

서울중앙지방법원

제 22 민사부

판 결

사 건 2023가합90109 계약금 등 반환 청구

원 고 1. A

2. B

원고들의 소송대리인 법무법인 메리트

담당변호사 이종덕

피 고 1. 유한회사 C

2. D 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 전종민

변 론 종 결 2024. 11. 15.

판 결 선 고 2025. 1. 24.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고 A에게 158,500,000원, 원고 B에게 148,500,000원 및 위 각 돈에 대하여 2022. 2. 22.부터 2024. 11. 6.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 신탁계약의 체결 및 이 사건 사업의 추진

1) 피고 유한회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)은 2020. 12. 22. 화성시 E 대지 23,048.1㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수한 다음, 위 토지 지상에서 민간임대주택에 관한 특별법(이하 '민간임대주택법'이라 한다) 제2조 제4호¹⁾에 따른 '공공지원민간임대주택'에 해당하는 F건물(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 건설하여 이를 임대하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하고자 하였다.

2) 피고 C은 2021. 8. 24. 피고 D 주식회사(변경 전 상호 주식회사 G, 이하 변경

1) 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "민간임대주택"이란 임대 목적으로 제공하는 주택[토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 "준주택"이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.
4. "공공지원민간임대주택"이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.
 - 가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택
 - 나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수익계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전부동산(이하 "종전부동산"이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택
 - 다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택
 - 라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택
 - 마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

전후를 불문하고 '피고 D'이라 한다)와 이 사건 사업을 위한 부동산담보신탁계약을 체결하였고, 이 사건 토지에 관하여 자신의 명의로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 다음, 피고 D 앞으로 위 신탁에 의한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 피고들은 2021. 12. 3. 이 사건 사업을 위하여 "관리형 토지신탁계약(갑 제11호증 60 ~ 66면, 이하 '기본계약'이라 한다)"을 체결하였고, 같은 날 제1순위 우선수익자 H 주식회사, 시공사 겸 제2순위 우선수익자 I 주식회사(이하 'I'이라 한다), 대리금융기관 J 주식회사와 사이에 "관리형 토지신탁 특약(갑 제11호증 67 ~ 94면, 이하 '특약'이라 한다)"을 체결하였다(이하 기본계약과 특약을 통틀어 '이 사건 신탁계약'이라 한다). 이 사건 신탁계약의 특약 제29조는 아래와 같이 규정하고 있다.

제29조(신탁의 종료)

- ① 기본계약 제24조에도 불구하고 본 신탁은 다음 각호의 1의 경우에 종료한다.
 - 1. 제26조의 정산합의가 있는 경우. 다만, 정산합의로 달리 정한 경우에는 그에 의한다.
 - 2. 제27조의 환가처분의 정산이 완료된 경우
 - 3. 제28조에 따라 본 계약이 해지되는 경우
 - 4. 제1호 내지 제3호에 해당하지 않는 경우로서 신탁의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없음이 명백한 경우
- ③ 신탁이 종료되는 시점에 수탁자의 사업주체로서의 지위 및 그 지위에서 발생하거나 행한 행위의 효과는 별도의 합의 없이 위탁자에게 포괄·면책적으로 승계된다.

4) 피고 C은 2021. 12. 6. 이 사건 토지에 관하여 2)항 기재 부동산담보신탁계약의 귀속을 원인으로 자신의 명의로 소유권이전등기를 마친 다음, 피고 D 앞으로 이 사건 신탁계약에 따른 소유권이전등기를 마쳐주었다.

5) 피고 D은 2021. 12. 21. 화성시장에게 이 사건 주택에 관한 민간임대주택 공급 신고서(갑 제15호증)를 제출하였고, 화성시장은 2021. 12. 30. 민간임대주택법 제42조

제4항에 따라 위 신고를 수리하였다.

6) 피고 D은 2021. 12. 31. 이 사건 주택에 관한 임차인 모집공고(갑 제5호증, 이하 '이 사건 모집공고'라 한다)를 하였다. 주요 내용은 다음과 같다.

■ F건물 내 상담전화(전화번호 1 생략), 한국부동산원 청약콜센터 전화(☎1644-7445) 등을 통해 임차인 모집공고의 내용과 관련하여 자세한 안내가 이루어질 수 있도록 상담을 실시하고 있으나, 간혹 폭주하는 상담전화와 신청자 개인의 다양하고 복잡한 상황에 대하여 정확하지 않은 정보 제공으로 청약 관련 사항에 대한 착오 안내가 이루어지는 경우가 있습니다. 고객 여러분께서는 청약과 관련한 상담은 법적 효력이 없음으로 참고자료로만 활용해주시기 바라며, 신청자 본인이 임차인 모집공고를 통해 청약자격 등을 숙지하시어 관련 서류 등을 발급받아 직접 확인하신 후 신청하시기 바라며, 청약자격 미숙지, 착오 신청 등에 대해서는 신청자 본인에게 책임이 있으니 불이익을 당하는 일이 없도록 유의하여 주시기 바랍니다.

