

서울중앙지방법원 2024. 9. 5 선고 2023가단5519783 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 로원

담당변호사 정남규

피 고 1. B 주식회사

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 영진

담당변호사 홍계선

변 론 종 결 2024. 7. 18.

판 결 선 고 2024. 9. 5.

주 문

1. 피고 B 주식회사는 원고에게 78,090,000원 및 이에 대하여 2024. 1. 6.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 주식회사 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 주식회사 사이에 생긴 부분은 피고 B 주식회사가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 78,090,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라고만 한다)은 수탁자 겸 매도인으로서, 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'라고만 한다)은 위탁자로서 2021. 9. 6. 원고와 사이에, 부천시 D 지상에 신축예정인 'E 지식산업센터' 근린생활시설 F호(이하 '이 사건 호실'이라 한다)에 관하여 계약금을 78,090,000원, 총 공급금액을 780,900,000원으로, 입주예정일을 2023. 11.월 예정으로 정하여 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였고, 원고는 위 계약 시 계약금 78,090,000원을 납입하였다. 이 사건 분양계약 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

제1조(분양대금 및 납부방법)

1. 계약금, 중도금 및 잔금의 수납은 반드시 동 분양계약서에 명시된 지정된 계좌에 납부된 것만을 인정하며 당해 계좌 입금 이외의 별도 납부는 인정하지 않는다. (후략)
3. 계약금은 계약일에, 중도금 및 잔금은 지정된 납부일자에 지정계좌로 납입하여야 하며 (후략)

제4조(소유권 이전)

1. 피고 B은 본 건물의 준공일로부터 60일 이내에 소유권 보존등기를 하도록 한다.

제11조(계약 해제 등)

1. 피고 B은 원고가 계약서에서 정하는 사항을 위반하거나 아래 각 호에 해당하는 행위를 하였을 때에는 최고한 후 그 이행이 없을 경우에는 즉시 본 계약을 해제할 수 있다.
10. 원고는 피고 B의 귀책사유로 인하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생

하는 경우 이 계약을 해제할 수 있다.

1) 입주예정일로부터 3월을 초과하여 입주가 지연된 경우(단, 천재지변 또는 피고 B의 귀책사유가 아닌 행정명령 등의 불가항력적인 사유로 인하여 입주가 지연된 경우에는 피고 B은 이를 원고에게 통보하기로 하며 이 경우 제1호 본문을 적용하지 아니한다).

제20조(관리형토지신탁 관련 고지사항)

1. 본 사업은 시행 위탁자인 피고 C가 수탁자인 피고 B에 시행을 위탁해 진행하는 관리형 토지신탁사업으로서, 실질적인 사업주체는 위탁자인 피고 C이고, 피고 B은 관리형토지 신탁계약의 수탁자로서 신탁재산 중 현금범위 및 신탁계약의 업무범위 내에서 책임을 부담하고, 본조에 관한 사항은 본 계약의 다른 내용에 우선한다.

3. 매수인은 대상 부동산이 “신탁법” 및 “자본시장과 금융투자업에 관한 법률”에 의한 토지 신탁사업에 의거 공급되는 재산이라는 특수성을 인지하고, 대상 부동산의 소유권이 매수인 명의로 이전된 시점 또는 신탁기간의 만료, 신탁해지 등의 사유로 신탁계약이 종료되는 시점 중에서 빠른 시점에, 피고 B이 매도인의 지위, 사업주체로서의 지위 및 수탁자의 지위에서 부담하는 모든 권리·의무(중략)는 계약변경 등 별도의 조치 없이 위탁자 겸 수익자인 피고 C에게 면책적으로 포괄 승계되고, 공급 계약상 매수인에 대한 모든 권리·의무도 위탁자 겸 수익자인 피고 C에게 면책적·포괄적으로 승계되며, 매수인은 이에 동의한다.

4. 공급대금은 본문 기재 피고 B 명의의 계좌로만 입금하여야 하며, 이와 다른 형태의 입금 및 납부(지정계좌 이외의 계좌에 입금하거나, 피고 C, 시공사 및 제3자에게 직접 입금 또는 현금으로 지급하는 방법으로 공급대금을 납부)는 정당한 납부로 인정하지 아니함.

