

서울중앙지방법원 2021. 6. 3 선고 2020가합591717 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B(개명 전 이름: C)

원고들 소송대리인 변호사 신용수

피 고 1. D 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 세종 담당변호사 전용희

2. 주식회사 E

소송대리인 변호사 강희찬, 이재창

변론 종결 2021. 4. 15.

판결 선고 2021. 6. 3.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고 D 주식회사(이하 '피고 D'이라 한다)는 원고 A에게 73,076,400원, 원고 B에게 75,970,432원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 이 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음

날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하고, 피고 주식회사 E(이하 '피고 E'이라 한다)은 원고 A에게 289,648,800원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들과 피고 D 사이의 분양계약 체결

- 1) 피고 D은 창원시 진해구 F 지상에 신축되는 G 오피스텔을 분양한 신탁사이 다.
- 2) 원고들은 피고 D과 아래와 같이 위 1차 오피스텔 중 4개 호실(이하 통틀어 '이 사건 제1 오피스텔'이라 한다)에 관하여 분양계약(이하 통틀어 '이 사건 제1 분양계약'이라 한다)을 체결하거나 수분양자 지위를 승계하였다.

원고	호실	분양계약 체결일	분양대금(원)
A	H호(B타입)	2017. 2. 16.	182,691,000
A ¹⁾	I호(B타입)	2017. 3. 18.	182,691,000
B	J호(B타입)	2017. 2. 10.	182,691,000
B	K호(B타입)		182,691,000

- 1) L은 2017. 3. 18. 이 사건 제1 오피스텔 I호에 관한 분양계약을 체결한 후, 2018. 2. 22. 원고 A에게 수분양자 지위를 승계하여 주었다.

나. 원고 A과 피고 E 사이의 분양계약 체결

1) 소외 M 주식회사는 2018. 3. 22. 피고 E과 창원시 진해구 N 지상에 O 오피스텔을

신축·분양하는 사업에 관하여 관리형 토지신탁계약을 체결하였다.

2) 원고 A은 피고 E과 아래와 같이 위 2차 오피스텔 중 2개 호실(이하 통틀어 '이 사건 제2

오피스텔'이라 한다)에 관하여 분양계약(이하 통틀어 '이 사건 제2 분양계약'이라 한다)을

체결하였다.

원고	호실	분양계약 체결일	분양대금(원)
A	P호(B타입)	2018. 7. 21.	187,059,000
A	Q호(B-3타입)		175,047,000

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을나 제2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고들

1) 이 사건 각 분양계약 체결 무렵 이 사건 각 오피스텔 분양홍보관 직원은 원고들에게 견본주택을 보여주면서 이 사건 각 오피스텔에 1.5m 높이의 다락층이 있고, 그 공간을 방으로 활용할 수 있다고 설명하였다. 원고들은 다소 낮은 높이의 다락층이지만, 다락층을 방으로 활용할 수 있다면 임대시 경쟁력이 있을 것으로 판단하여 이 사건 각 분양계약을 체결하였다. 그런데 이 사건 각 오피스텔 다락층의 실제 높이는 1.2m에 불과하였고, 그에 따라 다락층 공간을 방으로 활용할 수 없게 되었다. 이와 같이 이 사건 각 오피스텔에는 중대한 하자가 있고 이를 보수하는 것도 불가능하여 원고들로서는 분양계약의 목적을 달성할 수 없게 되었는바, 원고들은 위와 같은 피고들의 계약 위반을 이유로 이

사건 각 분양계약을 해제한다.

- 2) 이 사건 각 분양계약에는 피고들이 건축물의 분양에 관한 법률(이하 '건축물분양법'이라 한다) 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우, 같은 법 제10조에 따른 벌금형이상의 형을 선고받은 경우 또는 같은 법 제12조에 따른 과태료 부과처분을 받은 경우에 수분양자들이 계약을 해제할 수 있다고 규정하고 있다. 그런데 피고 D은 건축물분양법 위반으로 과태료 처분 내지 벌금형 처벌을 받았고, 피고 E 역시 위와 같은 과태료 처분 등 내지 이 사건 각 오피스텔 분양광고에 분양신고일을 포함하지 않았음을 이유로 관할 경제자유구역청으로부터 시정명령을 받기도 하였다. 따라서 원고들은 피고들이 위와 같은 시정명령, 과태료 처분 등을 받았음을 이유로 이 사건 각 분양계약을 해제한다.
- 3) 피고들의 계약 위반 등의 사유로 이 사건 각 분양계약이 해제된 이상, 피고들은 이 사건 각 분양계약 체결로 인하여 원고들이 입은 계약금, 위약금, 이자 대납금(이 사건 제1 분양계약) 내지 계약금, 위약금, 중도금(이 사건 제2 분양계약) 상당의 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 피고들

