

의정부지방법원 2020. 10. 13 선고 2019가단21101 판결 [분양계약금 반환 및 이자 청구]

전 문

원고A

피고주식회사 B

변론 종결2020. 8. 11.

판결 선고2020. 10. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 153,333,333원 및 이에 대하여 2019. 11. 28.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 153,333,333원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 천안 C 리조트 관광단지 조성사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다.)을 하는 회사로서 2013. 2. 21. 원고에게 이 사건 사업 부지 내 대지(D호 대지) 763.3㎡를 분양대금 230,900,000원에 분양하는 분양계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다.)을 체결하고 계약금으로 위 분양대금의 약 50%에 해당하는 115,000,000원을 지급하였다.

나. 이 사건 계약 중 이 사건에 관한 주요 내용은 다음과 같다.

제3조(지연손해금)

① 원고가 분양대금을 지급약정일까지 지급하지 아니한 경우 지급약정일의 다음날부터 지급일까지 체납한 금액에 시중은행 일반자금대출 연체요율을 적용하여 산정한 지연손해금을 가산하여 피고에게 납부하기로 한다.

② 피고는 시중금리 변동 등 경제사정의 변경이 있는 경우 원고와 사전협의하여 제1항의 적용이율을 증감할 수 있다. 이 경우 그 지연손해금은 변경일을 기준으로 변경된 요율에 따라 각각 일할 계산하여 산정한다.

제4조 (목적물의 사용 및 건축)

① 원고는 목적물을 정해진 용도에 따라 사용하기로 하며, 본 계약 체결일로부터 3년 이내에 건축법 등 관계법령에 의하여 지정용도에 따라 건축함을 원칙으로 한다.

제7조(조성사업의 시행 등)

① 원고는 조성사업 준공 전에 목적물을 공급받은 때에는 조성사업으로 인하여 불가피하게 발생하는 목적물 사용의 제한 기타 불이익을 받아들이기로 한다. 이 경우 피고는 원고의 불이익이 최소화되도록 조성사업을 성실히 이행하기로 한다.

② 피고의 책임 있는 사유로 인한 조성사업의 준공 지연으로 목적물 사용시기가 지연되는 경우에는 피고는 기 납부한 분양대금에 대하여 제3조의 지연손해금을 적용하여 산정한 금액을 원고에게 지급하거나, 원고가 납부할 분양대금에서 차감하여 정산하기로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 지연되는 경우를 제외한다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 당해 개발사업과 연계하여 시행하는 도로, 용수, 항만 등 기반시설사업의 부진으로 인한 경우

2. 국가 또는 지방자치단체의 계획 또는 정책의 변경으로 인한 경우
3. 태풍, 해일, 홍수 등 천재지변 기타 불가항력으로 인한 경우
4. 문화재 발굴, 관련 부처와의 협의 지연 등 실시계획승인과정상 사업기간의 연장이 불가피하다고 인정하는 경우
5. 기타 제1호 내지 제4호에 준하는 경우로서 피고의 책임 없는 사유로 목적물 사용시기 등이 지연되는 경우

제8조(소유권이전)

- ① 피고는 원고가 분양대금(정산대금을 포함한다)을 완납한 후에 목적물의 소유권을 이전하기로 한다. 이 경우 피고는 소유권 이전등기에 필요한 서류를 원고에게 제공하기로 하며, 소유권 이전등기비용은 원고가 부담하기로 한다.
- ② 피고의 귀책이 아닌 천재지변이나 행정명령, 기타 E 휴양단지 조성사업 미준공, 공부미정리 등의 부득이한 사정으로 소유권 이전 절차가 지연될 경우 우너고는 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다.

제9조(계약의 해제)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 피고는 본 계약을 해제할 수 있다.
 1. 원고가 거짓을 진술, 부실한 증빙서류의 제시, 담합 기타 부정한 방법에 의하여 목적물을 매수한 경우
 2. 제8조에 따라 소유권을 이전하기 전에 목적물을 정해진 용도 외로 사용한 경우, 원고가 피고로부터 분양대금 완납 전 사용승낙을 받은 경우 그 승낙의 범위를 초과하여 사용한 경우도 같다.
 3. 원고가 각각의 대금납부를 1개월 이상 지체하여 피고가 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 최고하여도 납부하지 아니한 경우
 4. 원고가 잔금을 지급하기 전에 원고에 대하여 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 따른 회생절차개시의 신청 또는 파산의 신청(자기신청을 포함한다)이 있을 경우
 5. 기타 원고의 책임 있는 사유로 계약이행이 불가능하게 된 경우
- ② 원고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 본 계약을 해제할 수 있다.
 1. 원고가 자신의 사정으로 스스로 계약을 해제하고자 하는 경우, 다만 중도금의 일부라도 납부한

경우에는 피고가 동의하는 경우에 한한다.