나. 원고는 이 사건 분양계약을 체결하는 과정에서 분양대행사 직원들과 이 사건 호실과 관련하여 별지 기재 녹취록과 같이 대화를 나누었다.

다. 피고들은 원고에게 토목공사 굴착작업 중 발견된 오염토의 처리 등을 이유로 입주예월을 변경하여

2024. 4.을 입주예정월로 지정한다고 알렸다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 9호증, 을 제3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

판단의 편의상 원고의 피고 C에 대한 청구에 대한 당부를 먼저 살펴본다.

앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 분양계약에는 피고 B이 수탁자 겸 매도인이고, 피고 C가 위탁자로 명시되어 있는 점, ② 이 사건 분양계약에 의하면 원고는 피고 B 명의의 계좌에 분양대금을 납부할 의무가 있고(제1조 제1항, 제20조 제4항), 피고 B은 준공일로부터 60일 이내에 소유권보존등기를 하여야 하며(제4조 제1항), 원고의 이 사건 분양계약 위반 시 피고 B에게 해제권이 있는(제11조 제1항) 등 이 사건 분양계약상 중요한 권리의무는 모두 원고와 피고 B에게 귀속되어 있는 반면, 피고 C가 이 사건 분양계약의 당사자로서 중요한 권리의무를 부담한다고 볼 만한 조항은 없는 점, ③ 이 사건 분양계약과 같은 매매계약은 매도인의 재산권이전의무와 매수인의 대금지급의무가 대가적 관계에 있는 유상쌍무계약이라 할 것인데, 이 사건 분양계약에서 피고 B 명의의 계좌로의 대금납부만을 유효한 방법으로 보고 있는 이상 이 사건 분양계약이 실효된 경우 그 대금반환의무도 당연히 피고 B이 부담한다고 보는 것이 자연스러운 점, ④ 이 사건 분양계약은 ‘(전략) 대상 부동산의 소유권이 매수인 명의로 이전된 시점 또는 신탁기간의 만료, 신탁해지 등의 사유로 신탁계약이 종료되는 시점 중에서 빠른 시점에, 피고 B이 매도인의 지위, 사업주체로서의 지위 및 수탁자의 지위에서 부담하는 모든 권리·의무(중략)는 계약변경 등 별도의 조치 없이 위탁자 겸 수익자인 피고 C에게 면책적으로 포괄 승계되고, 공급 계약상 매수인에 대한 모든 권리·의무도 위탁자 겸 수익자인 피고 C에게 면책적·포괄적으로 승계되며 (후략)’라고 정하고 있는데(제20조 제3항), 이는 피고들 사이의 신탁계약이 종료되지 않거나 분양 목적물의 소유권이 수분양자에게 이전되지 않은 상태에서는 분양자의 지위에서 가지는 모든 권리·의무가 피고 B에게 귀속됨을 전제로 한 조항인 점, ⑤ 이른바 ‘관리형 토지신탁계약’은 ‘차입형 토지신탁계약’과 달리 신탁회사가 부동산 개발 사업에 소요되는 자금을 직접 차입하여 조달해야 할 의무는 없지만, 대외적 관계에서 사업주체 및 분양자의 지위에서 형식적인 명의자로서의 모든 책임을 부담하고, 다만 이러한

신탁회사의 대외적 책임을 분담하기 위하여 내부적으로 시행사가 1차적으로 그 의무를 부담하고 시공사가 2차적으로 시행사의 의무를 이행 보증하는 약정을 체결하는 것이 일반적인 점 등을 고려하면, 이 사건 호실의 소유권 이전 또는 피고들 사이의 신탁계약이 종료되었다는 점에 관한 주장·증명이 없는 이 사건에서, 이 사건 분양계약의 분양자는 피고 B으로 보는 것이 옳고, 피고 C가 분양자의 지위에 있음을 전제로 한 원고의 피고 C에 대한 이 사건 분양계약 취소 또는 해제와 그에 따른 부당이득반환청구는 이유 없다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

