

서울중앙지방법원 2024. 11. 7 선고 2024가단5169611 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

## 전 문

### 원고A

소송대리인 법무법인 비에이치

담당변호사 김새한

### 피고1. B 주식회사

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 한일

담당변호사 정석재

변론 종결2024. 9. 5.

판결 선고2024. 11. 7.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 169,636,489원 및 이 중 27,500,000원에 대하여는 2021. 7.

11.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는  
날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 27,500,000원에 대하여는 2021. 7. 10.부터 이 사건

청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 2%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 114,636,489원에 대하여는 2024. 6. 21.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 2021. 7. 10. 수탁자겸 매도인 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라고만 한다), 위탁자 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라고만 한다)와 사이에, 피고 C이 경기 구리시 D, E 부지 위에 신축할 F 지식산업센터(이하 '이 사건 지식산업센터'라 한다) 중 10층 G호(계약면적 105.33m<sup>2</sup>, 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 공급금액은 275,000,000원에 분양받되, 계약금 27,500,000원은 계약시, 중도금 110,000,000원은 2022. 1. 27.부터 2023. 5. 27.까지 4회에 걸쳐 27,500,000원씩, 잔금 137,500,000원은 입주지정일에 각 지급하기로 하는 공급계약(이하 '이 사건 공급계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고는 위 계약에 따라 계약금 27,500,000원은 청약금의 형식으로 2021. 6. 24. 피고측에 입금한 돈으로 대체하여 지급하였고, 중도금 110,000,000원은 피고 C이 추천하는 H은행으로부터 2022. 1. 27. 위 금액을 대출을 받아 4회에 걸쳐 27,500,000원씩 모두 지급하였으며, 2023. 11. 1.부터 2024. 4. 8.까지 중도금 대출이자 합계 2,910,876원을 5회에 걸쳐 H은행측에 납부하였다.

나. 그 후 원고는 피고 C으로부터 입주지정기간일인 2023. 12. 14.까지 잔금을 납부하라고 통지받았으나, 2024. 1. 8. 및 같은 달 23. 2회에 걸쳐 피고 C에게 이 사건 부동산에 하자가 있다는 이유로 잔금 납부를 거부하는 내용증명을 발송하였고, 위 각 내용증명은 각 그 무렵 피고 C에게 도달하였다.

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

### 2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

- 1) 원고가 이 사건 공급계약을 한 목적은 지식산업센터(지원시설-'업무형')를 분양받아 부동산업 등을 영위하기 위함이었고, 피고들은 분양 당시 이 사건 부동산의 9, 10층 용도를 '업무형'으로 홍보하였다. 그러나 피고들은 이 사건 부동산 준공 후 이 사건 부동산의 용도를 '공장'으로 등재하였고, 이로 인하여 원고는 '공장'의 용도로는 이 사건 공급계약의 목적을 달성할 수 없게 되어 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 공급계약을 해제한다. 따라서 계약해제의 효과에 따른 원상회복의무로 피고는 원고에게 이 사건 공급계약 제4조 제1항에 따른 계약금 및 위약금, 상환된 중도금 등 합계 169,636,489원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다
- 2) 한편 사기에 의한 의사표시는 취소할 수 있는바 피고들이 이 사건 부동산의 용도를 '공장'으로 예정하였음에도 '업무형'이라고 홍보하여 이 사건 계약을 체결한 것은 기망 행위에 해당하므로 이를 이유로 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 공급계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 기지급한 금원 상당액 및 위약금 상당을 손해배상금으로 지급할 의무가 있다.
- 3) 산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률(이하 '산업집적법'이라 한다) 제28조의4 제4항은 "지식산업센터를 설립하는 자는 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 기만적인 방법을 사용하여 입주자를 모집하여서는 아니된다."라고 규정하고 있는데, 피고들은 이 사건 부동산이 마치 업무지원시설인 것처럼 거짓 또는 과장된 사실을 분양홍보물에 표시하여 이에 속은 원고에게 이 사건 부동산을 분양하였으므로 이 사건 공급계약은 위 법에 위반하여 무효이다.
- 4) 피고들은 산업집적법 제28조의51)에 따라 입주자격요건에 맞는 수분양자들을 엄격히 선별하여 모집하여야 할 의무가 있음에도 입주자격요건에 맞는지 여부를 묻지 않고 수분양자들을 모집하여 원고와 이 사건 공급계약을 체결하기에 이르렀다. 원고는 에서 위 법에서 정한 지식산업센터의 입주자격을 갖추지 못하였는바, 이 사건 공급계약은 산업집적법 제28조의5에 위반하여 무효이다.
- 5) 피고들은 '업무형'이 지원시설이 아닌 공장이라는 사실을 설명, 고지해야 할 의무가 있음에도 이를 이행하지 않았다. 분양계약서 제6조 및 상담내용확인서에 기재되어 있는 입주제한에 관한 사항은 너무 작아 수분양자들이 알기 어렵고 설명을 들은 바도 없기 때문에 약관규제에 관한 법률에 위반하여 무효이다.

