

서울중앙지방법원 2023. 6. 8 선고 2022가합563716(본소), 2022가합563723(반소) 판결
[매매대금반환 · 분양대금(잔금) 등 청구]

재판경과

서울고등법원 2024. 6. 21 선고 2023나2025252(본소), 2023나2025269(반소) 판결
서울중앙지방법원 2023. 6. 8 선고 2022가합563716 판결

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

피고(반소원고, 탈퇴)B 주식회사

피고(반소원고) 및 피고(반소원고, 탈퇴) B 주식회사의 승계참가인주식회사 C

피고(반소원고)들 소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 정종식

변론 종결2023. 5. 18.

판결 선고2023. 6. 8.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) 및 피고(반소원고, 탈퇴) B 주식회사의 승계참가인 주식회사 C에게 1,373,341,745원 및 그 중 762,940,080원에 대하여는 2022. 5. 26.부터 2022. 11. 23.까지는 연 10.96%, 610,401,665원에 대하여는 2022. 11. 1.부터 2022. 11. 23.까지는 연 6%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고) 및 피고(반소원고, 탈퇴) B 주식회사의 승계참가인 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)은 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 173,884,116원 및 이에 대하여 2022. 5. 26.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

1) 피고(반소원고, 탈퇴) B 주식회사(이하 '피고 B'이라 한다)는 하남시 DBL에 E건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 분양한 사업주체이고, 피고 C은 이 사건 건물과 관련하여 피고 B과 관리형 토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결한 위탁자이다.

2) 원고는 피고 B으로부터 이 사건 건물의 1층 F호 및 G호(이하 '이 사건 상가'라 한다)를 분양받은 수분양자이다.

나. 이 사건 분양계약의 진행 경과

1) 원고는 2020. 3. 7. 매도인 겸 수탁자 피고 B, 시공사 H 주식회사(이하 'H'이라 한다), 위탁자 겸

수익자 피고 C과, 원고가 피고 B으로부터 이 사건 상가를 1,525,047,000원[= F호 752,278,000원 + G호 772,769,000원]에 분양받는 내용의 계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 B에게 계약금 152,400,000원[= F호 75,200,000원 + G호 77,200,000원]을 납입하였다. 이 사건 분양계약에는 '원고가 중도금 및 잔금의 납부를 연체하여 그 연체기간이 3개월을 초과할 경우 연 10.96%의 약정이율을 적용한 연체료를 가산하여 납부해야 한다'는 내용이 포함되어 있고, 피고 B이 원고를 비롯한 수분양자들에게 통보한 입주지정기간 종기는 2022. 5. 25.이다. 이 사건 분양계약 및 후술하는 이 사건 업무협약 등에 따른 분양대금의 구체적인 납부일자 및 금액은 아래 표 기재와 같다.

F호	납부일자	계약시	2020. 6. 15.	2020. 10. 15.	2021. 2. 15.	2021. 6. 15.	입주통보 일	752,278,000
납부금액	75,200,000	75,200,000	75,200,000	75,200,000	75,200,000	376,278,000		
G호	납부일자	계약시	2020. 6. 15.	2020. 10. 15.	2021. 2. 15.	2021. 6. 15.	입주통보 일	772,769,000
납부금액	77,200,000	77,200,000	77,200,000	77,200,000	77,200,000	386,769,000		

2) 원고는 2022. 4. 19. 및 2022. 5. 16. 피고 B에게 이 사건 분양계약을 해제한다는 내용이 기재된 내용증명을 각 발송하였고, 그 무렵 피고들에게 위 각 내용증명이 송달되었다(이하 '이 사건 해제 통보'라 한다).

3) 이 사건 분양계약에는 '신탁해지 또는 신탁목적의 달성 등의 사유로 이 사건 신탁계약이 종료될 경우 매도인 또는 공급자로서 수탁자 피고 B이 가지는 일체의 권리와 의무는 계약 변경 등 별도의 조치 없이 위탁자 피고 C에게 면책적, 포괄적으로 이전되며, 수분양자인 원고는 피고 B에게 이의를 제기하지 아니한다'는 내용이 포함되어 있다. 이후 2023. 4. 28. 이 사건 신탁계약이 종료되었고, 피고 C이 피고 B으로부터 이 사건 분양계약상 분양자 지위를 승계하였다.

다. 이 사건 대출의 실행 등

1) 피고들과 H은 2021. 5. 18. I 주식회사(이하 'T'이라 한다)와, I이 이 사건 건물의 수분양자들에게 중도금을 대출하고, 피고 C과 H이 위 중도금 대출채무를 연대보증하는 내용의 업무협약(이하 '이

사건 업무협약'이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 업무협약에 따라 원고는 2021. 6. 4. I로부터 609,600,000원[= F호 300,800,000원 + G호 308,800,000원]을 대출받아(이하 '이 사건 대출'이라 한다), 이를 피고 B에게 중도금으로 납입하였다.