■ **청약신청 시 유의사항**

- 본 주택은 피고 D이 2021. 9. 14. 시행된 민간임대주택법 등에 의거하여 임대사업자로서 10년 이상을 임대할 목적으로 임차인을 모집하는 공공지원민간임대주택입니다.
- 본 주택의 사업주체는 피고 D이고, 신탁법에 의해 위탁자인 피고 C과 수탁자인 피고 D 간에 체결한 관리형토지신탁 사업약정서에 의거하여 해당 소유권을 피고 D이 신탁받아 임대사업자로 관리 중이며, 관리형토지신탁이 종료될 시에는 본건 임대주택에 관한 소유권 및 임대인으로서의 지위 등 임대사업자로서의 모든 권리 및 책임이 피고 D으로부터 피고 C에 포괄승계되며, 계약자 관리, 시설관리, 임대관리(주거서비스 및 임대차계약 관련 일체)는 포괄승계 임대사업자가 선정한 위탁업체가 수행합니다.
- 본 주택은 무주택세대에게 우선 계약기회를 부여하기 위해 공급되는 임대주택으로서, 특별공급 및 일반청약 당첨자 중 금회 공고에 따른 계약기간(예비당첨자 계약기간 포함) 내 계약한 자는 임차인 모집공고일을 기준으로 무주택자(청년 특별공급) 또는 무주택세대구성원(신혼부부 특별공급, 일반공급)이어야 하고, 임대기간 종료일까지 무주택세대구성원(청년 특별공급은 무주택자) 자격을 유지하여야 합니다.
- 본 주택은 실입주자를 위한 것으로 청약자, 계약자 및 입주자가 동일인이어야 하며, 향후 사업주체가 실시하는 주거 실태조사를 통해 계약자와 실입주자가 다를 경우 퇴거 등의 불이익을 받을 수 있습니다.

■ **임차권의 양도 및 전대 금지**

- 임차인은 임대인의 동의 없이 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 임대주택을 다른 사

람에게 전대할 수 없습니다. 입주 전 임대인의 동의 없이 무단으로 양도 및 전대한 경우 사업주체는 임차권을 박탈하고 기 납부한 계약금은 위약금으로 공제되며, 입주 후 양도 및 전대한 경우 임차인의 퇴거를 요청할 수 있으므로 유의하시기 바랍니다.

나. 이 사건 각 계약의 체결 및 경과

1) 원고 A는 2022. 2. 21. 피고들과 이 사건 주택 K호에 관하여 ① 분양전환대금(매매대금)을 1,585,000,000원, 매매예약증거금을 735,000,000원으로 한 매매예약계약(갑 제1호증의 1)과 ② 임대차보증금을 850,000,000원, 월 임대료를 0원으로 한 임대차계약(갑 제2호증의 1)을 함께 체결하였다. 원고 B는 2022. 2. 26. 피고들과 이 사건 주택 L호에 관하여 ① 분양전환대금(매매대금)을 1,485,000,000원, 매매예약증거금을 653,000,000원으로 한 매매예약계약(갑 제1호증의 2)과 ② 임대차보증금을 832,000,000원, 월 임대료를 0원으로 한 임대차계약(갑 제2호증의 2)을 함께 체결하였다(이하 원고들과 피고들 사이의 위 각 매매예약계약, 위 각 임대차계약을 통틀어 각각 '이 사건 매매예약', '이 사건 임대차계약'이라 하고, 이 사건 매매예약과 이 사건 임대차계약을 함께 지칭할 때에는 '이 사건 각 계약'이라 한다). 이 사건 각 계약의 주요 내용은 다음과 같다.

<이 사건 매매예약서>

피고 C(이하 "병")의 위탁을 받은 피고 D(이하 "갑")은 수탁자 및 임대인의 자격으로 계약자(이하 "을")와 전면 표시 임대주택(이하 "임대주택")에 대하여 ○○○○년 ○월 ○일 임대차계약을 체결하였다. "갑" 및 "병"과 "을"은 "을"의 요청에 따라 임대주택의 양도(분양전환 및 소유권 이전)를 합의하고, 이를 증명하기 위하여 아래와 같은 매매예약서(이하 "예약서") 2통을 작성하여 "갑" 및 "병"과 "을"이 각각 기명날인한 후 각 한통씩 보관한다.

제1조(매매대금)

"갑"은 예약서를 작성한 "을"에 한하여 아래 분양전환금액(이하 "매매대금")으로 임대 의무기간 종료 후 예약서 제3조에 정한 시기에 "을"에게 임대주택을 양도하기로 한다.

[원고 A] 1,585,000,000원

[원고 B] 1,485,000,000원

제2조(매매예약증거금 납부)

- ① “을”은 매매대금 중 아래의 매매예약증거금(이하 “예약증거금”)을 임대차계약서상의 임대보증금과 별도로 납부하기로 하며, 예약증거금의 납부시기 및 조건은 다음과 같다.

[원고 A]

예약 증거금	계약금	중도금					잔금
	계약시	1회 (22.06.16)	2회 (22.09.16)	3회 (23.01.16)	4회 (23.03.16)	5회 (23.05.16)	입주자정일
735,000,000	73,500,000	73,500,000	73,500,000	73,500,000	73,500,000	66,150,000	301,350,000

[원고 B]

예약 증거금	계약금	중도금					잔금
	계약시	1회 (22.06.16)	2회 (22.09.16)	3회 (23.01.16)	4회 (23.03.16)	5회 (23.05.16)	입주자정일
653,000,000	65,300,000	65,300,000	65,300,000	65,300,000	65,300,000	58,770,000	267,730,000

제3조(임대주택의 양도시기)

임대주택의 양도시기는 민간임대주택법에 정한 임대 의무기간 종료일(단, 관련 법령에서 임대 의무기간이 현행 10년에서 단축 또는 연장되는 경우에는 그날로 한다)이 속한 달로부터 2개월이 경과한 달의 말일(이하 “양도기간”)까지로 하며, “갑”은 임대 의무기간 종료일을 “을”에게 통지할 의무를 지지 않는다(단, 임대 의무기간 변동이 있는 경우에 한하여 “갑”은 “을”에게 임대 의무기간을 통지기로 한다).

제4조(매매예약완결권의 행사와 매매계약의 성립)

- ① “갑”이 양도기간 내에 “을”에게 임대주택의 양도를 통지한 경우 임대주택에 대한 매매계약(본 계약)이 체결된 것으로 본다.
- ③ 본조 제1항 및 제2항에 따라 매매계약이 체결된 경우, 매매대금은 “을”이 납부한 임대보증금 및 예약서에 따라 “을”이 납부한 예약증거금과 상계된 것으로 본다. 또한, “갑”과 “을” 간에 소유권이전 등의 필요 및 서면상 증명을 위하여 양도기간 내에 임대주택에 대한 매매계약서를 별도로 작성 및 날인하기로 한다.

