

서울중앙지방법원 2024. 10. 30 선고 2024가단5228350 판결 [계약금 등 반환 청구]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 비에이치에스엔

담당변호사 오지현

피 고 1. 주식회사 C

2. 주식회사 D

3. E 주식회사

피고들 소송대리인 변호사 김철홍

변 론 종 결 2024. 9. 11.

판 결 선 고 2024. 10. 30.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 각 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여, ① 원고 A에게 72,000,000원 및 이에 대하여 2021. 4. 3.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 0.35%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, ② 원고 B에게 71,400,000원 및 이에 대하여 2021. 4. 3.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 0.35%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 주식회사 D(이하 주식회사 기재는 모두 생략한다)은 대구 남구 F 지상에 G 오피스텔(이하 '이 사건 오피스텔'이라고 한다)을 신축하여 분양하는 사업의 시행위탁사이고, 피고 C은 시행수탁사이며, 피고 E은 시공사이다.

나. 피고 C은 매도인, 피고 D은 위탁자, 피고 E은 시공사의 지위에서 2021. 4. 3. 원고 A과 사이에 이 사건 오피스텔 H호에 관한 공급계약을 체결하였고, 같은 날 원고 B과 사이에 이 사건 오피스텔 I호에 관한 공급계약을 체결하였는데(이하 위 각 공급계약을 통칭하여 '이 사건 각 공급계약'이라고 한다), 이 사건에서 쟁점이 되는 내용은 아래와 같다.

매도인: 갑, 매수인: 을 제2조(계약의 해제 또는 해지) ④ 을은 갑의 귀책사유로 인해 다음 각 호의 1에 해당하는 경우 본 계약을 해제할 수 있다. 1. 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주개시일이 지정되는 경우 2. 오피스텔의 하자가 중대하고 보수가 곤란하여 계약목적물 달성할 수 없는 경우 3. 분양광고 등을 통해 계약의 내용이 된 회사 사항과 실제 시공건축물의 차이가 현저하여 계약목적물 달성할 수 없는 정도에 이르는 경우 4. 이중분양으로 인해 분양계약에 따른 소유권이전등기의무가 불가능한 경우 5. 갑 및 시공사가 계약의 중요한 사항을 위반하거나 건축물의 분양에 관한 법률 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우, 제10조에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받은 경우, 제12조에 따른 과태료 부과처분을 받은 경우 제3조(위약금) ② 본 계약 제2조 제4항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 위탁자는 을에게 공급금액 총액의 10%를 위약금으로 지급한다.

다. 피고 C은 2024. 3. 6. 대구광역시 남구청장으로부터 건축물의 분양에 관한 법률(이하 '건축물분양법'이라고 한다) 제6조, 제9조에 따른 시정명령을 받았는데(이하 '이 사건 시정명령'이라고 한다), 그 위반 내용은 아래와 같다.

대구 남구 F 상 J 오피스텔과 관련하여 분양 광고에 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조 제2항 및 같은 법 시행령 제8조 제1항제5조의3 가목에 따른 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획의 수립 여부에 관한 사항을 포함하지 아니하였음

라. 한편, 이 사건 각 공급계약에 따라 피고 C에게, 원고 A은 계약금 36,000,000원과 일부 중도금을, 원고 B은 계약금 35,700,000원과 일부 중도금을 각 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고들이 이 사건 시정명령을 받은 것은 이 사건 각 공급계약 제2조 제4항 제5호(이하 '이 사건 해제조항'이라고 한다)가 규정한 약정해제사유에 해당함이 문언상 분명하므로, 원고들은 이를 이유로 이 사건 각 공급계약을 해제하고, 피고들을 상대로 계약금의 반환과 위약금의 지급을 구한다(원고 A의 경우 계약금 36,000,000원과 위약금 36,000,000원, 원고 B의 경우 계약금 35,700,000원과 위약금 35,700,000원).

나. 피고들의 주장

이 사건 해제조항의 약정해제사유에 해당하기 위해서는 시정명령이 있었다는 사실만으로는 부족하고, 건축물분양법 위반으로 인하여 계약의 목적을 달성하기 어려운 경우 또는 원고들이 위반 사실을 알았다면 매매계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨지는 정도에 이르러야 한다.

3. 판단

가. 관련 규정

관련 규정은 아래와 같다.