## 나. 피고

1) 피고들은 이 사건 지식산업센터를 크게 두 가지 즉 지식산업센터와 지원시설로 분양하였고, 이러한 사실은 분양 홍보물에도 명시하였으며, 원고는 이 사건 부동산을 지식산업센터(업무형)로 분양받은 것이다. 이는 공급계약서, 기동존재사실확인서, 상담직원확인서, 상담사실확인서, 설계변경동의서, 계약목적물 확인서 모두에 그렇게 표시되었으며 원고가 이를 확인하고 서명, 날인하였다.

2) 피고들은 10층을 지식산업센터(업무형)로 홍보하였고 해당 홍보에 맞추어 원고와 공급계약을 체결한 것일뿐 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 기만적 방법을 사용하여 입주자를 모집한 사실이 없다.

3) 피고들은 입주제한 등의 중요한 사안에 관하여 모두 설명, 고지하였다. 이는 분양계약서 제6조에 입주제한에 대한 설명이 되어 있는 점, 상담내용확인서에도 입주자격 및 입주업종을 설명하였고, 이에 대하여 원고가 충분한 안내를 받았다는 사실에 의해서도 확인된다.

#### **다. 판단**

1) 계약해제 여부 가) 갑 제1호증(공급계약서)의 기재에 의하면, 이 사건 공급계약서 제3조 제3항 제3호는 원고는 피고 B의 귀책사유로 '계약의 중요한 사항을 위반하여 계약목적물 달성할 수 없게 된 경우' 이 사건 공급계약을 해제할 수 있다는 취지로 규정하고 있는 사실이 인정된다. 앞서 본 바와 같이 원고는 피고들이 이 사건 부동산을 '업무형'이라고 홍보하여 이를 믿고 이 사건 공급계약을 체결하였고, 이 사건 공급계약의 목적은 이 사건 부동산을 업무형으로 분양받아 부동산업 등을 영위하기 위한 목적이었는데 피고들이 이와 달리 '공장' 용도로 건축물대장에 등재하여 원고는 계약목적물 달성할 수 없게 되었으므로 위 조항에 기초하여 이 사건 공급계약을 해제한다고 주장하고 있다.

나) 살피건대, 이 사건 공급계약서에는 이 사건 부동산의 용도나 이를 분양받는 목적이 기재되어 있지는 아니하나, 갑제 5호증(분양홍보물)의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고들은 이 사건 공급계약 당시 9층과 10층을 '업무형'이라고 홍보하였고 사업자등록증을 제시하여야 계약이 가능하다고 설명 및 고지한 사실이 인정되므로, 원고가 이 사건 공급계약을 체결한 목적은 '업무형' 부동산을 취득하고자 하는 데에 있었다고 보여진다. 그러나 한편 위 증거에 의하면, 분양홍보물 제6면, 9면에는 피고들은 분양대상물을 크게 두 가지 즉 '지식산업센터'와 '지원시설'로 분류하여

분양하였는데, '지식산업센터'의 카테고리 안에 '드라이브인', '업무형', '라이브오피스'가 들어가고, '지원시설'인 근린생활시설은 별도로 표시되어 있는 사실이 인정되는바, 원고가 분양받은 이 사건 부동산은 '업무형'이고 그 용도는 '지원시설(근린생활시설)'이 아닌 '지식산업센터'라 할 것이다. 따라서 피고들이 이 사건 부동산을 '근린생활시설'의 의미로서의 '업무형'의 용도로 분양했다는 주장은 받아들이기 어렵다.

다) 또한, 이 사건 공급계약서 및 분양홍보물 외에도 을 제1, 3, 6, 7, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 기동존재사실확인서, 상담직원확인서, 상담사실확인서, 설계변경동의서, 계약목적물확인서 모두에 '지식산업센터' 또는 '업무형'에 표시되어 있고 원고가 이에 서명, 날인한 사실이 인정되는바, 이에 비추어 보면 원고는 이 사건 부동산이 '지원시설(근린생활시설)'이 아닌 '지식산업센터(업무형)' 용도로 분양받는다라는 사실을 잘 알고 있었다고 보이고, 거기에 피고들이 원고를 기망하였다거나 과장된 광고를 하였다고 보기도 어렵다.

