

서울고등법원 2017. 12. 21 선고 2017나2003466 판결 [계약금 및 중도금 반환청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2017. 12. 21 선고 2017나2003466 판결

의정부지방법원 고양지원 2016. 12. 16 선고 2015가합75032 판결

전문

원고, 피항소인 겸 항소인1. A

원고, 항소인2. B

원고, 피항소인 겸 항소인3. C

원고, 항소인4. D

5. E

6. F

원고, 피항소인 겸 항소인7. G

8. H

9. I

원고, 항소인10. J

11. K

피고, 항소인 겸 피항소인L 도시환경정비사업조합

변론 종결2017. 11. 9.

판결 선고2017. 12. 21.

제1심판결의정부지방법원 고양지원 2016. 12. 16. 선고 2015가합75032 판결

주 문

1. 제1심판결 중 원고 A, C, G, H, J, K에 대한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 위 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 원고들의 항소를 각 기각한다.
3. 원고 A, C, G, H, J, K과 피고 사이에 생긴 소송총비용은 위 원고들이 부담하고, 나머지 원고들과 피고 사이에 생긴 항소비용은 나머지 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는,

가. 원고 A에게 266,920,000원 및 위 돈 중 1,000,000원에 대하여는 2013. 6. 11.부터, 265,920,000원에 대하여는 2013. 6. 13.부터 각 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,

나. 원고 B에게 30,430,000원 및 이에 대하여 2011. 7. 29.부터 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,

다. 원고 C에게 383,840,000원 및 위 돈 중 2,000,000원에 대하여는 2013. 6. 11.부터, 381,840,000원에 대하여는 2013. 6. 13.부터 각 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,

라. 원고 D에게 30,350,000원 및 이에 대하여 2011. 8. 8.부터 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,

마. 원고 E에게 30,430,000원 및 이에 대하여 2011. 7. 29.부터 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,

바. 원고 F에게 1,000,000원 및 이에 대하여 2013. 6. 11.부터 이 사건 청구취지 변경신청서

송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,
 사. 원고 G에게 220,920,000원 및 위 돈 중 31,560,000원에 대하여는 2011. 7. 29.부터,
 189,360,000원에 대하여는 2013. 3. 15.부터 각 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일까지는 연
 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,
 아. 원고 H에게 340,005,000원 및 위 돈 중 21,345,000원에 대하여는 2011. 6. 30.부터,
 31,300,000원에 대하여는 2011. 7. 29.부터, 31,220,000원에 대하여는 2011. 7. 29.부터,
 256,140,000원에 대하여는 2013. 3. 15.부터 각 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일까지는 연
 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율로 계산한 돈을,
 자. 원고 I에게 31,300,000원 및 이에 대하여 2011. 7. 29.부터 이 사건 청구취지 변경신청서
 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,
 차. 원고 J에게 581,930,000원 및 위 돈 중 43,040,000원에 대하여는 2011. 10. 31.부터,
 10,000,000원에 대하여는 2011. 6. 30.부터, 12,410,000원에 대하여는 2011. 10. 19.부터,
 516,480,000원에 대하여는 2013. 3. 15.부터 각 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일까지는 연
 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,
 카. 원고 K에게 570,050,000원 및 위 돈 중 43,850,000원에 대하여는 2011. 10. 28.부터,
 526,200,000원에 대하여는 2013. 3. 15.부터 각 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일까지는 연
 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,
 각 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고들

제1심판결 중 아래에서 추가로 지급을 구하는 금액에 해당하는 원고들 패소 부분을 취소한다. 피고는,
 원고 A에게 1,000,000원 및 이에 대하여 2013. 6. 11.부터, 원고 B에게 30,430,000원 및 이에
 대하여 2011. 7. 29.부터, 원고 C에게 2,000,000원 및 이에 대하여 2013. 6. 11.부터, 원고 D에게
 30,350,000원 및 이에 대하여 2011. 8. 8.부터, 원고 E에게 30,430,000원 및 이에 대하여 2011.

7. 29.부터, 원고 F에게 1,000,000원 및 이에 대하여 2013. 6. 11.부터, 원고 G에게 31,560,000원 및 이에 대하여 2011. 7. 29.부터, 원고 H에게 21,345,000원 및 이에 대하여 2011. 6. 30.부터, 원고 I에게 31,300,000원 및 이에 대하여 2011. 7. 29.부터, 원고 J에게 43,040,000원 및 이에 대하여 2011. 10. 31.부터, 원고 K에게 43,850,000원 및 이에 대하여 2011. 10. 28.부터 각 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