제5조(소유권 이전 및 제세공과금 부담)

- ① “갑”이 예약서 제4조 제1항에 정한 통보절차를 완료하면, “을”은 즉시 “갑”으로부터 소유권 이전에 필요한 서류를 수령하여 소유권이전등기를 완료한다.
- ② 임대주택에 대한 제세공과금(재산세 등)은 양도기간 개시일(임대 의무기간 종료일 익일)을 기

준으로 그 이전까지 사유로 발생한 것은 "갑"이 부담하고, 그 이후에 발생한 것은 소유권이전 등기 여부에 관계없이 "을"이 부담한다.

제8조(매매예약의 해제 및 해지)

- ① "갑"은 다음의 경우 매매예약을 해제 및 해지할 수 있다.
1. 임대차계약의 해제 및 해지 사유가 발생하여 "을"이 매매예약을 유지할 수 없는 경우
 2. 기타 "을"이 예약서상의 의무를 이행하지 않는 경우
- ② "을"은 다음의 경우 매매예약을 해제 및 해지할 수 있다.
1. "갑"이 예약서 제3조에서 정한 양도시기에 "을"에게 임대주택을 양도하지 않는 경우
 2. 기타 "갑"이 예약서상의 의무를 이행하지 않는 경우

제9조(손해배상책임)

예약서와 관련하여 위약금 및 배상금, 손해배상금 등은 다음 각 호에 따른다.

1. "갑" 또는 "을"의 귀책사유로 제8조에 따라 본 계약이 해제 또는 해지될 경우에는, 귀책당사자는 예약서 제1조에 기재된 매매대금의 10%를 손해배상액(이하 "위약금")으로 상대방에게 지급하여야 한다. "을"의 귀책사유로 예약서가 해제 또는 해지되는 경우 예약서 제6조 제6항의 중도금 대출이자 대납금액, 임대료 전액(약정된 경우) 및 추가제공품목의 감가액에 대하여 제1항의 위약금과 별개로 전액 부담하여야 한다.
2. 본 조항은 임대차 계약서에 정한 위약금 및 손해배상 규정과 별도로 적용키로 한다.

제11조(신탁계약 종료 특약)(본 조의 내용은 본 계약의 어느 내용보다 우선하여 적용한다)

- ③ "을"은 임대주택의 사용승인 후 "갑"과 "병" 간의 신탁계약이 종료되는 경우 "갑"의 지위는 위탁자인 "병(지위승계가 있을 경우 그 승계인)"으로 변경되고, 그 지위도 면책적으로 포괄승계됨을 확인한다. "을"은 본 계약 체결로써 계약변경 등 별도의 조치 없이 신탁계약 종료 및 포괄승계 절차에 대해 동의하며, 이를 사유로 계약 해제 또는 해지를 주장할 수 없다.

제13조(권리양도 금지의무)

예약서에서 정한 예약당사자의 지위(권리 의무 등)의 양도(전매 및 전대 등을 포함하며, 이하 같다)는 "갑"의 사전 서면동의를 받지 않는 한 원칙적으로 금지된다.

<이 사건 임대차계약서>

1. 계약 당사자

임대사업자(수탁자) 피고 D

임차인 원고 A, 원고 B

위탁자 피고 C

4. 계약조건

제1조(임대차보증금, 월임대료 및 임대차계약기간)

- ① 임대사업자는 위 주택의 임대보증금, 월임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

[원고 A] 임대보증금 8억 5,000만 원, 월임대료 0원, 임대차계약기간 임대무기간 개시일로부터 2년으로 한다.

[원고 B] 임대보증금 8억 3,200만 원, 월임대료 0원, 임대차계약기간 임대무기간 개시일로부터 2년으로 한다.

※ 위 임대보증금 및 월임대료에는 각 주택형별 공히 소유권 이전등기비용, 취득세, 재산세, 기타 재세공과금이 미포함된 금액임.

※ 위 임대보증금 및 월임대료는 민간임대주택법 제44조 및 제48조에 따라 상호전환될 수 있음

- ② 임차인은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 임대사업자에게 지급하기로 한다.

[원고 A]

구 분	계약금	중도금(49%)					잔금
	10%	10%	10%	10%	10%	9%	41%
납부일정	계약시	22.06.16	22.09.16	23.01.16	23.03.16	23.05.16	입주일
납부금액	85,000,000	85,000,000	85,000,000	85,000,000	85,000,000	76,500,000	348,500,000

[원고 B]

구 분	계약금	중도금(49%)					잔금
	10%	10%	10%	10%	10%	9%	41%
납부일정	계약시 0원	22.06.16	22.09.16	23.01.16	23.03.16	23.05.16	입주일
납부금액	83,200,000	83,200,000	83,200,000	83,200,000	83,200,000	74,880,000	341,120,000

제10조(임대차계약의 해제 및 해지)

- ① 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대사업자는 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

2. 임대사업자의 귀책사유 없이 민간임대주택법 시행령 제34조 제1항 각호의 시점으로부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우

제17조(특약)

- ⑩ (민간임대주택의 양도) 임대사업자는 임대주택을 다음 조건에 따라 양도한다.

가. 본 임대주택의 양도가능시기는 민간임대주택법 제43조(임대무기간 및 양도 등) 제4항 제4호 및 민간임대주택법 시행령 제34조 제1항에 따라 양도를 할 수 있는 시기가 도래할 시 임대사업자가 정한 기일에 임대사업자가 아닌 자에게 양도할 수 있다.

