

수원지방법원 안산지원 2024. 9. 4 선고 2023가단88774 판결 [계약금 반환 청구의 소]

## 전 문

원 고 A

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 세기

담당변호사 강현필

변 론 종 결 2024. 8. 14.

판 결 선 고 2024. 9. 4.

## 주 문

- 원고의 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

[주위적 청구취지] 피고는 원고에게 132,900,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[예비적 청구취지] 원고와 피고 사이에 안산시 C 생활숙박시설 D호에 대하여 2022. 5. 6. 체결된 공급계약은 해지되었음을 확인한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 피고는 안산시 C 생활숙박시설(이하 ‘이 사건 생활숙박시설’이라 한다)을 신축하는 사업의 시행자 및 시행위탁자이고, E 주식회사(이하 ‘E’이라 한다)는 시행수탁자, F 주식회사는 시공사이다.

나. 원고는 2022. 5. 6. 피고, E과 사이에 원고가 이 사건 생활숙박시설 D호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 공급금액 1,329,000,000원(부가가치세 포함), 준공예정일 2026. 6.로 정하여 공급받기로 하는 내용의 공급계약(이하 ‘이 사건 공급계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 공급계약 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

제3조 (계약의 해제 및 위약금)

(2) 원고는 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 이 사건 공급계약을 해제할 수 있다. 다만, 중도금을 1회라도 납부했거나 E이 계약이행에 착수한 후에는 E이 인정하는 경우에 한하여 해제할 수 있다. 본 항의 중도금 1회 이상 납부란 실납부를 의미하지 아니하고 중도금 1회차 납부기한이 도래한 것을 의미한다.

다. 원고는 2022. 5.경 이 사건 공급계약에서 지정한 은행계좌로 1, 2차 계약금 합계 132,900,000원을 송금하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 원고의 주장

가. 주위적 청구원인

이 사건 부동산은 건축법 및 그 시행령이 규정하고 있는 생활숙박시설로서 관계 법령상 주거용으로 사용할 수 없다. 피고는 이 사건 부동산에 대한 분양광고를 함에 있어 건축물의 분양에 관한 법률(이하 ‘건축물분양법’이라 한다) 제6조 제2항 및 시행령 제8조 제1항 제5호의4, 표시·광고의 공정화에

관한 법률 제3조를 위반하여 위와 같은 사실 및 이 사건 부동산의 경우 공중위생관리법에 따른 숙박업 신고 의무가 있고 이를 위반할 경우 제재처분이 이루어진다는 내용 등을 고지하지 않았고, 이 사건 공급계약을 체결함에 있어 건축물분양법 제6조 제4항 및 시행령 제9조 제1항 제9호의3을 위반하여 원고가 위 건축물분양법 시행령 제8조 제1항 제5호의4의 사항을 확인하였음을 정해진 서식을 통해 계약내용에 포함시키는 절차를 누락한 채, 원고에게 이 사건 부동산을 주거용으로 사용할 수 있다고 설명하였고, 이에 원고는 착오에 빠져 이 사건 공급계약을 체결하였다. 원고는 사기 또는 불공정한 법률행위인 이 사건 공급계약을 취소한다.

#### 나. 예비적 청구원인

이 사건 공급계약서 제3조 제2항(이하 ‘이 사건 해제규정’이라 한다)은, 원고는 중도금 1회차 납부기한이 도래한 후에는 E이 인정하는 경우에 한하여 이 사건 공급계약을 해제할 수 있다고 규정하고 있으나, 이 사건 해제규정은 원고의 해제권을 부당하게 제한하는 것이어서 약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관법’이라 한다) 제9조 제1호에 따라 무효이다. 원고는 이 사건 공급계약에 따라 계약금을 지급하였으므로 민법 제565조에 따라 위 계약금을 포기하고 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 공급계약을 해제한다.

