

수원지방법원 안산지원 2020. 5. 27 선고 2019가단67534 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 평정 담당변호사 정진경

피고 주식회사 C

소송대리인 법무법인 법승 담당변호사 박선영

변론종결 2020. 4. 29.

판결선고 2020. 5. 27.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 136,890,000원, 원고 B에게 54,406,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건

소장부분 송달일 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A는 화성시 D블록에 있는 E상가(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 F호를, 원고 B는 이 사건 건물 G호를 각 분양받은 사람으로서 부부이고, 피고는 이 사건 건물의 분양사업을 시행한 회사이다.

나. 원고 A는 2018. 7. 19. 피고와 사이에, 피고로부터 이 사건 건물 F호를 5억 2,000만 원에 분양받는 계약을 체결하고 피고에게 계약금 및 중도금 중 일부 명목으로 7차례에 걸쳐 합계 136,890,000원을 지급하였다. 원고 B는 2018. 12. 6. 피고와 사이에, 피고로부터 이 사건 건물 G호를 5억 1,000만 원에 분양받는 계약(각 분양계약을 통칭하여 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고 피고에게 계약금 명목으로 3차례에 걸쳐 54,406,000원을 지급하였다.

다. 이 사건 건물 중 F호, G호는 2020. 1. 15. 사용승인이 되었고 같은 달 23. 피고 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고들의 주장

피고는 ① 건축물의 분양에 관한 법률(이하 '건축물분양법'이라 한다) 제4조 제1항 제1호에 의하여

건축법 제21조에 따른 착공신고 후 건축물을 분양하여야 함에도 불구하고 착공신고를 하기 이전에 원고들과 이 사건 분양계약을 체결하였고, ② 이 사건 분양계약을 체결할 당시 원고들에게 2019. 7.경까지 이 사건 건물의 준공이 가능하다고 약정하였으나 이 사건 건물은 위 시기까지 준공되지 않았다. 이에 원고는 채무불이행을 이유로 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 분양계약을 해제하였으므로, 피고는 원상회복으로 원고들에게 위 각 계약금 및 중도금을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 건축물분양법 위반 여부

이 사건 분양계약이 건축물분양법을 위반하였는지 살피건대. 건축물분양법 제3조 제1항 제1호에 의하면, 분양하는 부분의 바닥면적(건축법 제84조에 따른 바닥면적을 말한다)의 합계가 3,000㎡ 이상인 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인서의 교부 전에 분양하는 건축물에 대하여 위 법이 적용된다. 살피건대, 을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물의 분양하는 부분의 면적은 2,810.874㎡로서 위 3,000㎡ 미만인 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 건물에는 위 법이 적용되지 않는다고 할 것이다.

따라서 이 사건 건물에 건축물분양법이 적용됨을 전제로 하여 위 법에 위반되어 이 사건 분양계약의 해제를 구하는 원고들의 주장은 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

2) 준공시기 약정 여부

다음으로, 피고가 원고들과 사이에 이 사건 분양계약을 체결할 당시 2019. 7.경까지 이 사건 건물의 준공이 가능하다고 약정한 사실이 있는지 살피건대, 갑 제7 내지 11호증의 각 기재, 증인 H의 증언만으로 피고가 그 당시 이 사건 건물의 준공시기를 약정하였다고 인정하기 부족하다. 오히려 위 각 증거 및 갑 제2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고들이 피고와 사이에 작성한 각 분양계약서를 살펴보면 준공일자에 관한 명시적인 기재가 없는 점, ② 위 각 분양계약서는 잔금납부일을 준공일자와 관련된 특정한 시기가 아니라 피고가 별도로 통보하는 입점지정일로 정하고 있는 점(제1조 제2항 나.), ③ 이 사건 건물의 분양대행사 대표인 H은 이 사건 분양계약 체결 당시 원고들에게 이 사건 건물이 2019. 7.경 준공이 예정되었다고 말하였을

뿐 이를 약속한 사실은 없고 실제 완공은 준공 예정시기보다 늦어질 수 있음을 안내하였다고 이 법정에서 증언한 점 등에 비추어 보면, 원고들이 피고와 분양계약을 체결할 당시 이 사건 건물의 준공시기에 관한 약정이 없었다고 보는 것이 상당하다.

따라서 원고들의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강동원