나. 피고

주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위 및 공사도급계약 체결

- 1) 피고는 고양시 덕양구 M 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 재건축정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다) 시행을 위하여 설립된 도시 및 주거환경정비법상의 조합이다.
- 2) N 주식회사(변경 후 상호 : O 주식회사, 이하 'N'이라 한다)는 피고로부터 이 사건 아파트의 신축공사를 도급받은 시공사이며, 원고들은 N의 임직원 또는 그 관계인들이다.
- 3) 피고는 2010. 12. 15. N과 사이에 N이 이 사건 아파트의 신축공사 등을 하고, 피고로부터 그에 따른 공사비 및 사업비를 '지급현금'과 N의 '지분물건(일반분양 아파트 212세대였다가 253세대로, 최종적으로 252세대로 변경되었다)'의 분양수입금으로 충당하고, 위 지분물건의 일반분양 업무는 N의 책임과 권한으로 하기로 하는 내용의 이 사건 아파트 신축공사에 관한 공사도급계약을 체결하였다.

나. 이 사건 아파트 공급계약 체결 등

- 1) 원고들과 피고는, 원고들이 피고로부터 이 사건 아파트 가운데 아래 [표1]의 기재와 같이 각 해당

세대를 매수하는 내용의 각 공급계약(이하 '이 사건 각 공급계약'이라 한다)을 체결하고(피고는 '매도인 겸 채권양도인'으로, N은 '시공사 겸 채권양수인'으로 각 기재되어 있다), 각 계약금이 피고가 납부계좌로 지정한 국민은행 계좌에 원고들 명의로 입금되었다. 또한 원고들은 피고 또는 N이 보증하고 알선한 금융기관들로부터 각 중도금대출을 받아 그 각 대출금은 중도금대출일자 또는 이 사건 각 공급계약 제1조 (1)항에서 정한 각 중도금 납부시기에 위 국민은행 계좌로 각 입금되었다.

[표1]: 이 사건 각 공급계약의 계약일자, 계약금 및 지급시기

1. A	2013. 6. 10.	제102-1802호	1,000,000	2013. 6. 11.
2. B	2011. 7. 29.	제101-1003호	30,430,000	2011. 7. 29.
3. C	2013. 6. 10.	제101-2003호	1,000,000	2013. 6. 11.
제101-2004호	1,000,000	2013. 6. 11.		
4. D	2011. 8. 2.	제102-1103호	15,000,000	2011. 8. 2.
15,350,000	2011. 8. 8.			
5. E	2011. 7. 29.	제101-803호	30,430,000	2011. 7. 29.
6. F	2013. 6. 7.	제102-2003호	1,000,000	2013. 6. 11.
7. G	2011. 7. 29.	제102-1703호	31,560,000	2011. 7. 29.
8. H	2011. 6. 30.	제102-1002호	21,345,000	2011. 6. 30.
2011. 7. 29.	제101-1203호	31,300,000	2011. 7. 29.	
제102-1403호	31,220,000	2011. 7. 29.		
9. I	2011. 7. 29.	제101-1403호	31,300,000	2011. 7. 29.
10. J	2011. 6. 30.	제101-2005호	10,000,000	2011. 6. 30.
12,410,000	2011. 10. 19.			
11. K	2011. 10. 31.	제102-602호	21,115,000	2011. 10. 31.
제102-1501호	21,925,000	2011. 10. 31.		
2011. 10. 27.	제102-1401호	21,925,000	2011. 10. 27.	
2011. 10. 28.	제102-1402호	21,925,000	2011. 10. 28.	

2) 한편 이 사건 각 공급계약 제1조 (7)항에서는 수분양자인 원고들이 중도금에 대하여 각 공급대금의 60% 범위 내에서 중도금대출을 신청하여 그 대출이 실행된 경우 피고가 원고들에게

통보하는 입주지정기간 말일까지의 위 중도금대출금에 대한 이자를 부담한다고 정하고 있는데, 피고는 원고들이 실행한 위 각 중도금대출금에 대한 이자를 입주지정기간(입주지정일 2014. 3. 28.) 말일인 2014. 3. 31.까지 대신 납부하였다.

다. 선분양계약 체결 등

1) 피고, 피고의 이사 P, N 그리고 이 사건 사업의 분양대행사인 주식회사 메디치월드(이하 '메디치월드'라고 한다)는 2011. 7. 26. 이 사건 아파트 신축공사의 원활한 진행을 위하여 N의 지분물건 가운데 21세대[그중 6세대는 원고 B, E, G, H, I(이하 '원고 B 외 4인'이라 한다)이 각 공급계약을 체결한 세대이다]를 선분양하기 위하여 아래와 같은 내용의 선분양계약을 체결하였다(이하 '이 사건 선분양계약'이라 한다).

제2조(계약기간)

본 계약의 계약기간은 계약체결일로부터 2013. 1. 31.까지로 한다.