- ⑪ (명의변경) 이 임대주택은 전매 또는 전대, 양도를 허용하지 않는다. 임차인은 민간임대주택법

등 관련 법령에서 허용되는 경우에도 불구하고 임대사업자의 동의 없이 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없다. 입주 전 임대사업자의 동의 없이 무단으로 양도 및 전대한 경우 임차인의 임차권을 박탈하고 임차인의 퇴거를 요청함과 동시에 이 계약을 해제할 수 있다. 만약 임대사업자의 동의 없이 제3자에게 임차권을 양도 및 전대한 경우, 본 임대주택의 입주 전에는 임대사업자는 임차인과 체결한 계약을 해제하고 위약금을 청구할 수 있으며, 입주 후에는 임대차계약의 해지, 위약금 청구 외 임차인 및 거주자 등의 즉시 퇴거를 요청할 수 있다.

⑱ (위약금)

1. 임차인이 본 임대주택의 실입주일(잔금납입일, 열쇠불출입, 입주증 발급일, 세대 입주 청소일 중 빠른 날) 이전에 제10조 제1항에 해당하는 사항을 위반하여 본 임대차계약이 해제 또는 해지되는 경우, 임차인이 임대사업자에게 기 납입한 계약금을 위약금으로 하며, 해당 금액은 임대사업자에게 귀속된다. (이하 생략)

㉕ (관리형 토지신탁) 본 항의 계약 내용은 본 계약의 어느 조항보다 우선하여 적용한다.

1. 위 임대주택의 신축 및 임대사업은 피고 C이 피고 D에게 사업부지 및 시행을 신탁하여 진행하는 관리형 토지신탁사업으로, 실질적인 임대사업자는 피고 C임을 인지한다.
2. 본 계약의 각 규정에도 불구하고 피고 D은 관련 법률 및 본 임대차계약상 임대사업자의 제반 의무(임대차보증금 반환을 포함하여 이에 한하지 않는다)를 신탁재산의 한도 내에서만 부담하고, 이를 넘는 책임은 피고 C이 부담한다.
3. 피고 C의 신탁계약상 위탁자 지위가 양도되는 경우 임차인은 그 사실을 통지받은 시점에 양도에 동의한 것으로 본다.
4. 신탁계약이 종료되는 시점에, 본 계약상 임대사업자의 지위 및 수탁자가 부담하는 제반 권리의무는 계약변경 등 별도의 조치 없이 피고 C(지위의 승계가 있을 경우 그 승계인)에게 면책적, 포괄적으로 승계되며 임차인은 이에 동의한다. 이 경우 계좌변경 등 변경사항에 대해서는 피고 C(지위의 승계가 있을 경우 그 승계인)의 책임으로 임차인에게 이를 고지하며, 피고 교보자신탁은 이에 대해 책임을 지지 않는다.
5. 피고 D은 실질적인 임대사업자가 아니므로, 임대와 관련된 불이익이 발생하는 경우 이는 피고 C(지위의 승계가 있을 경우 그 승계인)의 책임이며, 임차인은 이를 인지한다.
6. 관련 법률상 임차인의 의무 불이행, 임대사업자 변경 절차 미준수 등 피고 D의 임대사업자 지위 및 임대사업자 지위 변경 등에 따라 피고 D에 발생하는 손해는 피고 C(지위의 승계가 있을 경우 그 승계인)이 전적으로 부담하며, 임차인은 이를 인지한다.

2) 원고 A는 2022. 2. 21. 이 사건 매매예약의 계약금 73,500,000원과 이 사건 임대차계약의 계약금 85,000,000원 합계 158,500,000원을, 피고 B는 2022. 2. 26. 이 사건 매매예약의 계약금 65,300,000원과 이 사건 임대차계약의 계약금 83,200,000원 합계 148,500,000원을 각 납부하였다. 그러나 원고들은 입주지정일까지 잔금을 납부하지 않았다.

3) 피고 D는 2024. 5. 3. 원고 B에게 "당사(피고 D)는 임대차계약 제10조 제1항 제2호 '임대사업자의 귀책사유 없이 민간임대주택법 시행령 제34조 제1항 각 호의 시점으로부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우에 해당한다고 판단하여 임대차계약을 해제하고자 하는 바, 마지막으로 잔금납부를 독촉드리고 임대차계약 해제절차를 진행하고자 본 공문을 귀하에게 발송합니다.", "만일 상기 기한(2024. 5. 20.)까지 잔금납부가 이행되지 않을 경우 그 다음날에 별도의 의사표시 없이 임대차계약이 해제되고, 임대차계약 제17조 제18항에 따라 임차인이 임대사업자에게 기 납입한 계약금을 위약금으로 지급하기로 하는 바, 임대보증금 총액의 10%에 해당하는 기 납입된 계약금을 별도의 반환 처리 없이 위약금(해약금)으로 귀속 처리됨을 알려드립니다. 아울러, 위와 같이 임대차계약이 해제될 경우 매매예약계약 제8조 제1항 제1호에 따라 매매예약계약 역시 해제되오며, 매매예약계약 제9조에 따라 납부한 매매예약증거금의 계약금 또한 몰취됨을 알려드리오니 이 점 인지하여 주시기 바랍니다. 시행위탁자인 피고 C은 위 내용에 대해 확인하였으며 동의함"이라는 내용증명우편(갑 제25호증)을, 2024. 6. 25. 원고 A에게 "위임인(피고 D)은 임대차계약 제10조 제1항 제2호 '임대사업자의 귀책사유 없이 민간임대주택법 시행령 제34조 제1항 각 호의 시점으로부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우에 해당한다고 판단하여 임대차계약을 해제합니다. 임대차계약이 해제됨에

따라 임대차계약 제17조 제18항에 따라 임차인이 임대사업자에게 기 납입한 계약금을 위약금으로 지급하기로 한 바, 임대보증금 총액의 10%에 해당하는 기 납입된 계약금을 별도의 반환 처리 없이 위약금(해약금)으로 귀속 처리됨을 알려드립니다. 아울러 위와 같이 임대차계약이 해제되어, 매매예약계약 제8조 제1항 제1호에 따라 매매예약계약 역시 해제되었으니, 매매예약계약 제9조에 따라 납부한 매매예약증거금의 계약금 또한 몰취되었음을 알려드립니다"라는 내용증명우편(갑 제28호증)(이하 위 각 내용증명우편을 통틀어 '이 사건 각 내용증명'이라 한다)을 각 발송하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 제2호증의 1, 2, 제3 내지 5, 11, 15호 증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지²⁾

가. 주위적 주장

이 사건 각 계약은 아래와 같은 이유에서 무효, 취소 또는 해제되었다.