③ 본 계약체결일 이후 제7조 제2항 단서 각 호의 어느 하나의 사유 기타 피고 또는 원고의 책임 없는 사유로 본 계약의 순조로운 이행이 상당기간 지연되거나 불가능하다고 판단되는 경우에는 피고와 원고의 합의로 본 계약을 해제할 수 있다.

④ 본 계약이 해제된 경우 원고는 즉시 목적물을 본 계약체결일 당시의 원상태로 회복하여 피고에게 명도하여야 한다.

⑤ 제7조 제1항 및 제2항 제1호에 따라 계약이 해제된 경우 피고는 원고로부터 수납한 분양대금을 원고에게 반환하며, 계약금은 피고에게 귀속된다. 이 경우 소유권 회복비용 및 제7조 제4항의 원상회복비용 등 원고가 부담할 비용은 피고가 원고에게 반환하는 분양대금에서 차감하기로 한다.

⑥ 제7조 제2항 제2호에 따라 계약이 해제된 경우 피고는 원고로부터 수납한 분양대금에 대하여 실제 계약일부부터 해약일까지 민법 제379조에 따른 이자율(연 5%)을 적용하여 산정한 금액을 가산하여 반환하며, 위약금으로 계약금 상당액을 원고에게 지급한다.

다. 원고와 피고는 이 사건 계약을 체결하면서 피고가 원고에게 이 사건 사업에 따라 조성하는 골프장과 부대시설 이용에 관하여 이용료를 감경하여 주는 등 내용의 부대시설 이용계약을 함께 체결하였다.

라. 원고는 2019. 3. 25. "피고는 이 사건 계약에 따라 원고가 분양받은 토지는 개별적인 소유권이 가능하고 개인이 별장을 지어 주거용으로 사용이 가능하다고 하였고 계약서의 내용 역시 그러한 취지하에서 작성되었으나 충청남도 고시 제2016-165호에는 숙박시설의 용도가 관광숙박시설로 명기되어 일반숙박시설 및 생활숙박시설로 사용할 수 없어 편법 혹은 불법적인 방법이 아닌 정상적인 방법으로는 개별적인 소유권이전은 불가능하다는 사실이 확인되었고 수분양자에게 귀사가 시공하는 퍼블릭골프장 이용에 파격적인 혜택을 주겠다는 부대시설 이용계약서의 이행을 거부하고 있다는 점 역시 확인하였습니다. 더욱이 피고는 이 사건 계약 체결 당시 수개월 이내에 PF대출이 승인이 나서 골프장 공사에 착공한다고 하였으나 당시는 물론 현재도 토지 매입조차 마치지 못한 상태이고 PF대출 승인 역시 불가능하여 현재까지 착공조차 못하고 있다고 알고 있습니다. 따라서 원고와 피고 사이의 이 사건 계약은 피고가 수분양자인 원고를 기망하여 체결된 계약이 명백하기에 원고는 이 사건 계약을

취소하고자 합니다. 피고는 원고에게 계약금 등 원금의 반환과 그에 따른 이자를 지급해 주시기 바랍니다"라는 내용의 내용증명(이하 '이 사건 내용증명'이라 한다.)을 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 9호증의 각 기재, 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

피고는 아래와 같이 원고를 기망하거나 이행을 거부하였다. 이에 원고는 2019. 3. 21. 피고에 대하여 이 사건 계약의 취소 내지 해제 통지를 하였다. 따라서 피고는 원고가 지급한 분양대금 115,000,000원 및 이 사건 계약 제3조의 지연손해금 38,333,333원(= 계약일 다음날인 2013. 2. 22.부터 2019. 10. 21.까지 80개월 동안의 연 5%의 이자)을 원고에게 지급할 의무가 있다. 또한 피고의 대표이사 F는 원고에게 2015. 6.까지 골프장을 준공하고 2016년에는 건축물을 건축하여 이용할 수 있도록 하겠다고 약속하였으나 이를 이행하지 못하여 원고는 2017. 11. 22. 피고의 대표이사 F에게 계약금 반환을 요청하였고, F는 원고가 분양받은 토지를 제3자에게 팔아 계약금을 변제하겠다고 하면서 평당 1,500,000원에 팔아 계약금 30,000,000원을 지금 돌려주고 나머지는 골프장 준공된 후 돌려주는 방법과, 지금 평당 1,200,000원에 팔아서 일시불로 돌려받는 2가지 안을 제안하였으며, 원고는 2017. 11. 25. 피고의 대표이사 F에게 원고가 분양받은 토지를 평당 1,200,000원에 팔아 계약금 115,000,000원 및 그 동안의 투자 이익금 명목으로 46,000,000원(= 평당 1,200,000원 × 230평 - 원고의 미납입 대금 115,000,000원)을 돌려달라고 요구하였으며, 이에 F는 2~3개월 내에 처분하여 위 계약금 및 투자 이익금을 원고에게 돌려주겠다고 약속하였으므로 피고는 그와 같은 반환 약정에 기하여도 위 계약금 및 투자 이익금을 원고에게 반환할 의무가 있다.