### 3. 판단

#### 가. 주위적 청구에 관한 판단

을 제1, 2호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 사실 및 사정들, 즉 ① 피고는 2022. 4.경 이 사건 생활숙박시설에 관하여 분양공고를 하였고, 해당 분양공고에 통상의 주택분양공고와 달리 ‘숙박위탁관리업체: 주식회사 G’, ‘공급규모: 생활숙박시설 1,191실’이라는 문구가 표시되어 있으며, 이에 관한 구체적인 설명으로서 본문과 구별되는 노란색 배경부분에 ‘지금 분양 모집 중인 이 사건 생활숙박시설은 건축법 시행령 별표1 제15호 가목에 따른 숙박시설 및 공중위생관리법상의 숙박업 시설에 해당되어 주택용도로 사용할 수 없다. 숙박업 시설은 공중위생관리법 시행령 제4조에 따라 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 서비스를 제공하는

영업용 건축물이다. 따라서 공중위생관리법에 따른 숙박업 영업신고 가능 여부는 별도로 해당 안산시청 위생정책과로 확인하기 바란다.’라는 내용이 기재되어 있고 다시 유의사항 란에 위 내용을 부연하는 설명이 상세하게 기재되어 있는 점, ② 이 사건 공급계약서 문서 명칭이 ‘C 생활숙박시설 공급계약서’이고, 이 사건 공급계약서 제20조가 이 사건 생활숙박시설은 숙박업의 용도로 사용할 수 있고 주택용으로 사용될 수 없음을 명시하고 있으며, 원고는 이 사건 공급계약서 제21조가 명시하고 있는 ‘원고는 이 사건 부동산을 위탁운영사에게 운영을 위탁하는 것에 동의한다.’는 취지의 내용을 확인하고 해당 내용 확인란에 도장을 날인한 점, ③ 원고는 계약체결 과정에서 이 사건 공급계약서와 별도로 이 사건 부동산이 주택으로의 이용에 제한이 있는 생활숙박시설에 해당한다는 점에 관한 상세한 설명이 기재된 ‘분양계약자 확인서’, 건축물분양법 시행규칙 별지 제2호의2 서식에 따른 ‘생활숙박시설 관련 확인서’ 및 ‘생활숙박시설 위탁운영계약서’에 각 서명, 날인을 한 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 부동산에 대한 분양광고를 함에 있어 관련 법령을 위반하여 원고에게 이 사건 부동산이 생활숙박시설이 아닌 주택으로서 주거용으로 사용할 수 있다는 등의 허위사실을 고지하였다거나 이 사건 부동산이 공중위생관리법에 따른 숙박업 신고 의무가 있고 이를 위반할 경우 제재처분이 이루어진다는 내용 등을 고지하지 않은 채 정해진 서식에 의하지 않고 계약을 체결하였음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

#### 나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 약관법 제9조는 ‘계약의 해제·해지에 관하여 정하고 있는 약관의 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 내용을 정하고 있는 조항은 무효로 한다. 1. 법률에 따른 고객의 해제권 또는 해지권을 배제하거나 그 행사를 제한하는 조항’이라고 규정하고 있고, 앞서 든 증거에 의하면 이 사건 공급계약은 피고가 이 사건 생활숙박시설에 관하여 다수의 매수자들과 매매계약을 체결하기 위하여 일정한 형식에 의하여 미리 마련한 계약서를 통해 체결된 사실이 인정되므로, 이 사건 해제규정의 내용은 약관에 해당하다.

2) 민법 제565조 제1항은 ‘매매의 당사자 일방이 계약 당시에 금전 기타 물건을 계약금, 보증금등의

명목으로 상대방에게 교부한 때에는 당사자 간에 다른 약정이 없는 한 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다.’고 규정하고 있는바, 문언에 의할 때 매매계약 당시 계약금이 교부된 경우라고 하더라도 당사자 간의 약정으로 위 규정과 달리 계약금을 해약금으로 인정하지 않기로 약정하거나, 해약금으로 인정하되 해제권 행사가 허용되는 시기를 위 규정과 다른 내용으로 약정하는 것에 제한이 없다고 해석되고, 민법 제565조 제1항 해약금 규정은 당사자 간에 다른 약정이 없는 경우에 적용되는 임의규정이어서 위 규정과 다른 내용으로 약정하는 것이 ‘법률에 따른 고객의 해제권 또는 해지권을 배제하거나 그 행사를 제한하는 것’이라고 볼 수 없으므로, 이 사건 해제규정은 유효하다. 원고가 이 사건 공급계약에 따라 1, 2차 계약금 합계 132,900,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제2호증의 기재에 의하면 1차 중도금 납부기한이 2022. 12. 20.인 사실이 인정되며, 원고의 이 사건 공급계약에 대한 해제의 의사표시는 중도금 납부기한 이후에 이루어졌음이 역수상 명백하므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

#### **4. 결론**

원고의 주위적 청구와 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김태형