1) 주택법 제54조 위반으로 인한 무효

주택법 제54조는 사업주체가 입주자를 모집하는 경우 시장 등의 승인을 받도록 규정하고 있고, 피고들은 이 사건 주택에 관하여 '임대분양'으로 승인을 받았다. 그런데 피고들은 입주지정일 이전에 이 사건 매매예약의 예약증거금과 이 사건 임대차계약의 임대차보증금을 모두 지급받았고, 위 예약증거금과 임대차보증금의 합계액은 이 사건 매매예약의 분양전환대금(매매대금)과 같다. 피고들은 이 사건 주택 청약희망자들을 상대로 상담하는 과정에서 '임대는 없다'고 하였고, 2023. 10.경 내지 11.경 계약자들을 상대로 '이 사건 매매예약과 이 사건 임대차계약은 하나의 매매계약이다'라는 취지의

2) 원고들은 7회 변론기일 '2024. 11. 6.자 준비서면, 2024. 11. 6.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 제외한 나머지 서면에 기재한 주장은 모두 철회한다'고 진술하였으므로, 이에 기초하여 살펴본다.

언급을 하였다. 즉, 피고들은 형식적으로는 이 사건 매매예약과 이 사건 임대차계약을 구분하여 체결하였으나, 실질적으로는 매매계약을 체결하여 '일반분양'을 한 것이므로, 이 사건 각 계약은 강행법규인 주택법 제54조를 위반하여 무효이다.

2) 이 사건 토지 중 일부의 타인 소유로 인한 해제

가) 이 사건 각 계약은 실질적으로 하나의 매매계약에 해당한다. 피고 C은 M이 이 사건 토지 중 일부에 관하여 제기한 소유권이전등기 말소청구소송에서 패소하였고, 이로 인하여 원고들에 대하여 위 일부에 관한 소유권이전의무를 이행할 수 없게 되었다. 원고들은 이 사건 토지 중 위 일부 토지를 제외한 잔존한 부부만이면 이를 매수하는 이 사건 각 계약을 체결하지 않았을 것이므로, 민법 제572조 제2항에 따라 이 사건 각 계약을 해제하였다.

나) 설령 이 사건 각 계약을 하나의 매매계약으로 보지 않더라도, 피고들은 M으로부터 위 일부 토지를 취득하여 원고들이 이를 사용·수익할 수 있도록 할 의무를 부담한다. 그러나 피고들은 이를 이행하지 않았으므로, 원고들은 이 사건 임대차계약을 해제한다.

3) 민법 제104조에 따른 무효 내지 제109조, 제110조에 따른 취소

이 사건 각 계약에 따르면, 원고들은 입주지정일 이전에 사실상 매매대금에 상응하는 금원인 분양전환대금을 매매예약증거금과 임대차보증금 형식으로 전부 피고들에게 납입함에도 10년간 소유권자로서 권리를 행사할 수가 없다. 그럼에도 피고들은 원고들에게 '임대의무기간 10년 동안 소유자로서 권리를 행사할 수 없다'는 점을 고지하지 않았고, 오히려 '청약부적격 세대가 나와 선착순으로 분양한다', '무제한 양도, 전대가능', '확정분양' 등의 표현을 사용하면서 완전한 소유권을 행사할 수 있는 것처럼 기

망하였다. 또한, 피고들은 원고들에게 '청약통장이 필요 없고, 주택 수에 포함되지 않으며, 자금조달계획서도 필요 없다, 양도소득세 등 부동산 관련 세금도 발생하지 않는다', '다른 사람 명의로 계약을 체결한 후 실제 계약자나 제3자 명의로 변경할 수 있으며, 명의를 이전받는 사람이 유주택자여도 상관없다'고 하였다.

경솔 또는 무경험 상태의 원고들은 이러한 피고들의 기망행위로 인하여 완전한 소유권을 행사할 수 있다고 착오하여 이 사건 각 계약을 체결하고, 매매대금 전액을 납부하였다. 따라서 이 사건 각 계약은 현저하게 공정을 잃은 것으로 무효(민법 제104조)이거나 원고들의 착오(민법 제109조) 또는 기망(민법 제110조)을 이유로 한 취소 의사표시에 따라 소급하여 무효가 되었다.

4) 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관법'이라 한다) 위반으로 인한 무효

피고들은 이 사건 매매예약서 중 임대주택의 양도시기가 민간임대주택법의 임대 의무기간 종료 이후이고 및 매매예약완결권을 피고들만 행사할 수 있다는 부분(제3조, 제4조 제1항)에 관하여 원고들에게 설명하지 않았고, 오히려 '확정분양' 등의 표현을 사용하면서 완전한 소유권을 행사할 수 있는 것처럼 기망하였으므로, 약관법 제3조 제3항, 제4조 제1항에 따라 이를 계약의 내용으로 주장할 수 없다. 설명의무를 위반한 약관 부분을 제외한 나머지 부분만으로는 이 사건 매매예약의 목적 달성이 불가능하므로, 약관법 제16조에 의하여 이 사건 매매예약은 무효로 된다.

나. 예비적 주장

이 사건 각 계약은 피고 D이 원고들에게 발송한 이 사건 각 내용증명에 의해 해제되었다.