일반인으로서의 분양상담 과정에서 직접적으로 표현된 문장, 단어 외에 그 대화 과정에서 간접적으로 암시하고 있는 사항, 관례적이고 통상적 상황 등도 종합하여 전체적·궁극적 인상을 형성하게 되는데, 앞서 본 증거에 을 제29호증의 일부 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고들 측 분양대행사 직원은 원고에게 단순히 이 사건 호실의 위치나 입지 등에 대한 설명에 그친 것이 아니라, 이 사건 호실을 약국이나 편의점 독점 자리라고 설명하였는데, 원고로서는 이 사건 호실에서 위 업종을 독점적으로 운영할 수 있다고 이해하였을 것으로 보이는 점, ② 피고들 측 분양대행사 직원은 독점이라는 표현을 쓴 것에 더하여 특정영업을 지정하여 분양한다는 취지의 설명까지도 한 점, ③ 원고는 이 사건 분양계약을 체결하는 과정에서 오로지 분양대행사 직원들과 상담을 하고 이 사건 분양계약을 체결한 것으로 보이는데, 분양대행사가 분양자 측을 대신하여 이 사건 분양계약을 체결하면서 분양대상, 분양조건 등의 설명, 계약의사의 확인 등 일체의 업무를 이행한 것으로 볼 수밖에 없는 점, ④ 이행보조자는 채무자의 의사 관여 아래 그 채무의 이행행위에 속하는 활동을 하는 사람이면 충분하고 반드시 채무자의 지시 또는 감독을 받는 관계에 있어야 하는 것은 아닌 점(대법원 2018. 2. 13. 선고 2017다275447 판결 등 참조) 등을 고려하면, 원고와 분양상담을 한 분양대행사 직원들은 피고 B의 수임인 또는 이행보조자(또는 복이행보조자)로서 이 사건 분양계약을 체결함에 있어 피고 B과 동일시할 수 있는 지위에 있었던 것으로 보이고, 분양대행사 직원의 설명으로 이 사건 호실에 특정 업종(약국 등)에 대한 독점적 운영권이 부여되어 있다는 원고의

착오가 유발되었으며, 특정 업종에 대한 독점적 운영권이 부여되어 있는지는 이 사건 호실의 임대 수익률 등에 중대한 영향을 미치는 사정으로서 그에 대한 착오는 중요한 부분에 해당하고, 원고가 위와 같이 착오를 일으킨 경위에 비추어 볼 때, 계약자 확인서(을 제2호증)의 기재 등만으로는 원고의 착오가 민법 제109조 소정 착오에서 제외된다거나, 원고의 위 착오에 중대한 과실이 있다고 보기 어렵다.

갑 제5호증의 1의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 위와 같은 착오를 원인으로 이 사건 분양계약을 취소한다는 의사표시가 담긴 원고의 내용증명이 2023. 11. 14. 피고 B에 송달된 사실이 인정되는바, 이 사건 분양계약은 위 2023. 11. 14. 적법하게 취소되었다.

따라서 피고 B은 원고에게 이 사건 분양계약의 취소에 따른 부당이득으로 원고가 기지급한 분양대금 78,090,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2024. 1. 6.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(부당이득반환청구에서 법률상의 원인 없는 사유를 계약의 불성립, 취소, 무효, 해제 등으로 주장하는 것은 공격방법에 지나지 않으므로, 이 사건 분양계약에 관한 원고의 다른 취소 내지 해제 주장은 별도로 살피지 않는다).

나. 피고 B의 주장에 관한 판단

이 사건 분양계약서에 ‘피고 B은 관리형토지신탁계약의 수탁자로서 신탁재산 중 현금범위 및 신탁계약의 업무범위 내에서 책임을 부담하고’라는 취지의 조항이 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 살피건대, 신탁사무의 처리상 발생한 채권을 가지고 있는 채권자는 수탁자의 일반채권자와 달리 신탁재산에 대하여도 강제집행을 할 수 있는데(신탁법 제22조 제1항), 한편 수탁자의 이행책임이 신탁재산만으로 책임을 지는 것은 신탁행위로 인하여 수익자에 대하여 부담하는 채무에 한정되는 것이므로(신탁법 제38조), 수탁자가 수익자 이외의 제3자 중 신탁재산에 대하여 강제집행을 할 수 있는 채권자(신탁법 제22조 제1항)에 대하여 부담하는 채무에 관한 이행책임은 신탁재산의 한도 내로 제한되는 것이 아니라 수탁자의 고유재산에 대하여도 미치는 것으로 보아야 한다(대법원 2004. 10. 15. 선고 2004다31883, 31890 판결 참조).