제3조(분양계약 체결)

- ① P은 계약물건의 계약을 위해 2011. 7. 28.까지 분양계약금을 납부한다. 단, 분양계약 매수인 명의자의 부재로 인하여 기한이 연장될 수 있다.
- ② 피고, P, N은 계약물건에 대하여 P이 지정하는 매수인으로 하여 공급계약을 체결하고 P은 계약에 필요한 서류 일체를 피고와 N에게 제출하여야 한다.
- ③ N과 메디치월드는 총 21세대의 계약물건 중 14세대에 대한 분양계약 매수인 명의와 본 계약에 필요한 서류 일체를 P에게 제공하여 분양계약을 체결할 수 있도록 협조하여야 하며 이와 관련하여 별도로 P이 요청하는 각서를 제출한다.

제4조(분양계약금 납부)

P은 제3조의 공급계약을 체결하기 위하여 계약물건의 분양계약금(분양가격의 10%)을 아래 지정계좌로 납부하고 공급계약서를 발급받는다.

제5조(중도금대출신청 및 자서)

P이 계약물건 중 분양계약 매수인으로 세운 7세대의 명의자와 N과 메디치월드가 세운 14세대의 명의자는 피고와 N이 추천하는 중도금 대출 신청과 관련하여 통보한 일정 중에 모든 서류제출과

자서를 하도록 각각 책임을 진다.

제7조(피고의 승인)

피고는 계약물건에 대하여 공급계약의 체결 및 전매에 대하여 확인하고 승인한다.

제9조(전매 및 분양계약금 반환)

① N과 메디치월드는 P이 계약한 계약물건에 전체에 대하여 계약 기간 내에 100% 전매 완료하여야 한다.

② N은 P이 납부한 분양계약금에 대하여 제3자에게 전매하고 계약금이 입금되면 즉시 P에게 통보하고 입금일 익일에 P이 지정하는 계좌로 지급한다.

③ 계약 기간 내에 전매를 완료하지 못할 경우 N은 P이 제공한 명의를 대체하여 명의변경을 하고 그때까지 대출받은 중도금에 대하여 채무인수를 하여야 하며 전매하지 못한 계약물건에 대하여 기 납부한 계약금 전액을 P에게 원금 반환하여야 한다.

2) 한편, 원고 B 외 4인은 2011. 7. 27. 수신인을 P으로 하여 위 원고들 명의로 계약한 각 해당 세대들의 각 공급계약을 위하여 자신들의 명의를 대여하며 중도금대출 신청과 자서 및 전매에 적극 협조하고, 위 각 해당 세대들에 관하여 어떠한 권리도 주장하지 않겠다는 취지의 각서를 작성하였고, N은 위 각서 하단의 연대보증인란에 법인인감을 날인하였다.

라. 이 사건 각 공급계약 해당 세대의 권리변동 등

1) 이 사건 아파트는 2014. 2. 28.경 준공되어, 2014. 4. 2. 피고 명의의 소유권보존등기가 마쳐진 후, 2014. 5. 19. 코리아신탁 주식회사를 수탁자로 하는 신탁등기가 마쳐졌다.

2) 한편, 원고 A, B, D, F, H은 이 사건 아파트에 관한 피고 명의의 소유권보존등기가 마쳐진 이후 아래 [표2] 기재와 같이 위 원고들이 매수하였던 각 해당 세대를 제3자에게 매도하였다(그중 원고 A, B의 경우 각 해당 세대의 매수인이 중도금대출채무를 승계하기로 하였다).

3) 피고는 원고 C, E, H, I, J, K 및 R(원고 A으로부터 해당 세대를 매수하였다)에게 이 사건 각 공급계약에 따른 잔금이 완납되지 않았다는 이유로, 아래 [표2]의 각 해당 일자에 '이미 납입한 계약금은 위약금으로 귀속조치하고 별도의 배상요구는 하지 않는 조건으로 계약 해지를 통보하며, 중도금대출 원리금에 대한 변제는 새로운 계약자가 중도금 납입 시 처리할 예정이다.'는 취지의

내용증명을 각 발송하였다.

4) 이 사건 각 공급계약상 해당 세대의 권리변동과 계약 해제 등 현황은 아래 [표2]의 기재와 같다.

