

서울중앙지방법원 2024. 9. 24 선고 2023가단5065521 판결 [매매대금반환 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 일신

담당변호사 김덕환

피고1. B 주식회사

2. 주식회사 C

3. D 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 이한

담당변호사 김철구, 홍수경

변론 종결 2024. 8. 27.

판결 선고 2024. 9. 24.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 주식회사 C은 원고로부터 남양주시 E건물 제4층 F호에 관하여 의정부지방법원 남양주지원 등기와 2022. 5. 18. 접수 제57045호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차의 이행 및 위

부동산의 인도를 받음과 동시에, 원고에게 303,307,200원 및 이에 대하여 2022. 5. 18.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하고, 원고로부터 위 부동산에 관하여 같은 등기와 2022. 5. 18. 접수 제57044호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수하라.

2. 피고 B 주식회사, D 주식회사는 공동하여 원고에게 30,330,772원 및 이에 대하여 이 사건 2023. 10. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고들은 2019. 9. 16. 남양주시 E 지식산업센터(이하 '이 사건 지식산업센터'라 한다) 중 제4층 F호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 시행수탁자를 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라고만 한다), 시행위탁자를 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라고만 한다), 시공자를 피고 D 주식회사(이하 '피고 D'이라고만 한다), 수분양자를 원고로 하고, 분양대금을 합계 303,307,200원으로 정한 공급계약(이하 '이 사건 공급계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 공급계약의 체결 당시 이 사건 부동산에 관한 건축허가도면에는 테라스와 테라스로 드나들 수 있는 출입문이 포함되어 있었다.

나. 원고는 각 지급일1) 까지 피고 B에 이 사건 공급계약의 분양대금 303,307,200원(= 계약금 및 제1 내지 5차 중도금 각 30,330,720원 + 잔금 121,322,880원)을 지급하였다.

다. 이 사건 공급계약 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

○ 갑: 피고 B, 을: 원고, 병: 피고 C, 정: 피고 D

○ 입주예정일: 2022년 3월 예정(공정에 따라 변경될 수 있으며, 정확한 입주 시기는 추후 통보함)
제1조(분양대금 및 납부방법)

④ 을은 계약금·중도금·잔금을 갑이 지정한 은행의 계좌로 반드시 납부하여야 하며 이외의 방법으로

납부하였을 경우는 무효로 간주하여 미입금된 것으로 보며, 이로 인하여 발생한 을의 제반 손해 및 손실 등에 대하여는 갑 또는 병에게 이의를 제기할 수 없다.

제3조(계약의 해제)

③ 을은 갑의 귀책사유로 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없게 될 때 이 계약을 해제할 수 있다. 단, 천재지변 또는 갑의 귀책사유와 관계없는 행정명령 및 기타 불가항력적인 사유로 인해 입주가 지연될 경우에는 이를 사유로 을은 갑에게 본 계약의 해제를 요구할 수 없다.

제4조(위약금)

② 제3조 제3항에 해당하는 사유로 계약이 해제된 때에는 갑은 을에게 분양대금 총액의 10%를 위약금으로 지급한다.

제20조(유의사항)

▶ 계약 관련

1. 각종 인쇄물(카탈로그, 리플렛, 전단 등) 및 각종 광고(공급안내, 홈페이지, 신문광고 등)에 사용된 사진, 이미지, CG, 일러스트(그림)와 전시모형, 커뮤니티시설의 내부구조 및 시설물에 대한 인테리어 계획은 입주자의 이해를 돕기 위해 촬영 또는 제작한 것으로 실제 시공과는 차이가 있을 수 있으므로 을은 이에 대해 일체의 이의를 제기할 수 없으며, 표현된 건물 및 각종 시설물들의 크기, 형태, 위치 및 길이, 면적, 층고 등은 분양 후 건축허가 변경 및 경미한 변경신고에 따라 일부 변경될 수 있다. (후략)

▶ 건축 관련

37. 본 건물은 구조변경 및 개선 등을 위하여 설계변경이 추진될 수 있다. 을의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경이 아닌 경미한 사항의 변경은 을에 통보 후 사업주체가 변경, 인·허가를 진행한다.

45. 창호/개구부의 위치, 크기, 사양 및 내·외부 입면 장식물, 장식기둥 등의 형태는 실사 설계 적용 시 일부 수정될 수 있으며, 이에 을은 이의를 제기할 수 없다.