다. 청구금액

따라서 피고들은 공동하여 원고들에게 부당이득반환 내지 원상회복으로 기 지급받은 이 사건 각 계약의 계약금(원고 A 158,500,000원, 원고 B 148,500,000원) 및 이에 대하여 2022. 2. 22.부터 법정이자 및 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 원고들의 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

원고들의 피고 C에 대한 청구는, 피고 C이 이 사건 각 계약의 무효, 취소 또는 해제 시 부당이득반환의무 내지 원상회복의무를 부담하는 주체임을 전제로 한다.

그런데 이 사건 매매예약서에 따르면, 임대주택의 양도인이자 매매예약완결권을 행사할 수 있는 권리자는 피고 D이고, 이 사건 매매예약서 제11조 제3항은 "계약자(원고들)는 임대주택의 사용승인 후 이 사건 신탁계약이 종료되는 경우 피고 D의 지위는 위탁자인 피고 C(지위승계가 있을 경우 그 승계인)로 변경되고, 그 지위도 면책적으로 포괄승계됨을 확인한다."라고 규정하고 있다. 또한, 이 사건 임대차계약서에 따른 임대사업자도 피고 D이고, 이 사건 임대차계약서 제17조 제25항 제4호는 "신탁계약이 종료되는 시점에, 본 계약상 임대사업자의 지위 및 수탁자가 부담하는 제반 권리의무는 계약변경 등 별도의 조치 없이 피고 C(지위의 승계가 있을 경우 그 승계인)에게 면책적, 포괄적으로 승계되며 임차인은 이에 동의한다."라고 규정하고 있다. 즉, 피고 C은 향후 이 사건 신탁계약이 종료될 경우 이 사건 각 계약에서의 피고 D의 지위를 승계하기 위하여 이 사건 각 계약에 참여하였다고 보이므로, 이 사건 신탁계약이 종료되기 이전까지는 원고들에 대하여 이 사건 각 계약의 무효, 취소 또는 해제에 따른 부당이득반환의무 내지 원상회복의무를 부담하지 않는다.

그렇다면 이 사건 신탁계약이 종료되었는지 여부에 관하여 보건대, 이 사건 신탁계약서 특약 제29조 제1항은 이 사건 신탁계약의 종료사유로 피고들 및 I의 정산합의가

있는 경우(제1호), 대출금융기간의 요청에 따른 환가처분의 정산이 완료된 경우(제2호), 이 사건 신탁계약이 합의해지된 경우(제3호), 신탁(이 사건 주택의 건설 및 신탁재산의 분양)의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없음이 명백한 경우(제4호)를 들고 있다. 그런데 원고들은 이러한 종료사유 발생 여부에 관하여 아무런 주장·증명을 하고 있지 않으므로, 이 사건 신탁계약이 종료되었다고 인정할 수는 없다.

따라서 피고 C은 이 사건 각 계약의 무효, 취소 또는 해제 시 부당이득반환의무 내지 원상회복의무를 부담하는 주체라고 볼 수 없으므로, 원고들의 피고 C에 대한 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 원고들의 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 주위적 주장에 관한 판단

1) 주택법 제54조 위반으로 인한 무효 주장에 관한 판단

원고들의 이 부분 주장은, 이 사건 주택에 관하여 주택법 제54조가 적용됨(사업주체가 입주자 모집 시 시장 등의 승인을 받아야 함)을 전제로 한다.

그런데 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 주택은 민간임대주택법 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택에 해당한다. 민간임대주택법 제42조 제3항은 "민간임대주택의 공급에 관한 사항에 대해서는 「주택법」 제20조, 제54조, 제57조부터 제63조까지, 제64조 및 제65조를 적용하지 아니한다. 다만, 임차인 자격 확인 등 임차인의 원활한 모집과 관리가 필요한 경우에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 일부 적용할 수 있다."라고, 같은 조 제4항은 "동일한 주택단지에서 30호 이상의 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다."라고 각 규정하고 있다. 이

에 따르면 이 사건 주택의 공급 시에는 주택법 제54조가 적용되는 것이 아니고, 민간임대주택법 제42조 제4항에 따라 임대사업자가 시장 등에게 신고를 하여야 할 뿐이다. 실제로 피고 D은 2021. 12. 21. 화성시장에게 이 사건 주택에 관한 민간임대주택 공급 신고서를 제출하였고, 화성시장은 2021. 12. 30. 민간임대주택법 제42조 제4항에 따라 위 신고를 수리한 사실은 앞서 살펴본 바와 같다.

따라서 이 사건 주택에 관하여 주택법 제54조가 적용됨을 전제로 하는 원고들의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다(원고들의 주장을 '피고 D이 이 사건 각 계약 체결로 이 사건 주택을 매매하여 민간임대주택법 제42조 제4항에 따른 신고내용을 준수하지 않았다'는 취지로 선행하여 보더라도, 이후 살펴보는 것처럼 이 사건 매매예약과 이 사건 임대차계약을 하나의 매매계약으로 취급할 수 없으므로, 마찬가지로 이유 없다).

2) 이 사건 토지 중 일부의 타인 소유로 인한 해제 주장에 관한 판단

가) 민법 제572조 제2항에 따른 이 사건 각 계약 해제 여부

원고들의 이 부분 주장은, 이 사건 각 계약이 실질적으로 하나의 매매계약에 해당하여 매매에 관한 민법 제572조의 담보책임 규정이 적용됨을 전제로 한다.

앞서 본 사실관계, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 따르면, 원고들과 피고들 사이 이 사건 매매예약과 이 사건 임대차계약이 같은 날 함께 체결되었고, 이 사건 매매예약의 매매예약증거금과 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 합계액이 추후 매매예약완결권 행사 이후 체결되는 매매계약의 분양전환대금(매매대금)과 일치하는 사실은 인정된다.