1) 이 사건 리조트의 숙박시설은 관광숙박시설로서 개인 별장 또는 주택 등으로 사용할 수 없으므로 이 사건 리조트 내의 토지를 200평씩 개별분양하여 그와 같은 건물을 지을 수 없고, 관광진흥법 제58조의2, 제20조에 의하더라도 관광단지 내의 숙박시설 부지를 임의로 200평씩 분할하여 분양할 수 없음에도 피고의 대표이사 F는 이 사건 리조트 부지 내의 토지는 생활형 숙박시설로 승인이 나서 200평 단위로 개별적인 소유권 이전이 가능하고, 본인의 선택에 따라 생활형 숙박시설로 건물을

건축하거나 별장 및 주거용 용도로 건물을 건축하여 사용할 수 있다고 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하였다.

2) 피고의 대표이사 F는 이 사건 계약 체결 당시 3개월 이내에 피에프(PF) 대출이 승인이 나서 골프장 공사가 착공되어 늦어도 2년 안인 2015. 6.경 준공되고 계약 체결일부터 3년 이내에 숙박시설인 건축물 건축 및 이용이 가능하다고 약속하여 이를 분양계약서 제4조에 명시하였고, 이 사건 사업에 관하여 2013. 3. 관광단지조성계획승인고시가 공고되어 공사 시행이 가능함에도 금융기관으로부터 피에프 대출을 받지 못하고 피고의 현 대표이사 G의 개인 대출 이자 변제에 급급하였을 뿐 자금능력이 없어 공사를 시행하지 못하여 계약일로부터 6년이 지난 현 시점에서 골프장 공사만 진행하고 있고 택지 분양은 진입로 토지도 매수하지 못하여 택지 분양을 기약할 수 없는 실정인바, 이는 피고의 자금능력으로는 2015년에 완공이 불가능함에도 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결한 것이고, 피고의 책임 있는 사유로 인한 조성사업의 준공 지연으로 목적물 사용시기가 지연된 것이다.

3) 피고의 대표이사 F는 이 사건 리조트 내의 숙박시설부지의 수분양자는 이 사건 리조트에 조성하는 퍼블릭 골프장을 회원제 골프장의 회원대우보다 더 좋은 입주자(기명) 2명 주중/주말 그린피 3만 원, 동반자 2인 주중/주말 그린피 50% 할인이 가능하다고 하여 이 사건 계약을 체결하였으나 피고는 평당 분양 가격을 1,000,000원에서 1,500,000원으로 50%나 인상하고, 부대시설이용을 제한한다는 조건의 내용증명을 보내어 그와 같은 부대시설이용계약을 인정하지 않고 이행을 거부하겠다는 의사를 표시하였다.

4) 피고는 이 사건 계약 제4조에 기재한 3년의 기간 내에 시공하기로 하였음에도 현재까지도 건축할 수 없는 실정이고 위와 같은 기망과 부대시설이용계약의 이행 거부 의사표시로 목적물 사용시기가 예측할 수 없는데 이는 피고의 책임 있는 사유로 인한 조성사업의 준공 지연으로 목적물 사용시기가 지연된 것인바, 이 사건 분양계약서 제9조 제1항 제1호에는 을이 거짓을 진술, 부실한 증빙서류의 제시, 담합 기타 부정한 방법에 의하여 목적물을 매수한 경우 계약을 해제할 수 있다고 정하고 있고, 동항 제5호에는 기타 을의 책임 있는 사유로 계약이행이 불가능하게 된 경우 계약을 해제할 수 있다고 정하고 있으며 제9조 제3항에는 계약 체결일 후 제7조 제2항 단서 각호의 어느 하나의 사유 기타 갑 또는 을의 책임 없는 사유로 계약의 순조로운 이행이 상당기간 지연되거나 불가능하다고 판단되는

경우 갑과 을의 합의로 계약을 해제할 수 있다고 하였다.

나. 판단

1) 기망을 이유로 한 이 사건 계약의 취소 주장에 대한 판단 피고가 원고의 주장과 같이 이 사건 사업에 따른 골프장 준공 및 택지 조성 시기에 관하여 기망하였는지 여부에 관하여 살피건대, 당사자 사이에 다툼이 없거나 위 기초사실 및 갑 제2, 9, 10, 11, 14호증의 각 기재, 증인 F의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 각 사실 내지 사정에 비추어 보면, 원고의 위 주장과 같은 기망 사실을 인정할 수 있고, 이는 이 사건 계약 체결 여부에 관하여 중요한 내용을 기망한 것으로서 원고는 이를 이유로 이 사건 계약을 취소할 수 있다. 피고의 위와 같은 기망을 이유로 이 사건 계약을 취소하는 내용의 이 사건 내용증명의 송달로써 이 사건 계약은 적법하게 취소되었다고 할 것이다.

