약서

위 표시 분양목적물을 매매함에 있어 매도인 C("갑1") 및 (주)D("갑2")을 "갑", 매수인 피분양자를 "을", 책임시공사 F(주)을 "병"이라 하고, "갑", "을", "병"은 다음과 같이 공급계약을 체결하며 이를 증명하기 위하여, 본 계약서 2통을 작성하여 기명날인 후 "갑", "을"은 원본을, "병"은 사본을 1통씩 보관하기로 한다.

제3조[신탁계약 및 대리사무계약]

1. "갑1"은 상기 목적물을 분양함에 있어 B(주)와 신탁계약을 체결하였으며, 향후 신탁계약을 해지하고 사업권 양수예정자인 "갑2"와 신탁계약을 다시 체결할 예정이다.
2. 분양대금은 지정된 분양수입금 계좌외의 입금에 대하여는 입금을 인정하지 않는다.
3. "신탁사"는 분양수입금 등의 자금관리를 담당하며 그 외에 매도인으로서의 책임을 지지 않는다("신탁사"가 수분양자에게 직접 이전등기하여 주는 경우도 같다).
5. "신탁사"는 수분양자의 중도해지에 의한 환불금 및 부족한 사업비의 조달에 대해 책임을

지지 않는다.

6. "신탁사"는 본 사업부지 소유권상 하자 발생으로 인한 수분양자의 손실에 대해 책임을 지지 아니하고, 그 책임은 "갑"이 부담한다.

마. 한편 이 사건 사업은 이 사건 변론 종결일 현재까지 진행되지 않고 있다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 이 사건 공급계약에 따라 피고에게 계약금으로 총 32,955,000원을 지급하였다. 피고는 위 계약금을 지급받고도 현재까지 이 사건 아파트를 건설하지 않고 있으므로, 원고에게 위 계약금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 원고의 위 주장을 피고의 이 사건 공급계약상의 분양의무불이행을 원인으로 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 공급계약을 해지하고, 그 원상회복으로 기지급한 계약금의 반환을 구하는 것으로 선행하여 본다.

나. 살피건대 위 기초 사실과 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고는 이 사건 사업 시행자인 C 등과 체결한 이 사건대리사무계약에 따라 C 등으로부터 이 사건 아파트 분양계약과 관련한 자금관리 및 집행 사무를 위임받아 처리하는 지위에 있다. 이러한 이유로, 피고는 이 사건 공급계약서상 매도인으로 기재되어 있지 아니한 채 신탁사로서 지정된 피고 명의의 자금관리계좌로 수분양자들로부터 분양대금을 입금받아 분양수입금 등의 자금관리를 담당하는 업무를 담당할 뿐 그 외에 매도인으로서의 책임을 지지 않는다고 위 공급계약서에 명시적으로 기재되어 있는 사정에 비추어 보면, 피고가 이 사건 공급계약의 매도인 내지분양자 지위에 있다고 볼 수 없는 점, ② 피고는 이 사건 대리사무계약에 따라 이 사건 대리사무계약 당사자들에게 이 사건 사업 자금의 관리 및 집행과 관련한 일정한 의무를 부담하나, 이 사건 공급계약의 수분양자인 원고에게 위 자금 집행과 관련한 직접적인 의무를 부담한다고 보기 어렵고, 이 사건 대리사무계약이 2019. 4. 17.경 중도 해지됨에 따라 이 사건 소 제기 당시 피고가 더 이상 이 사건 사업과 관련한 신탁사 지위에 있다고 볼 수도 없는 점, ③ 이 사건 대리사무계약이 해지될 경우 신탁사인 피고로서는

C 등을 포함한 이 사건 대리사무계약의 당사자들에게 피고 명의 계좌로 관리하던 자금을 위 계약에서 정한 바에 따라 정산할 의무를 부담할 뿐 원고에게 직접적으로 분양대금을 반환할 의무가 있다고 볼 수 없는 점, ④ 한편 피고가 제출한 자료에 의하면, 피고가 관리하고 있던 위 자금 계좌의 잔액은 제세공과금 등 명목으로 모두지출되어 이 사건 대리사무계약이 해지된 2019. 4. 17.경 그 잔액이 사실상 남아 있지도 아니하다. 이에 대해 원고는, 피고가 원고를 비롯한 수분양자들로부터 계약금을 지급받고 그 자금을 이 사건 사업 취지에 맞게 제대로 사용하지 않았다는 취지로도 주장하는 듯하나, 피고가 위법하게 위 자금을 집행하였다고 볼 만한 증거도 없는 점 등에 비추어 보면, 피고에게 이 사건 공급계약상 매도인의 분양의무불이행을 원인으로 한계약금반환의무가 있다고 보기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 청구는 받아들이지 아니한다.

4. 결론

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

판사 윤양지