[표2]: 권리변동 및 계약 해제 등 현황

A	제102-1802호	2014. 5. 16.	R	2015. 9. 21.	
B	제101-1003호	2014. 6. 26.	S		T
C	제101-2003호			2015. 12. 7.	
제101-2004호					
D	제102-1103호	2015. 2. 경	U		U
E	제101-803호			2015. 1. 14.	
F	제102-2003호	2015. 1. 19.	V		V
G					
H	제101-1203호	2015. 4. 10.	W		W
I	제102-1002호			2015. 9. 21.	
제102-1403호					
J	제101-1403호			2015. 9. 21.	
K	제101-2005호			2015. 9. 21.	
제102-602호					
제102-1501호					
	제102-1401호				
	제102-1402호				

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8, 10, 11, 13호증, 을 제2 내지 13호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 특정하지 않는 한 가지번호 포함, 이하 같다), 제1심 법원의 원당신용협동조합, 통진신용협동조합, 광명신용협동조합, 덕양신용협동조합에 대한 각 금융거래정보회신결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고들 주장

원고들은 N의 이 사건 아파트 신축공사에 필요한 공사비 및 사업비를 조달하기 위하여 그 시행사인

피고와 사이에, 이 사건 아파트를 공급받을 의사 없이 형식적으로 이 사건 각 공급계약을 체결하였고, 이에 따라 N로부터 각 계약금 상당의 돈을 지급받아 이를 피고에게 지급한 후 금융기관들로부터 중도금대출을 받아 이를 피고에게 지급하였다. 그렇다면 이 사건 각 공급계약은 이 사건 아파트의 각 해당 세대를 분양하거나 분양받을 의사 없이 체결되어 통정허위표시로서 무효이므로, 피고는 원고들에게 계약금 및 중도금을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다.

나. 통정허위표시로서 무효인지 여부

1) 통정허위표시가 성립하기 위해서는 의사표시의 진의와 표시가 일치하지 않고, 그 불일치에 관하여 상대방과 사이에 합의가 있어야 한다(대법원 2015. 2. 12. 선고 2014다41223 판결, 대법원 2014. 6. 26. 선고 2012다102070 판결 등 참조).

2) 원고들이 N의 관계자로서 이 사건 아파트 신축공사에 필요한 공사비 및 사업비를 조달하기 위하여 그 시행사로서 매도인인 피고와 사이에 이 사건 각 공급계약을 체결한 이 사건에 있어서, 앞서 본 사실과 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 아래의 사정들에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 원고들과 피고 사이에 이 사건 각 공급계약에 따른 권리와 의무를 발생시키지 않기로 하는 의사가 있었다거나 그와 같은 합의가 있었다고 보기 어렵고 이를 인정할 증거가 없다.

첫째, 원고들은 자신들의 명의로 이 사건 아파트 각 해당 세대에 관한 각 공급계약을 체결하였고, 그에 따라 원고들 명의로 피고가 지정한 국민은행 계좌에 각 계약금이 실제로 입금되었을 뿐만 아니라 자신들의 명의로 중도금대출을 받아 피고에게 금융기관을 통해 중도금도 입금되었으며, 현재 원고들이 금융기관에 대하여 중도금대출금 상환의무를 부담하고 있다. 이에 비추어 원고들로서는 피고에 대하여 이 사건 각 공급계약의 수분양자가 될 의사를 표시하였다고 보인다.

둘째, 원고 B 외 4인이 이 사건 선분양계약에 의하여 피고의 이사인 P 또는 N의 자금으로 이 사건 각 공급계약의 계약금을 납입하였더라도 이는 그들 사이의 거래관계에 해당하는 내부적인 사정에 불과하며, 그밖에 이 사건 사업을 위한 공사비 및 사업비를 조달하기 위한 방편이었다는 등 원고들이 내세우는 사정들은 이 사건 각 공급계약을 체결하게 된 경제적 목적에 그치는 것으로 보인다.

셋째, 이 사건 선분양계약에 의하더라도 해당 계약물건에 대한 공급계약의 체결 및 전매에 대하여 피고가 확인하고 승인하는 규정을 둔 점, 실제로 일부 계약물건에 대하여 공급계약이 체결된 후

제3자에 대한 전매가 이루어진 점, 그밖에 이 사건 각 공급계약의 내용과 그 이행경과 등을 감안할 때, 피고가 원고들을 이 사건 각 공급계약의 수분양자로 할 의사가 없었다고 단정할 수 없다.

넷째, 피고는 이 사건 각 공급계약에 따라 입주지정일 말일 이후인 2014. 9.경 및 10.경까지 원고들 명의로 대출받은 중도금대출 이자를 대납하였을 뿐만 아니라 원고들 중 일부에게 2015. 1.경부터 계약 해제 통보를 하기도 하였다. 위와 같은 이 사건 각 공급계약 이후의 권리변동 등 현황에 비추어 보면, 피고는 원고들을 이 사건 각 공급계약의 수분양자로 대하였다고 보인다.

3) 그렇다면 이 사건 각 공급계약이 통정허위표시에 해당하여 무효임을 전제로 하는 원고들의 이 사건 청구는 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

따라서 원고들의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 그런데 제1심판결 중 피고 패소 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결의 원고 A, C, G, H, J, K에 대한 피고 패소 부분을 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 위 원고들의 청구를 모두 기각하며, 제1심판결 중 나머지 부분은 결론에 있어 정당하므로 원고들의 항소를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김승표

판사김태호

판사홍지영