라. 이 사건 지식산업센터에 대하여 2022. 5. 4. 사용승인이 이루어졌는데, 당시 이 사건 부동산의 테라스는 시공되었으나 테라스로 드나드는 출입문과 베란다 유리창이 시공되어 있지 않은 상태였다.

마. 피고 B, C은 원고를 포함한 이 사건 지식산업센터의 수분양자들에게 입주지정기간을 2022. 5.

5.부터 2022. 7. 3.까지로 정하여 공지하였다. 원고는 2022. 5. 18. 이 사건 부동산을 인도받았다. 바. 이 사건 부동산에 관하여, 피고 B 앞으로 의정부지방법원 남양주지원 2022. 5. 9. 접수 제52819호로 소유권보존등기가 경로된 뒤 원고 앞으로 같은 법원 2022. 5. 18. 접수 제57044호로 소유권이전등기가 이루어졌다.

사. 원고는 2022. 5. 18. G 주식회사와 이 사건 부동산에 관하여 근저당권자 G 주식회사, 채권최고액 324,000,000원으로 정한 근저당권설정계약을 체결하였고, 위 부동산에 관하여 의정부지방법원 남양주지원 2022. 5. 18. 접수 제57045호로 위 근저당권의 설정등기가 경로되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 9, 12, 14호증, 을 제5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고들의 항변 요지

원고와 피고들은 이 사건 부동산에 관하여, ① 이 사건 공급계약의 체결 당시 위 공급계약 제20조 <계약 관련>제1호 전문, 같은 조 <건축 관련> 제37, 45호로써, 나아가 ② 이 사건 부동산의 입주지연을 원인으로 한 원고의 지체보상금 신청·수령으로써 부제소합의를 하였는데, 원고의 이 사건 소는 위 각 부제소합의에 위배되어 권리보호의 이익이 없으므로 부적법하여 각하되어야 한다.

나. 판단

1) 이 사건 공급계약상 부제소합의 위배 여부 이 사건 공급계약 제20조 <계약 관련>제1호 전문이 '각종 인쇄물(카탈로그, 리플렛, 전단 등) 및 각종 광고(공급안내, 홈페이지, 신문광고 등)에 사용된 사진, 이미지, CG, 일러스트(그림)와 전시모형, 커뮤니티시설의 내부구조 및 시설물에 대한 인테리어 계획은 입주자의 이해를 돕기 위해 촬영 또는 제작한 것으로 실제 시공과는 차이가 있을 수 있으므로 원고는 이에 대해 일체의 이의를 제기할 수 없으며, 표현된 건물 및 각종 시설물들의 크기, 형태, 위치 및 길이, 면적, 층고 등은 분양 후 건축허가 변경 및 경미한 변경신고에 따라 일부 변경될 수 있다'고 규정한 사실, 같은 조 <건축 관련> 제37호가 '본 건물은 구조변경 및 개선 등을 위하여 설계변경이 추진될 수 있다. 원고의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경이 아닌 경미한 사항의 변경은

원고에 통보 후 사업주체가 변경, 인·허가를 진행한다'고 규정한 사실, 같은 조 <건축 관련> 제45호가 '창호/개구부의 위치, 크기, 사양 및 내·외부 입면 장식물, 장식기둥 등의 형태는 실시설계 적용 시 일부 수정될 수 있으며, 이에 원고는 이의를 제기할 수 없다'고 규정한 사실은 앞서 본 바와 같다. 살피건대, 아래에서 보는 바와 같이 원고가 이 사건 부동산의 테라스 출입문 및 베란다 유리창의 미시공을 주된 사유로 하여 이 사건 공급계약의 무효·취소·해제를 주장하는 이 사건 소가 위 공급계약 제20조 <계약 관련>제1호 전문, 같은 조 <건축 관련> 제37, 45호에 위배되려면, 위 미시공이 이 사건 부동산의 설계변경에 해당하거나(제20조 <계약 관련>제1호 전문, 같은 조<건축 관련>제37호), 창호·개구부·장식물 등의 위치·크기·형태 등의 수정에 해당하여야 할 것이다(제20조<건축 관련> 제45호).

