

수원지방법원 2024. 3. 27 선고 2023가합18518 판결 [분양대금(계약금)반환청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 변호사 박인구

피 고 E 주식회사

소송대리인 변호사 김희창

변 론 종 결 2024. 3. 6.

판 결 선 고 2024. 3. 27.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는,

1. 원고 A에게 175,200,000원 및 그중 80,000,000원에 대하여는 2021. 12. 29.부터,
95,200,000원에 대하여는 2022. 1. 19.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 각 그다음
날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2. 원고 B에게 174,210,000원
및 그중 80,000,000원에 대하여는 2021. 12. 29.부터,
94,210,000원에 대하여는 2022. 1. 19.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 각 그다음
날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 3. 원고 C에게 174,100,000원
및 그중 80,000,000원에 대하여는 2021. 12. 29.부터,
94,100,000원에 대하여는 2022. 1. 19.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 각 그다음
날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 4. 원고 D에게 172,620,000원
및 그중 80,000,000원에 대하여는 2021. 12. 29.부터,
92,620,000원에 대하여는 2022. 1. 19.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 각 그다음
날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 파주시 F, G에서 “H” 오피스텔(이하 ‘이 사건 오피스텔’이라 한다)을 신축하여 분양하는
사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)의 시행자 겸 위탁자이고, I 주식회사(이하 ‘I’이라 한다)는 피고와
이 사건 오피스텔에 관하여 관리형 토지신탁계약을 체결한 수탁자이다.

나. 원고들은 2021. 12. 28. 이 사건 오피스텔 중 아래 표 기재 각 호실에 관하여 각 분양계약(이하
‘이 사건 각 분양계약’이라 한다)을 체결한 후 I의 계좌로 1, 2차 계약금을 각 지급하였다.

순번	원고	호실	공급금액	1차 계약금	2차 계약금
1	A	J호	866,800,000원	40,000,000원	46,680,000원
2	A	K호	885,200,000원	40,000,000원	48,520,000원
3	B	L호	879,400,000원	40,000,000원	47,940,000원
4	B	M호	862,700,000원	40,000,000원	46,270,000원
5	C	N호	874,200,000원	40,000,000원	47,420,000원
6	C	O호	866,800,000원	40,000,000원	46,680,000원
7	D	P호	864,000,000원	40,000,000원	46,400,000원
8	D	Q호	862,200,000원	40,000,000원	46,220,000원

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고들의 주장

이 사건 각 분양계약을 체결하던 시점인 2021. 12. 28.경 파주시장이 피고에게 한 주택건설 사업계획 승인 처분 및 분양신고 수리 처분에 대하여 대한민국이 파주시장을 상대로 각 처분의 취소소송을 제기하여 소송 계속 중에 있었고, 위 파주시장의 각 처분의 효력을 정지하는 집행정지 결정(의정부지방법원 2021아50423호)을 받은 상태였음에도 불구하고 피고는 이를 원고들에게 고지하지 아니하였다. 위와 같은 피고의 행위는 거래에 있어서 중요한 사항에 관한 사실을 허위로 고지한 경우로서 기망행위에 해당한다. 또한 원고들은 피고의 중요사실 묵비로 인하여 착오에 빠져 이 사건 각 분양계약을 체결하였다.

위 기망 또는 착오를 이유로 2022. 3. 말경 원고들이 피고를 고소한 시점에 피고에 대한 분양계약 취소의 의사표시가 행해진 것으로 보아야 하고, 그렇지 않더라도 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 각 분양계약을 취소하였으므로, 원고들이 지급한 각 1, 2차 계약금의 반환을 구한다.

나. 피고의 주장

1) 이 사건 각 분양계약의 매도인은 피고가 아니라 I이므로 피고를 상대로 이 사건 각 분양계약의 취소 및 계약금 반환을 구할 수 없다.

2) 대한민국과 파주시장 사이의 소송은 이 사건 각 분양계약에 영향이 없으므로 이 사건 각 분양계약 체결과 관련하여 어떠한 기망행위도 존재하지 않았고, 원고들이 착오에 빠져 이 사건 각 분양계약을 체결한 사실이 없다.