건축물분양법 제6조(분양방법 등) ① 분양사업자는 제5조 제3항에 따른 분양신고의 수리 사실을 통보받은 후에 분양 광고에 따라 분양받을 자를 공개모집하여야 한다. ② 제1항에 따른 분양 광고에는 건축물의 위치·용도·규모 및 내진설계 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다. 제9조(시정명령) ① 허가권자는 분양사업자의 분양 광고의 내용이 제5조 제3항에 따라 수리된 분양신고의 내용과 다르거나 제6조 제2항에 따른 사항을 포함하지 아니하였다고 인정되는 경우에는 즉시 분양사업자에게 시정을 명하고, 그 사실을 해당 허가권자가 운영하는 정보통신망에 공표하여야 한다. ② 분양사업자는 제1항에 따른 시정명령을 받은 경우에는 시정명령을 받은 날부터 10일 이내에 시정명령을 받은 내용과 정정할 사항을 대통령령으로 정하는 방법으로 공표하여야 한다. ③ 분양사업자는 제2항에 따른 시정명령을 이행하기 전에 제6조에 따라 분양받을 자를 선정하였거나 분양계약을 체결하였을 때에는 분양받을 자로 선정된 자 또는 분양받은 자에게 제2항에 따른 공표 내용을 알려야 한다. 제10조(벌칙) ① 제5조 제1항에 따른 분양신고를 하지 아니하거나, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 분양신고를 하고 건축물을 분양한 자는 3년 이하의 징역 또는 3억 원 이하의 벌금에 처한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금에 처한다. 1. 제6조 제1항을 위반하여 분양신고의 수리 사실을 통보받지 아니하고 분양 광고를 하거나 공개모집이 아닌 방법으로 분양받을 자를 모집하거나 인터넷을 활용하여 모집하여야 하는 용도 및 규모의 건축물임에도 불구하고 인터넷을 활용하지 아니하고 분양받을 자를 공개모집한 자 2. 제6조 제3항을 위반하여 공개추첨의 방법에 따르지 아니하고 분양받을 자를 선정한 자 3. 제6조 제4항 또는 제5항 후단을 위반하여 분양계약을 체결한 자 4. 제6조의2 제1항을 위반하여 분양하거나 분양 광고를 한 분양사업자 5. 제6조의3 제1항부터 제3항까지의 규정을 위반하여 전매한 자 및 이의 전매를 알선한 자 6. 제7조 제1항 또는 제2항을 위반하여 분양받은 자 전원에게 동의를 받지 아니하거나 알리지 아니하고 설계변경을 한 자 제12조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1억 원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제8조를 위반하여 분양대금을 받은 자 2. 제9조 제2항 또는 제3항을 위반하여 공표하지 아니하거나 공표 내용을 알리지 아니한 분양사업자 ② 제9조의3 제1항에 따른 자료의 제출·보고를 하지 아니하거나 거짓으로 제출·보고하거나 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피한 자에게는 500만 원 이하의 과태료를 부과한다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 허가권자가 부과·징수한다. 건축물분양법 시행령 제8조(분양 광고 등) ① 법 제6조 2항에 따라 분양 광고에 포함해야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 1. 분양신고번호 및 분양신고일 2. 대지의 지번(地番) 3. 건축물 연면적 4. 분양가격(면적별·용도별 또는 위치별로 구분할 수 있다) 5. 건축물의 층별 용도 5의2. 건축물의 내진(耐震)설계에 관한 다음 각 목의 사항 가. 「건축법」 제48조제3항에 따른 내진성능 확보 여부 나. 「건축법」 제48조의3제2항에 따라 산정한 내진능력 5의3. 건축물의 대지에 관한 다음 각 목의 사항 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역, 용도지구, 용도구역 현황 및 지구단위계획의 수립 여부 나. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 따른 교육환경보호구역 설정 여부

나. 관련 법리

계약에서 해제·해지 사유를 약정한 경우에 그 약정에 의하여 계약을 해제·해지할 수 있는지 여부 및 그 효력은 그 계약에서 약정한 내용에 의하여 결정된다(대법원 1997. 11. 14. 선고 97다6193 판결 참조). 그리고 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2002. 6. 11. 선고 2002다6753 판결, 2003. 1. 24. 선고 2000다5336 판결 등 참조).

다. 이 사건 해제조항의 해석

위 관련 규정과 법리에 비추어 본다. 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하면 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 해제조항에서 규정하고 있는 '시정명령'은 건축물분양법 제9조에 따른 허가권자의 모든 시정명령이 아니라 분양사업자가 시정명령을 이행한다고 하더라도 분양계약의 내용이 기존의 내용과 현저히 달라지는 등의 이유로 수분양자들이 계약 당시 그 위반 내용을 알았다면 분양계약을 체결하지 않을 정도로 위반의 내용이 중대한 경우에 이를 시정하는 명령을 뜻한다고 한정하여 해석함이 타당하고, 이와 같은 해석이 문언의 한계를 벗어난다고 볼 수 없다.