그런데 앞서 든 각 증거, 갑 제5, 6, 11호증, 을 제1, 2, 8호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들에 비추어 보면, 이 사건 부동산의 테라스 출입문 및 베란다 유리창의 미시공은 당초 설계의 변경이나 창호·개구부·장식물 등의 위치·크기·형태 등의 수정에 해당하지 아니한다고 봄이 타당하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고들의 이 부분 본안 전 항변은 이유 없다.

가) 피고들의 주장 자체에 의하더라도 이 사건 부동산의 당초 건축허가도면에는 테라스 출입문이 포함되어 있었으나, 이 사건 지식산업센터의 설계 및 감리를 담당한 주식회사 H가 실시설계도면의 작성·납품 과정에서 이 사건 부동산의 테라스 출입문을 누락하여 위 지식산업센터의 시공 및 사용승인이 이루어졌다는 것인데, ① 피고 C 소속 직원이 2022. 8.말경 원고에게 설계사무실의 설계상 오류로 인하여 이 사건 부동산의 테라스 출입문이 도면상 누락되었음과 피고 D이 당초 건축허가도면대로 위 출입문을 시공할 예정임을 알린 점, ② 피고 C이 2022. 9.경 주식회사 H와 건축허가도면과 달리 미시공된 부분에 관하여 주식회사 H가 창호공사비용 및 관련민원 보상비 465,209,000원을 부담하기로 합의한 점, ③ 피고 D이 2022. 11. 24.경 이 사건 부동산의 테라스 출입문의 시공을 완료한 점은 위 주장을 뒷받침한다.

나) 나아가, 피고 D은 이 사건 부동산의 베란다 유리창 미시공은 위 피고가 시공 과정에서 이를 누락하여 발생한 것임을 인정하고, 2022. 12.경 위 베란다 출입문을 시공하였다.

다) 이처럼 피고 C 내지 D이 이 사건 지식산업센터의 완공 후에도 별도의 계약을 체결하는 등으로 이 사건 부동산의 테라스 출입문 및 베란다 유리창의 시공을 완료한 점, 피고 D이 시공한 위 부동산의 테라스 출입문 및 베란다 유리창이 당초 건축허가도면과 차이가 있음을 인정할 아무런 증거가 없는 점, 피고 C, B이 2022. 3. 20. 원고를 포함한 이 사건 지식산업센터의 수분양자들에게 통지한 위 지식산업센터의 경미한 설계변경에 이 사건 부동산의 설계변경이 포함되지 아니한 점 등에 비추어, 위 부동산의 테라스 출입문 및 베란다 유리창의 미시공은 설계의 변경이나 기타 수정에 해당하지 않는다고 판단된다.

2) 지체보상금 신청서상 부제소합의 위배 여부 을 제3, 4호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2022. 7.

1. 이 사건 부동산에 대한 입주 지연을 원인으로 한 지체보상금을 신청하여 2022. 7. 29. 피고 C로부터 위 지체보상금 1,059,497원을 지급받은 사실, 그 지급신청서에 「지체보상금 지급 후, 시행수탁자(B(주)), 시행위탁자((주)C), 시공사(D(주))를 상대로 이로 인한 어떠한 민·형사상 이익을 제기하지 않을 것을 확인함.」이라고 기재된 사실은 인정할 수 있다.

그러나 위 인정사실에 갑 제12호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 원고가 신청하여 수령한 위 지체보상금은 이 사건 지식산업센터의 수분양자들에 대하여 2022. 4. 1.부터 2022. 5. 4.까지의 입주지연을 보상하기 위한 것임을 인정할 수 있으므로, 원고의 그 신청 및 수령으로 인하여 원고와 피고들 사이에 이 사건 부동산에 대한 입주지연 관련 일체의 민·형사상 이익을 제기하지 아니하기로 하는 합의가 성립하였다고 볼 수 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 피고들의 이 부분 본안 전 항변 또한 받아들이지 아니한다.

3. 본안에 관한 판단

가. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

1) 원고의 주장 요지 가) 이 사건 공급계약의 무효를 원인으로 한 부당이득반환청구

이 사건 공급계약은 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관규제법'이라 한다)의 적용 대상인 약관에 해당하는데, 이 사건 공급계약 제1조 제4항, 제3조 제3항 단서, 제20조 <계약 관련>제1호 전문, 같은 조 <건축 관련> 제37, 45호 등 위 공급계약의 다수 조항들은 수분양자인 원고에게 부당하게 불리하거나 상당한 이유 없이 그 본질적인 권리를 배제·제한하여 약관법 제6조 제1항, 같은 조 제2항

제1, 3호2), 제11조 제1호3)에 위배되어 무효이다.