- 1) 이 사건 제1 분양계약 당시 원고들이 다락층의 높이가 1.2m로 시공된다는 점을 확인한 이상, 이 사건 제1 분양계약의 내용에는 다락층의 높이를 1.2m로 시공한다는 사항이 포함되어 있다고 할 것이다. 따라서 다락층의 높이를 1.2m로 시공하여 원고들에게 이 사건 제1 오피스텔을 공급한 것은 이 사건 제1 분양계약의 내용에 따른 것으로서 이를 하자로 볼 수는 없다. 또한 피고 D은 건축물분양법 위반으로 과태료 부과 처분 등을 받은 사실이 없다.
- 2) 피고 E은 원고 A에게 이 사건 제2 오피스텔 다락층의 높이가 1.5m라고 설명한 사실이 없고, 건축법령에 따라 다락층이 시공되었으므로 이를 하자로 볼 수 없다. 설령 다락층의 높이에 관한 사항이 이 사건 제2 분양계약의 내용에 포함되어 있다고 하더라도, 실제 다락층의 높이가 1.2m라는 사정만으로는 이 사건 제2 분양계약의 목적을 달성할 수 없게 되었다고 볼 수 없다. 또한 피고 E은 건축물분양법 위반을 이유로 시정명령 또는 과태료 부과처분 등을 받은 사실이 없다.

3. 판단

가. 다락층 높이에 관한 계약해제 사유의 존부

1) 갑 제4호증의 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 각 오피스텔의 다락층 높이가 약 1.2m인 사실, 오피스텔 분양카다로그에 '3Room+α공간마법'이라고 기재되어 있는 사실이 인정되기는 한다.

2) 그러나 앞서 든 각 증거, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 각 분양계약서에 다락층을 1.5m 높이로 시공한다는 내용이 포함되어 있지 않은 점, ② 위 오피스텔 분양카다로그의 '3Room+a공간마법'이라는 문구는 다락층이 별도로 존재하여 추가적인 공간 활용이 가능하다는 사정을 광고한 것에 불과 한 것으로 보이고, 위 분양카다로그에 다락층의 높이 등에 관한 구체적인 기재가 없는 점, ③ 설령 원고들이 분양홍보관 직원으로부터 다락층 높이에 대한 설명을 받았고 원고들이 예상했던 것보다 다락층의 높이가 일부 낮아졌다고 하더라도, 이와 같은 사정만으로 원고들이 이 사건 각 오피스텔을 사용 내지 임대하려는 용도대로 이 사건 각 오피스텔을 활용할 수 없게 되었다고 단정하기 어려운 점, ④ 한편 건축법 시행령상층고란 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이(위 시행령제119조 제1항 제8호)를 말하므로, 이 사건 다락층의 층고가 1.5m라고 하더라도 이는 위층 바닥구조체 및 천장틀 높이 등을 포함하는 것으로 볼 수 있는 점 등에 비추어 볼때, 위 인정 사실만으로는 이 사건 각 분양계약에 다락층 높이를 1.5m로 시공한다는 내용이 포함되어 있다거나 다락층 높이가 낮게 시공되는 하자로 이 사건 각 분양계약의 목적을 달성할 수 없게 됨으로써 그에 따른 계약해제 사유가 발생하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 받아들여지아니한다.

나. 건축물분양법 위반에 따른 계약해제 사유의 존부

1) 갑 제1, 2, 3, 8호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 각 분양계약에서 건축물분양법 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우, 같은 법 제10조에 따른 벌금형 이상을 선고받은 경우 또는 같은 법 제12조에 따른 과태료 부과처분을 받은 경우에 수분양자가 계약을 해제할 수 있다고 규정하고 있는 사실, 부산·진해 경제자유구역청장이 2020. 5.11. 이 사건 제2 오피스텔에 관한 분양정정광고에 분양신고일이 포함되지 않았다는 이유로 피고 E에 대하여 건축물분양법에 따른 시정명령을 한 사실이 인정되기는 한다.

2) 그러나 을가 제2호증, 을나 제6, 7, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는

다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 D이 건축물분양법 위반으로 시정명령, 벌금형 이상의 형 선고 또는 과태료 부과처분을 받았음을 인정할 증거는 없는 점, 2피고 E이 건축물분양법 위반으로 벌금형 이상의 형 선고 또는 과태료 부과처분을 받았음을 인정할 증거는 없고, 부산·진해 경제자유구역청장이 2020. 5. 11. 피고 E에 대하여 한 시정명령은 법원의 집행정지 인용 결정으로 그 효력이 정지되어 있고, 위 시정명령 처분이 적법한지 여부에 대하여 최종적인 판단이 내려지지 않은 점(한편 변론종결 후에 피고 E이 제출한 참고자료에 의하면 부산지방법원은 2021. 4. 15. 위 시정명령 처분을 취소하는 판결을 선고하였다) 등에 비추어 볼 때, 위 인정사실만으로는 피고들이 건축물분양법에 위반하여 시정명령, 과태료 등의 처분을 받아 그에 따른 계약해제 사유가 발생하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

결국 피고들의 계약 위반 등으로 이 사건 각 분양계약이 해제되었음을 전제로 한 원고들의 손해배상청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이오영, 판사 서효성, 판사 이지희