3. 판단

가. 원고들이 사기 내지 착오를 이유로 계약 취소 및 부당이득금 반환을 구하고 있으므로, 원고들이 계약 취소에 따른 부당이득반환을 구할 상대방이 피고인지 여부에 관하여 본다. 원고들은 이 사건 각 분양계약서의 계약당사자 부분에 "매도인(갑) : 주식회사 I" 옆에 "시행위탁자 : 피고"라고 기재되어 있다는 점에서 원고들은 매도인과 시행위탁자를 공동의 매도인으로 인식하였다고 주장하나, 원고들이 그와 같이 인식하였음을 인정할 증거가 없고, 오히려 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면 분양계약상 매도인은 I으로 봄이 타당하다.

1) 이 사건 각 분양계약서에는 '표시재산을 공급함에 있어 공급자(매도인)인 I을 "갑"이라 정하고, 공급받는 자(매수인)를 "을"이라 정하며, 피고를 "시행위탁자", R주식회사를 "시공사"라 정하며, ...'라고 기재되어 있다. 그 문언상 피고는 매도인이 아니라 시행위탁자임이 명확히 표시되어 있다.

2) 이 사건 각 분양계약서 말미에는 '※분양대금의 관리자: (주)I'이라 기재되어 있고, 실제로 원고들은 I 명의 계좌로 계약금을 지급하였는바, 이 사건 각 분양계약과 같은 매매계약은 매도인의 재산권이전의무와 매수인의 대금지급의무가 대가적 관계에 있는 유상쌍무계약이라 할 것인데, 계약이 취소 내지 해제된 경우 그 대금반환의무도 당연히 I이 부담한다고 해석함이 위 매매계약의 속성에 들어맞는 해석이다.

나. 민법 제142조에 의하면, 취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 확정된 경우에는 그 취소는 상대방에 대한 의사표시로 하여야 하고, 상대방이 다수인 경우 취소의 의사표시는 모두에 대하여 하여야 한다. 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 분양계약의 매도인 지위가 I에게 있는 이상 I에게 취소의 의사표시를 하여야 취소의 효과가 발생할 수 있다. 그러나 갑 제10호증의 기재만으로는 원고들이 I에게 취소의 의사표시를 하였다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 각 분양계약이 적법하게 취소되었다고 볼 수 없다.

다. 나아가 착오 내지 기망행위가 있었는지 여부에 관하여 살피건대, 갑 제5 내지 7호증의 각 기재,

변론 전체의 취지에 의하면, 대한민국이 2021. 11. 26. 파주시장을 상대로 의정부지방법원에 주택건설사업계획승인처분, 주택건설사업계획변경승인처분 및 분양신고수리처분 취소소송(의정부지방법원 2021구합16128호) 및 집행정지(의정부지방법원 2021아50423호)를 신청하였고, 의정부지방법원이 2021. 12. 3.에 위 각 처분에 대하여 2022. 1. 5.까지 그 효력을 정지한다고 결정한 사실은 인정된다.

그러나 을 제1 내지 2호증의 각 기재에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, ① 위 결정에 따른 효력정지는 2022. 1. 5. 종료하였고, 의정부지방법원은 2021. 12. 22. 대한민국의 집행정지신청을 기각하는 결정을 하였으므로, 원고들이 이 사건 각 분양계약을 체결한 2021. 12. 28.에는 위 각 처분의 효력이나 집행이 정지된 상태가 아니었고, 원고들도 이를 알고 있었거나 쉽게 알 수 있었던 점, ② 위 의정부지방법원 2021구합16128호 취소소송은 대한민국이 소를 취하하여 2023. 4. 28. 종료된 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 각 분양계약 체결 당시에 대한민국과 파주시장 사이에 행정소송이 계속되고 있었다는 사정만으로 이 사건 사업의 정상적인 진행이 곤란하였고 나아가 피고가 원고들에게 위 소송계속 사실을 고지할 의무가 있었다거나 위 소송계속 사실에 관한 원고들의 착오가 계약의 중요한 부분에 관한 착오임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 라. 따라서 이 사건 각 분양계약이 취소되었음을 전제로 하는 원고들의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신민석, 판사 강성대, 판사 김영미