그러나 추후 매매예약완결권 행사시 지급하여야 할 매매대금을 매매예약 당시에

미리 지급하였다는 사정만으로 매매예약완결권 행사 이전부터 매매예약을 매매계약으로 취급하여야 한다고 볼 수는 없다. 이 사건 매매예약서 제3조는 "임대주택의 양도시기는 민간임대주택법에 정한 임대무기간 종료일(단, 관련 법령에서 임대무기간이 현행 10년에서 단축 또는 연장되는 경우에는 그날로 한다)이 속한 달로부터 2개월이 경과한 달의 말일(이하 "양도기간")까지로 하며, "갑"은 임대무기간 종료일을 "을"에게 통지할 의무를 지지 않는다(단, 임대무기간 변동이 있는 경우에 한하여 "갑"은 "을"에게 임대무기간을 통지기로 한다)."라고, 제4조 제1항은 "피고 D이 양도기간 내에 계약자(원고들)에게 임대주택의 양도를 통지한 경우 임대주택에 대한 매매계약(본계약)이 체결된 것으로 본다."라고 각 규정하고 있다. 피고 D이 임대무기간 종료 후 이 사건 매매예약서 제4조 제1항에 따른 매매예약완결권을 행사하여야만 비로소 매매계약이 체결될 뿐이다. 한편 원고들은 "피고들이 이 사건 주택 청약희망자들을 상대로 상담과정에서 '임대는 없다'는 취지로 언급하였다"고 주장하기도 하나, 원고들이 제출한 증거만으로 상담과정에서 위와 같은 언급이 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 더욱이 설령 상담과정에서 위와 같은 언급이 있었다고 하더라도, 그 상담내용이 이 사건 각 계약의 내용으로 편입되었다고 볼 증거도 없다.

따라서 이 사건 매매예약과 이 사건 임대차계약을 하나의 매매계약으로 보아 매매에 관한 민법 제572조의 담보책임 규정이 적용됨을 전제로 하는 원고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나) 임대인으로서의 사용·수익의무 불이행에 따른 이 사건 임대차계약 해제 여부

(1) 관련 법리

임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고

상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 것으로서 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 있을 것을 성립요건으로 하고 있지 아니하므로, 임대차계약이 성립된 후 그 존속기간 중에 임대인이 임대차 목적물에 대한 소유권을 상실한 사실 그 자체만으로 바로 임대차에 직접적인 영향을 미친다고 볼 수는 없지만, 임대인이 임대차 목적물의 소유권을 제3자에게 양도하고 그 소유권을 취득한 제3자가 임차인에게 그 임대차 목적물의 인도를 요구하여 이를 인도하였다면 임대인이 임차인에게 임대차 목적물을 사용·수익케 할 의무는 이행불능이 되었다(대법원 1996. 3. 8. 선고 95다15087 판결 참조).

(2) 구체적 판단

갑 제21, 29, 30호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, M은 피고 C을 상대로 수원지방법원 2022가단516018호로 이 사건 토지 중 일부에 관하여 수원지방법원 화성등기소 2021. 8. 24. 접수 제183250호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라는 소를 제기하였고 제1심법원은 2023. 9. 12. 이를 인용하는 판결을 선고한 사실, 이에 대하여 피고 C이 수원고등법원 2023나24530호로 항소하였고 항소심법원은 2024. 7. 18. 항소기각 판결을 선고한 사실, 이에 대하여 피고 C이 대법원 2024다272538호로 상고하였고 상고심법원은 2024. 10. 8. 심리불속행기각 판결을 선고하여 그대로 확정된 사실은 인정된다.

그러나 앞서 본 법리에 비추어 보건대, 피고 C이 이 사건 토지 중 일부의 소유권을 상실한 사실 자체만으로 이 사건 임대차계약에 따른 피고 D의 사용·수익의무가 이행불능이 되는 것이 아니고, M이 임차인인 원고들에게 이 사건 임대차계약의 목적물의 인도를 요구하여야 한다. 그런데 원고들은, M이 원고들을 상대로 이러한 요구를 하

였는지 여부에 관하여 아무런 주장·증명을 하고 있지 않으므로, 이 사건 임대차계약에 따른 사용·수익의무가 이행불능이 되었다고 볼 수 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 민법 제104조에 따른 무효 내지 제109조, 제110조에 따른 취소 주장에 관한 판단

원고들은 이 사건 각 계약이 불공정한 법률행위 내지 착오 또는 기망으로 취소할 수 있는 법률행위라고 주장하나, 앞서 든 증거, 을가 제3호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 갑 제5 내지 8호증의 각 기재만으로 원고들이 주장하는 바와 같은 폭리행위나 기망행위 또는 착오를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

가) 갑 제5호증(이 사건 모집공고)에는 원고들이 주장하는 기망행위 내지 착오와 관련된 기재 즉, '원고들이 이 사건 각 계약을 체결하여 소유자로서 권리행사 내지 무제한 양도, 전대 등을 할 수 있다'는 취지의 기재가 없다. 오히려 "본 주택은 피고 D이 2021. 9. 14. 시행된 민간임대주택법 등에 의거하여 임대사업자로서 10년 이상을 임대할 목적으로 임차인을 모집하는 공공지원민간임대주택입니다", "본 주택은 실입주자를 위한 것으로 청약자, 계약자 및 입주자가 동일인이어야 하며, 향후 사업주체가 실시하는 주거 실태조사를 통해 계약자와 실입주자가 다를 경우 퇴거 등의 불이익을 받을 수 있습니다.", "임차인은 임대인의 동의 없이 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없습니다. 입주 전 임대인의 동의 없이 무단으로 양도 및 전대한 경우 사업주체는 임차권을 박탈하고 기 납부한 계약금은 위약금으로 공제되

며, 입주 후 양도 및 전대한 경우 임차인의 퇴거를 요청할 수 있으므로 유의하시기 바랍니다."라고 명시하고 있다.