① 이 사건 각 공급계약 제2조 제4항은 매도인의 귀책사유로 인한 해제사유를 규정하고 있는데, 구체적으로 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주개시일이 지정되는 경우(제1호), 오피스텔의 하자가 중대하고 보수가 곤란하여 계약목적 달성을 수 없는 경우(제2호), 분양광고 등을 통해 계약의 내용이 된 회사 사항과 실제 시공건축물의 차이가 현저하여 계약목적 달성을 수 없는 정도에 이르는 경우(제3호), 이중분양으로 인해 분양계약에 따른 소유권이전등기의무가 불가능한 경우(제4호)는 매도인 귀책사유로 인한 이행지체나 이행불능 등 채무불이행에 따른 법정해제사유를 구체화한 것으로 이해된다. 이와 같은 해제사유 조항들과 병렬적으로 규정된 이 사건 해제조항 역시 계약의 순조로운 이행을 기대하기 어려운 사유가 발생하였음을 이유로 계약상의 구속에서 벗어날 수 있도록 하기 위한 약정해제 사유를 정한 것으로서 계약이행에 장애가 발생하여 계약의 목적을 달성하기 어려운 경우 이를 이유로 계약상의 구속에서 벗어날 수 있도록 하는 데 주안점이 있다고 보아야 한다.

② 이 사건 해제조항은 ㉠ 매도인 및 시공사가 계약의 중요한 사항을 위반하거나 ㉡ 건축물의 분양에 관한 법률 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우, ㉢ 제10조에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받은 경우, ㉣ 제12조에 따른 과태료 부과처분을 받은 경우를 해제사유로 정하고 있는데, ㉠, ㉡, ㉣의 경우 앞서 본 다른 해제조항의 해제사유와 같이 계약이행에 장애가 발생하여 계약의 목적을 달성하기 어려운 경우를 구체화한 것으로 볼 수 있다. 그런데 시정명령은 계약의 목적 달성에는 아무런 영향이 없는 경미한 위반사항에 대한 시정명령도 있을 수 있는 것인데, 이러한 경우까지 약정해제 사유로 보는 것은 다른 해제사유와의 균형성을 상실할 뿐 아니라 대규모 분양사업의 성패가 사소한 위반행위에

좌우될 수 있는 부당한 결과에 이른다.

③ 이 사건 해제조항 ㉠은 경미한 위반사항이 아닌 중대한 위반사항에 대한 시정명령을 받은 경우로 제한 해석하지 않는다면 이 사건 해제조항 ㉡이 무용하게 된다.

건축물분양법 제12조 제1항 제2호는 분양사업자가 시정명령을 받은 내용과 정정할 사항을 공표하지 아니한 경우 과태료를 부과하도록 정하고 있는데, 사안의 경중을 따지지 아니하고 시정명령을 받았다는 사실 자체가 해제사유라고 본다면, 시정명령 공표의무 위반을 별도의 해제사유로 규정할 아무런 이유가 없기 때문이다. 경미한 위반사항에 대하여 시정명령을 받은 경우에는 이 사건 해제조항 ㉠의 해제사유에는 해당하지 아니하고, 다만 분양사업자가 시정명령을 공표하지 않은 경우 이 사건 해제조항 ㉡의 해제사유에 해당한다고 보는 것이 체계에 맞는 조화로운 해석이다.

라. 사안의 적용

위와 같은 해석에 기초하여 본다. 이 사건 시정명령은 분양광고에 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지구단위계획의 수립 여부에 관한 사항을 포함하지 아니하였으니, 이를 시정하라는 내용이다. 그런데 원고가 제출한 증거들만으로 분양광고에 지구단위계획의 수립을 누락한 피고들 측의 행위가 이 사건 시정명령을 이행한다고 하더라도 이 사건 각 공급계약의 내용이 기존의 내용과 현저히 달라지는 등으로 원고들이 계약 체결 당시 그 위반 내용을 알았다면 이 사건 각 공급계약을 체결하지 않을 정도로 위반의 내용이 중대한 경우에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 결국 원고들에게 이 사건 해제조항에 기한 약정해제권이 발생하였다고 볼 수 없고, 이를 전제로 하는 원고들의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김희근