라) 결국, 피고들의 귀책사유가 인정되지 아니하는 이상 이를 전제로 하는 원고들의 해제 주장은 나머지 점에 관하여 더 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 취소 여부 원고의 주장취지는 피고들이 이 사건 부동산의 용도가 '업무지원시설'인 것처럼 기망하여 이에 속은 원고가 피고들과 사이에 이 사건 공급계약을 체결하였으므로 이를 취소한다는 것이나, 피고들이 위와 같이 기망하였음을 인정할 증거가 없으므로 이 부분 주장도 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3) 산업집적법 제28조의4 제4항 위반 여부 산업집적법 제28조의4 제4항은 "지식산업센터를 설립한 자는 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 기만적 방법을 사용하여 입주자를 모집하여서는 아니 된다."고 규정하고 있는바, 피고들이 '거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 기만적 방법을 사용하여 입주자를 모집'하여 원고와 사이에 이 사건 부동산을 분양하였다는 점을 인정할 증거가 없어 이 부분 원고의 주장도 받아들이기 어렵다(위 조항은 지식산업센터를 설립한 자에게 부과하는 일반적 단속규정이라 보이므로, 설령 이 사건 공급계약이 피고들이 위 규정에 위반하여 체결한 것이라고 하더라도 곧바로 위 규정에 따라 이 사건 공급계약이 무효라고 보기 어렵다는 점에서도 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다).

4) 산업집적법 제28조의5 위반 여부 원고의 이 부분 주장 취지는 원고가 산업집적법 제28조의5에서 정한 지식산업센터의 입주자격을 갖추지 못하였으므로 이 사건 공급계약은 강행규정인 산업집적법 제28조의5에 위반하여 무효라는 취지로 이해된다.

살피건대, 산업집적법 제28조의5는 지식산업센터에 '입주'할 수 있는 시설을 제한하고 있을 뿐 '모집'에 제한을 두는 규정이라고 볼 수 없다.

한편, 산업집적법 제28조의5는 산업의 집적을 활성화하고 산업입지 및 산업단지를 체계적으로 관리할 목적에서 같은 법 제2조 제13호 소정의 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설을 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업 등 일정한 업종에 종사하는 시설로 한정하고 있는데, 이에 따라 지식산업센터의 입주자 또는 관리자가 산업집적법 제28조의5 제1항에 따른 입주대상시설이 아닌 용도로 지식산업센터를 활용하거나, 입주대상시설이 아닌 용도로 활용하는 자에게 지식산업센터의 전부 또는 일부를 양도·임대하는 행위는 금지된다(산업집적법 제28조의7 제1항 제3호). 그러나 산업집적법은 위 규정을 위반한 행위에 관하여 시정명령과 사용 제한 조치(산업집적법 제28조의8, 같은 법 시행령 제36조의6 제1항 제2호)를 규정하고 있을 뿐, 이를 위반하여 체결된 분양 및 임대 계약 등에 관한 효력에 관하여는 아무런 정함이 없다. 이에 비추어 보면, 산업집적법령 규정은 지식산업센터를 입주대상시설 업종과 다른 목적으로 분양, 임대하거나 입주자가 이를 용도 외로 전용하는 등으로 입주대상시설 제한 규정을 위반한 경우에도 그 입주의 원인이 된 분양계약, 임대차계약 등의 사법상 효력은 유지되는 것을 전제로 하여, 해당 입주자에게 용도 외 활용에 대한 시정을 명하고 그 시정명령이 이행될 때까지 해당 시설에 관한 사용을 일시적으로 제한하는 등의 제재적 행정조치를 통하여 지식산업센터의 산업집적법상 용도 외 활용을 방지하고 있는 것으로 보인다.

따라서 피고들이 산업집적법 제28조의5에 위반하였다고 하여 이 사건 공급계약이 무효라고 볼 수 없다. 이 점에서도 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

5) 설명, 고지의무 위반 여부 먼저 명시·설명 의무 위반 주장의 경우, 이 사건 공급계약서 제6조에 입주제한에 대한 설명이 되어 있는 점, 원고가 이 사건 공급계약서 부속서류인

상담내용확인서(을제2호증))에 이 사건 지식산업센터의 입주자격 및 입주업종, 계약호실에 대한 법적

용도 등에 관하여 충분히 설명을 들었고 충분한 안내를 받았음을 확인하였다는 의미로 서명, 날인을 한 점 등에 비추어, 피고들이 이 사건 각 분양계약의 입주자격 및 그 책임 등에 관한 명시·설명 의무를 위반한 것으로 보이지 않는다. 이 부분 원고의 주장도 이유 없다.

6) 그 밖의 기타 원·피고들의 주장은 이 사건 원고의 청구에 직접적 영향을 미치는 주장이라 볼 수 없으므로 따로 판단하지 아니한다.

### 3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

#### 판사이회기

##### 1) 제28조의5(지식산업센터에의 입주)

① 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설은 다음 각 호의 시설로 한다.

1. 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업을 운영하기 위한 시설
2. 「벤처기업육성에 관한 특별법」 제2조제1항에 따른 벤처기업을 운영하기 위한 시설
3. 그 밖에 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설

② 제1항 제1호에 따라 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설의 범위 및 규모는 대통령령으로 정한다.