가) 피고의 대표이사 F는 이 사건 계약 체결 무렵 원고에게 2년 후 골프장이 준공되고 3년 이내에 원고가 분양받은 대지에 건축이 가능하다는 취지로 말하였고, 그 후 원고와 피고가 이 사건 계약을 체결하였다.

나) 피고가 2013. 6. 20. 조성계획 승인을 받아 골프장 공사 착공이 가능하게 되었으나 피고는 자금이 부족하여 곧바로 착공을 하지 못하고 그 후에도 투자자들로부터 투자를 받으며 투자자들의 요구에 따라 조성계획상 용도변경을 하거나 용적률을 올리는 등 조성계획을 2018년까지 계속하여 변경하며 착공을 하지 아니하였다.

다) 골프장 공사에는 상당한 비용이 소요되고 필요한 자금을 확보하지 못하는 경우에는 공사를 진행하지 못하므로 자금 확보 여부는 공사가 계획대로 진행될지 여부에 관하여 상당히 중요하고, 자금을 확보하지 못한 상태에서는 계획대로 공사가 진행된다고 예상하기 어렵다고 할 것인데, 피고가 위와 같이 자금을 확보하지 못하여 계획대로 공사를 진행할 수 없는 상황에서 2년 후 골프장이 준공되고 3년 후 원고가 분양받은 대지에 건물을 건축하여 사용할 수 있다고 말한 것은 허위의 사실을 고지한 것이라 할 것이다.

라) 피고는 공사가 지연된 이유는 충청남도의 조성계획 변경에 관한 지연 때문이므로 그에 관하여 피고가 기망을 하지 아니하였다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 피고가 2013. 6. 20.

조성계획 승인을 받아 골프장 공사 착공이 가능하게 되었으나 피고가 자금이 부족하여 곧바로 착공을

하지 못하고 그 후에도 투자자들로부터 투자를 받으며 투자자들의 요구에 따라 조성계획상 용도변경을 하거나 용적률을 올리는 등 조성계획을 2018년까지 계속하여 변경하며 착공을 하지 아니한 이상 공사 지연은 피고의 자금 부족이 원인이라고 할 것이고 그와 같이 자금이 부족하여 원고에게 말한 시기에 골프장을 준공하고 원고가 분양받는 대지에 건물을 건축할 수 없음에도 그와 같은 시기에 골프장 준공 및 건물 건축이 가능하다고 말한 것은 기망에 해당한다고 할 것이다.

마) 이 사건 계약의 목적은 피고가 이 사건 사업을 진행하여 조성하는 대지를 분양받는 것으로서 원고가 위 대지에 건물을 건축할 것을 전제로 하고, 그 시기가 지연되는 경우에는 원고로서는 이 사건 계약을 통하여 목적인 이익의 실현이 지연되는 불이익을 입게 되므로 피고가 위와 같이 허위의 사실을 고지한 것은 계약 체결 여부에 상당히 중요한 사항에 관하여 기망한 것에 해당한다고 할 것이고 원고는 기망을 이유로 이 사건 계약을 취소할 수 있다고 할 것이다.

2) 원상회복 및 지연손해금 지급 청구에 대한 판단 위와 같이 이 사건 계약이 취소된 이상 피고는 원고에게 이 사건 계약에 따라 지급받은 계약금 115,000,000원을 원상회복으로 원고에게 반환할 의무가 있고, 이 사건 계약 제7조 제2항 내지 민법 제748조 제2항, 제379조에 따라 시중은행 일반자금대출 연체요율의 범위 내에서 원고가 구하는 연 5%의 비율에 의하여 계약일 다음날인 2013. 2. 22.부터 원고가 구하는 2019. 10. 21.까지의 지연손해금 38,333,333원(= 계약일 다음날인 2013. 2. 22.부터 2019. 10. 21.까지 80개월 동안의 연 5%의 이자)을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

따라서 피고는 원고에게 위 각 금원 합계 153,333,333원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2019. 11. 28.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 원고는 연 15%의 비율에 의한 지연손해금의 지급을 구하나, 소송촉진 등에 관한 특례법 및 현행 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정된 것)에 따르면, 소송촉진법상 지연손해금의 이율은 2019. 6. 1.부터는 연 12%이므로, 결국 피고는 원고에게 153,333,333원 및 이에 대하여 2019. 11. 28.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 및 현행 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정에 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 이를

초과하여 연 15%의 비율에 의한 지연손해금의 지급을 구하는 원고의 나머지 청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사유상호