나) 갑 제6호증의 1, 2와 갑 제7호증은 작성자 및 출처를 알 수 없는 이 사건 주택 관련 홍보게시물 내지 홍보물로, 이러한 홍보게시물 내지 홍보물이 피고들 내지 이 사건 각 계약의 체결과 어떠한 직접적인 관련성이 있는지를 확인할 수 없다. 갑 제8호증의 1, 2로 제출된 각 문자메시지의 경우, 그 작성자가 자신을 분양대행사 소속 직원이라고 언급하고 있기는 하나, 이러한 문자메시지만으로 실제로 피고들과 계약한 이 사건 사업의 분양대행사에 소속된 직원이 보낸 것인지 여부, 그 상대방이 원고들인지 여부를 확인할 수 없다.

다) 더욱이 이 사건 모집공고는 "F건물 내 상담전화(전화번호 1 생략), 한국부동산원 청약콜센터 전화(☎1644-7445) 등을 통해 임차인 모집공고의 내용과 관련하여 자세한 안내가 이루어질 수 있도록 상담을 실시하고 있으나, 간혹 폭주하는 상담전화와 신청자 개인의 다양하고 복잡한 상황에 대하여 정확하지 않은 정보 제공으로 청약 관련 사항에 대한 착오 안내가 이루어지는 경우가 있습니다. 고객 여러분께서는 청약과 관련한 상담은 법적 효력이 없음으로 참고자료로만 활용해주시기 바라며, 신청자 본인이 임차인 모집공고를 통해 청약자격 등을 숙지하시어 관련 서류 등을 발급받아 직접 확인하신 후 신청하시기 바라며, 청약자격 미숙지, 착오 신청 등에 대해서는 신청자 본인에게 책임이 있으니 불이익을 당하는 일이 없도록 유의하여 주시기 바랍니다."라고 기재하고 있다.

라) 게다가 원고들은 이 사건 각 계약 체결 당시 "자세한 사항은 반드시 임차인 모집공고 및 임대차계약서를 확인한 후 계약을 체결하여야 함", "상담 등 내용에 관하

여 임차인 모집공고, 임대차 계약서 내용 및 관련 법령을 통해 임차인 본인이 직접 확인하여야 하며, 관련사항 미확인 등으로 인한 불이익 발생 시 이의를 제기할 수 없음", "자세한 사항은 매매예약서를 확인 후 계약을 체결하여야 함", "민간임대주택법에서 정한 임대 의무기간 종료일로부터 2개월이 경과한 달의 말일까지 분양전환하기로 함", "임대인이 분양전환 시기에 분양전환 기간을 지정하여 임차인에게 분양전환 통지를 한 경우 분양전환 본 계약이 체결된 것으로 봄", "본 임대주택을 양도(전매 및 전대)하려는 경우 임대인의 동의를 얻어야 하며, 동의를 얻지 않은 전대 적발 시, 불법 전대로 간주되어 계약해지 및 퇴거 등의 불이익을 받을 수 있음" 등의 확인사항을 전부 숙지하고 확인한다는 내용으로 계약자 확인서(을가 제3호증의 1, 2)에 서명하였다.

4) 약관법 위반으로 인한 무효 주장에 관한 판단

앞서 살펴본 바와 같이 계약자 확인서(을가 제3호증의 1, 2)에는 "민간임대주택법에서 정한 임대 의무기간 종료일로부터 2개월이 경과한 달의 말일까지 분양전환하기로 함", "임대인이 분양전환 시기에 분양전환 기간을 지정하여 임차인에게 분양전환 통지를 한 경우 분양전환 본 계약이 체결된 것으로 봄"이라고 기재되어 있고, 원고들은 위 각각의 확인사항의 확인란에 서명하였다. 따라서 피고 D이 이 사건 각 계약 체결 당시 '임대주택의 양도시기가 민간임대주택법의 임대 의무기간 종료 이후이고 및 매매예약 완결권을 피고들만 행사할 수 있다'는 점을 설명하지 않았음을 전제로 하는 원고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 예비적 주장에 관한 판단

원고들은 예비적으로 이 사건 각 계약이 이 사건 각 내용증명에 근거하여 해제되었다고 주장하면서 그 해제에 따른 원상회복으로 계약금의 반환을 구하고 있다.

그런데 이 사건 각 내용증명에 기재된 해제사유는 '원고들의 미입주로 인한 이 사건 임대차계약 제10조 제1항 제2호와 이 사건 매매예약 제8조 제1항 제1호'이다. 이 사건 임대차계약 제17조 제18항 제1호는 "임차인이 본 임대주택의 실입주일(잔금완납일, 열쇠불출입, 입주증 발급일, 세대 입주 청소일 중 빠른 날) 이전에 제10조 제1항에 해당하는 사항을 위반하여 본 임대차계약이 해제 또는 해지되는 경우, 임차인이 임대사업자에게 납입한 계약금을 위약금으로 하며, 해당 금액은 임대사업자에게 귀속된다."라고, 이 사건 매매예약서 제8조 제1항 제1호는 "임대차계약의 해제 및 해지 사유가 발생하여 계약자가 매매예약을 유지할 수 없는 경우"라고, 제9조 제1호는 "피고 D 또는 계약자의 귀책사유로 제8조에 따라 본 계약이 해제 또는 해지될 경우에는, 귀책당사자는 예약서 제1조에 기재된 매매대금의 10%를 손해배상액(이하 "위약금"이라 한다)으로 상대방에게 지급하여야 한다."라고 각 규정하고 있다. 이러한 규정에 따르면, 이 사건 각 내용증명에 기재된 해제사유에 의한 해제 시, 원고들이 납입한 이 사건 각 계약의 각 계약금은 모두 위약금으로 피고 D에게 귀속된다(원고들은 매매대금의 10%인 손해배상액이 부당하게 과다하여 감액되어야 한다고 주장하나, 이 사건 사업의 규모, 부동산 관련 계약에서의 일반적인 손해배상액 비율, 공공지원민간임대주택의 성격과 분양전환기간 및 분양전환대금에 비추어 위 손해배상액이 부당하게 과다하다고 보기 어렵다).

따라서 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로, 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최옥진

판사 김민지

판사 김나정