한편 신탁법은 2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부 개정되면서 유한책임신탁 제도를 신설하였는데, 유한책임신탁은 등기를 그 성립요건으로 하고(신탁법 제114조 제1항 후문), 유한책임신탁의 명칭에는 유한책임신탁이라는 문자를 반드시 사용하여야 하며(신탁법 제115조 제1항), 유한책임신탁을 설정한 수탁자는 거래상대방에게 유한책임신탁이라는 뜻을 명시하고 그 내용을 반드시 서면으로 교부하여야 하며(신탁법 제116조 제1항), 이를 위반한 경우 거래상대방은 그 법률행위를 한 날로부터 3개월 내에 이를 취소할 수 있다(신탁법 제116조 제2항). 이처럼 유한책임신탁에서 대외적 공시기능을 강화한 것은 수탁자와 거래하는 거래상대방에게 수탁자의 책임재산이 신탁재산만으로 한정된다는 점을 예견한 상태에서 거래를 할 수 있도록 하고, 사전에 등기부를 열람하여 수탁자의 현재 신탁재산의 규모와 장래 신탁재산의 변동에 대한 예견가능성을 확보할 수 있도록 하며, 유한책임신탁의 설정 시기를 법적으로 정하여 유한책임신탁의 성립 여부에 대한 획일적 판단이 가능하도록 하고, 국가로 하여금 회사 설립에 준하여 그 법정요건이 구비되었는지 여부를 심사하도록 하여 제3자에 대한 보호기능을 강화하려는 데 있는 것으로 보인다.

이와 같은 유한책임신탁 제도의 규정 내용 및 입법 취지를 고려할 때, 유한책임신탁계약을 체결하지 않은 채 제3자와 계약을 함에 있어 이 사건 분양계약과 같이 신탁재산의 범위 내에서만 책임을 진다는 이른바 ‘유한책임특약’을 두는 것은 ① 신탁법상 유한책임신탁을 설정한 수탁자는 신탁법령이 요구하는 많은 의무를 부담하여야 하는데, 만약 ‘유한책임특약’의 효력을 별도로 인정하게 되면 수탁자는 손쉽게 그 약정만으로 각종 의무는 면제받고 이행 책임은 줄어드는 부당한 편익을 누리게 되는 점, ② 더구나 수탁자는 ‘유한책임특약’의 문구가 미리 부동문자로 인쇄된 계약서를 사용하여 상대방과 거래를 하고 있는 현실에 비추어 보면, 수탁자보다 열후한 지위에 있는 수분양자들이 수탁자와 ‘유한책임특약’의 내용에 대해 교섭한다는 것은 사실상 불가능한 점, ③ ‘유한책임특약’의 내용은 유한책임신탁과 달리 대외적으로 공시되지 않음에도 그 효력을 인정하게 되면, 거래상대방의 채권자들로서는 신탁회사를 상대로 채권자대위권을 행사하거나 거래상대방을 채무자, 신탁회사를 제3채무자로 하는 보전처분을 진행하는 경우 등에 있어 불측의 손해를 입게 되는 점, ④ 결국 ‘유한책임특약’은 신탁회사가 사업주체 겸 분양자의 지위를 가지는 토지신탁 사업에서 신탁회사의 사업위험 내지 구상위험을 신탁채권자인 수분양자 등에게 전가하도록 만드는 점 등 신탁법상의

유한책임신탁에 관한 규정을 회피하는 것이므로 그 효력이 없다고 보는 것이 옳다.

그런데 유한책임신탁으로 등기가 마쳐졌다는 점에 대한 피고 B의 주장·증명이 없고, 위와 같이 ‘유한책임특약’은 무효이므로, 피고 B의 책임제한 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 전경세

별지