

서울중앙지방법원 2021. 9. 15 선고 2019가단43178 판결 [부동산매매대금 반환 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 8. 19 선고 2021나61644 판결

서울중앙지방법원 2021. 9. 15 선고 2019가단43178 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 태진

담당변호사 류재홍

피고주식회사 B

변론 종결 2021. 7. 7.

판결 선고 2021. 9. 15.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게 76,261,393원과 이에 대하여 2018. 7. 4.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연

6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 분양계약의 체결

1) 원고는 2016. 6. 24. 피고로부터 서귀포시 C 호텔(이하 '이 사건 호텔'이라 한다) D호(E타입)를 총 공급금액 141,591,000원에 매수(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)하되, 아래 표 기재와 같이 그 대금을 납입하기로 하였다. 원고는 같은 날 계약금 14,159,100원 중 일부인 3,000,000원을 지급하였다.

호실	계약시	2016. 1.	2016. 4.	2016. 7.	2016. 10.	2017. 1.	2017. 4.	
	14,159,100			42,477,300	14,159,100	14,159,100	14,159,100	42,477,300

2) 또한 원고는 2016. 6. 27. 피고로부터 이 사건 호텔 E호(C타입)를 총 공급금액 122,792,000원(계약금 12,279,200원)에 매수하였다.

나. 위탁운영계약의 체결

1) 원고는 이 사건 분양계약 체결과 동시에 주식회사 F(이하 'F'라 한다)와 사이에 F로 하여금 5년간 이 사건 호텔 D호를 위탁운영관리하도록 하고, 원고에게 이에 대한 위탁운영수익금을 지급하기로 하는 내용의 위탁운영계약(이하 '이 사건 위탁운영계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고와 F가 연대하여 수익금 보장 및 혜택을 제공할 것을 보증하는 수익금 지급보장 및 혜택증서(이하 '이 사건 증서'라 한다)를 교부받았다.

2) 이 사건 위탁운영계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제2조 [계약의 유효기간]

위 부동산에 따른 계약유효 기간은 "갑(원고를 말한다)" 이 위 부동산에 대한 소유권이전등기를 경료한 다음날부터 운영개시일이 끝난 날의 익월부터 만 5년간으로 하고, 그 다음부터는 5년 단위로 운영수익금 지급조건을 별도로 협의기로 한다.

제4조 [위탁운영수익금 지급]

① "을(F를 말한다)"이 위 부동산을 운영하여 "갑"에게 지급할 운영수익금은 운영개시일로부터 만 2개월이 끝난 날의 익월부터 제2조의 계약 유효 기간 동안 아래 표와 같이 지급한다.

대출실행 호실	1년차	실투자금에 대하여 연 12% + 대출금(50% 기준, 부가가치세 제외)에 대하여 연 4%의 이자지원(1년간)
2년차~5년차	실투자금에 대하여 연 12% + α 지급	
전액 현금납부 호실	1년차	공급금액(부가가치세 제외)에 대하여 연 6% + 공급가액(부가가치세 제외)에 대하여 연 2%의 이자지원(1년간)
2년차~5년차	공급금액(부가가치세 제외)에 대하여 연 6% + α 지급	

② "갑"은 본 계약 개시 이전까지 소유권이전등기를 완료하여야 하며, 만일 소유권이전등기가 완료되지 아니하였을 경우에는 본 계약도 그 효력이 발생하지 않는 것으로 한다.

다. 원고는 G 주식회사에게 2016. 6. 27. 이 사건 분양계약 및 이 사건 호텔 E호 분양계약에 따른 계약금 합계 23,448,300원(이 사건 분양계약시 지급한 3,000,000원 제외)을 지급하였고, 2018. 7. 3. 56,636,400원(= 이 사건 분양계약에 따른 5차 중도금 14,159,100원 + 잔금 42,477,300원)을 지급하였다.

라. 이 사건 호텔은 2018. 6.경 그 운영을 개시하였고, 원고는 2018. 7. 13.부터 같은 해 11. 19.까지 피고로부터 수익금 명목으로 합계 3,823,307원을 지급받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 위탁운영계약 및 이 사건 증서는 이 사건 분양계약과 같은 날 같은 장소에서 작성되어 이 사건 분양계약의 일부로서 불가분의 일체를 이룬다고 할 것인데, 피고는 2018. 7. 13.부터 2018. 11.

19.까지 단 4차례만 수익금을 지급한 후 현재까지 이 사건 위탁운영계약에 따른 수익금 지급의무를 이행하지 않고 있다. 이는 이 사건 분양계약서 제12조 제3항 제6호에서 정하는 '그 밖에 계약상의 중요한 사항을 위반하여 계약목적을 달성할 수 없게 된 때'에 해당하므로, 원고는 이 사건 분양계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고가 지급한 80,084,700원(= 23,448,300원 + 56,636,400원)에서 지급받은 수익금 3,834,307원을 공제한 76,261,393원을 지급할 의무가 있다.

3. 청구원인에 관한 판단

살피건대, 원고가 이 사건 위탁운영계약 개시 이전까지 이 사건 호텔 D호에 관하여 소유권이전등기를 완료하여야 하고, 만일 그 소유권이전등기가 완료되지 아니하였을 경우에는 이 사건 위탁운영계약도 그 효력이 발생하지 않는다고 약정하였음은 앞서 본 바와 같고(이 사건 위탁운영계약서 제4조 제2항), 원고가 이 사건 호텔 D호에 관하여 소유권이전등기를 마쳤음을 인정할 아무런 자료가 없다. 따라서 이 사건 위탁운영계약은 그 효력이 발생하지 않는다고 할 것이므로, 이 사건 위탁운영계약이 유효함을 전제로 한 원고의 이 사건 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김윤희