2) 이후 원고가 대출만기까지 이 사건 대출금을 변제하지 않자, I은 2022. 10. 31. 연대보증인인 피고 C에게 위 일자까지 발생한 대출원리금 610,401,665원의 대위변제를 요청하였고, 피고 C은 같은 날 I에게 위 610,401,665원을 대위변제하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 갑 제14 내지 20호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 피고 B으로부터 이 사건 건물의 인근 부지에 대형병원이 입점할 것이라는 말을 듣고 이 사건 상가에서 약국을 운영하기 위해 이 사건 분양계약을 체결하였으나, 이후 위 대형병원의 입점이 무산되었는바, 이는 이 사건 분양계약 제11조 제10항의 해제사유에 해당한다. 그리고 위 해제사유에 기한 원고의 이 사건 해제 통보로 인해 이 사건 분양계약이 해제되었으므로, 피고 B으로부터 이 사건 분양계약상 분양자 지위를 승계한 피고 C은 원고에게 기 수령한 분양대금과 위약금 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.2)

나. 판단

갑 제8 내지 13호증, 을 제6 내지 9호증의 각 기재 내지 영상, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 상가의 분양 과정에서 사용된 홍보물(갑 제8호증 등)에는 이 사건 건물의 인근 부지에 대형병원 등이 입점할 예정이라는 취지가 기재되어 있기는 하나, 이는 당시 하남시 J 일대에서 추진되고 있던 각종 시설들의 개발 계획을 개괄적으로 설명한 정도로 보이고, 이로써 피고 B이 원고에게 대형병원 등의 입점을 확정적으로 약속한 것으로 볼 수는 없는 점, ② 이 사건 분양계약 체결 당시 이 사건 건물의 인근 부지에 대형병원의 입점이 추진되고 있었던 것으로 보이기는 하나, 위 대형병원과 아무런 관련이 없었던 피고 B은 그 입점 여부에 관여하거나 결정할 지위에 있지 않았고, 원고도 이를 알고 있었던 것으로 보이는데, 당시

원고와 피고 B 모두 위 대형병원이 확정적으로 입점할 것이라고 인식하였다기보다는 단지 입점을 예상하는 정도로만 상황을 인식하였다고 봄이 상당하며, 이러한 인식을 기초로 위 분양계약을 체결함에 있어 원고에게 어떠한 착오가 있었다고 보기 어려운 점, ③ 위 홍보물의 제작 및 사용 경위, 이 사건 분양계약의 체결 경과 등에 비추어 볼 때, 분양 과정에서 피고 B이 원고에게 위 대형병원의 입점 등을 언급하였더라도, 그러한 언동은 분양계약 체결을 위한 교섭단계에서 이 사건 상가의 분양이 수월하게 이루어지도록 하려는 의도에서 비롯된 청약의 유인으로 볼 여지가 있고, 그것이 곧바로 이 사건 분양계약의 내용으로 편입된다고 단정하기 어려운 점, ④ 이 사건 분양계약 제3조 제5항에는 원고가 분양받은 이 사건 상가의 용도가 약국으로 기재되어 있으나, 이는 이 사건 건물 내에서 약국 등과 같은 지정업종에 대한 경업을 금지하기 위한 조항에 불과하고, 그에 기대어 위 건물 인근 부지에 대형병원이 입점한다는 것이 이 사건 분양계약의 내용에 포함되었다고 볼 수는 없는 점, ⑤ 이 사건 분양계약 제11조 제10항에서 정한 해제사유인 '입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우'는 위 조항의 문언 및 취지, 위 제11조에서 정한 다른 해제사유와의 관계 등에 비추어 볼 때, 이 사건 건물의 준공 내지 사용검사가 지연되어 원고가 입주예정일로부터 3개월 이내에 이 사건 상가를 인도받지 못한 경우를 의미하고, 당초 분양 과정에서 예상하였던 대형병원의 입점이 무산된 사정이 위 해제사유에 해당한다고 볼 수 없는 점, ⑥ 위 대형병원의 입점이 무산됨으로 인해 원고의 기대보다 그가 운영하려 하였던 약국의 영업이익이 일부 감소할 수는 있으나, 그로 인해 원고가 이 사건 상가에서 약국을 운영함에 있어 법률상 장애가 발생하였다고 보기는 어려운 점 등을 종합하여 보면, 위 대형병원의 입점이 무산되었음을 이유로 한 원고의 이 사건 해제 통보로 인해 이 사건 분양계약이 해제되었다고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 본소청구는 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 분양대금청구 부분

위 인정사실에 의하면, 이 사건 분양계약에 따라 원고는 피고 B으로부터 이 사건 분양계약상 분양자 지위를 승계한 피고 C에게 잔금 763,047,000원[= F호 376,278,000원 + G호 386,769,000원]의 일부로 피고 C이 지급을 구하는 762,940,080원[= F호 376,249,610원 + G호 386,690,470원] 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 구상금청구 부분

위 인정사실에 의하면, 원고는 연대보증인으로서 이 사건 대출금을 대위변제한 피고 C에게 구상금 610,401,665원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 소결론

따라서 원고는 피고 C에게 1,373,341,745원 [= 762,940,080원 + 610,401,665원] 및 그 중 잔금 762,940,080원에 대하여는 잔금지급기한인 입주지정기간 종기 다음날인 2022. 5. 26.부터 이 사건 반소장 부분 송달일인 2022. 11. 23.까지는 이 사건 분양계약에 따른 연체 약정이율인 연 10.96%, 구상금 610,401,665원에 대하여는 대위변제 다음날인 2022. 11. 1.부터 위 2022. 11. 23.까지는 상법이 정한 연 6%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하고, 피고 C의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이오영

판사공병훈

판사이에솔

1) 당초 이 사건 분양계약에서 정한 전체 분양대금 대비 중도금 비율은 50%, 잔금 비율은 40%였으나, 후술하는 이 사건 업무협약에 따른 대출 한도의 축소로 인하여 중도금 일부[5회차 중도금(10%)]가 잔금으로 이월되어 전체 분양대금 대비 잔금 비율이 50%가 되었다.

2) 원고는 2023. 5. 18. 제3회 변론기일에서 피고 B이 소송에서 탈퇴하고 피고 C이 피고 B을 승계참가하는 것에 동의하였다.