이처럼 이 사건 공급계약의 일부 조항이 약관규제법에 의하여 무효이고, 위 조항들을 제외한 나머지 부분만으로는 이 사건 공급계약의 목적 달성이 불가능하므로, 위 공급계약은 약관규제법 제16조 단서에 의하여 전체가 무효라고 보아야 한다. 따라서 피고 C은 원고로부터 이 사건 부동산에 관하여 원고가 G 주식회사 앞으로 마쳐준 근저당권설정등기의 말소등기절차의 이행 및 위 부동산의 인도를 받음과 상환으로, 원고에게 이 사건 공급계약의 무효를 원인으로 한 부당이득금으로서 기지급 분양대금 합계 303,307,200원을 반환하고, 이에 대한 지연손해금을 지급하며, 원고로부터 위 부동산에 관하여 원고 앞으로 경로된 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수할 의무가 있다.

나) 이 사건 공급계약의 취소 및 부당이득반환청구

피고들은 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 테라스 구조 변경이나 기타 하자들의 발생 등 사정변경이 이루어질 수 있다는 사실을 고지하지 아니한 채 이 사건 공급계약을 체결하였는데, 이는 계약의 중요한 사항에 대한 신의칙상 고지의무를 위배한 기망행위에 해당한다. 원고가 피고들의 위와 같은 기망행위에 의하여 유발된 착오에 터잡아 이 사건 공급계약을 체결하였으므로, 원고는 민법 제109조 제1항 또는 제110조 제1항에 의거하여 이 사건 소장 부분의 송달로써 위 공급계약을 취소하는바, 피고 C은 원고로부터 이 사건 부동산에 관하여 원고가 G 주식회사 앞으로 마쳐준 근저당권설정등기의 말소등기절차의 이행 및 위 부동산의 인도를 받음과 상환으로, 원고에게 이 사건 공급계약의 무효를 원인으로 한 부당이득금으로서 기지급 분양대금 합계 303,307,200원을 반환하고, 이에 대한 지연손해금을 지급하며, 원고로부터 위 부동산에 관하여 원고 앞으로 경로된 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수할 의무가 있다.

다) 이 사건 공급계약의 해제 및 원상회복청구

(1) 이 사건 공급계약상 약정해제권 행사 및 원상회복청구

이 사건 공급계약 제3조 제3항 본문에 의하면 원고는 피고 B의 귀책사유로 인하여 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없었다면 위 공급계약을 해제할 수 있고, 피고 B이 공지하였던 입주지정기간은 2022. 7. 3.까지인데, 원고는 이 사건 부동산의 테라스 출입문 및 베란다 유리창 미시공으로 인하여 2022. 12.경까지 위 부동산에 입주가 불가능하였으므로, 원고는 위 공급계약

제3조 제3항 본문에 의거하여 원고의 이 사건 2023. 9. 6.자 준비서면 부분의 송달로써 이 사건 공급계약을 해제한다. 따라서 피고 C은 원고로부터 이 사건 부동산에 관하여 원고가 G 주식회사 앞으로 마쳐준 근저당권설정등기의 말소등기절차의 이행 및 위 부동산의 인도를 받음과 상환으로, 원고에게 그 원상회복으로서 기지급 분양대금 합계 303,307,200원을 반환하고, 이에 대한 이자 내지 지연손해금을 지급하며, 원고로부터 위 부동산에 관하여 원고 앞으로 경로된 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수할 의무가 있다.

(2) 채무불이행을 원인으로 한 계약해제 및 원상회복청구

이 사건 부동산은 원고가 이 사건 공급계약 체결 당시 설명 받은 내용과 달리, 테라스 출입문 및 베란다 유리창이 시공되지 아니하였고 기타 하자가 있는 상태로 완공되었다. 이와 같은 이 사건 부동산의 하자로 인하여 원고는 위 부동산의 사용 및 임대라는 이 사건 공급계약의 목적을 달성할 수 없게 되었으므로, 원고는 피고들의 채무불이행을 원인으로 하여 이 사건 소장 부분의 송달로써 위 공급계약을 해제하는바, 피고 C은 원고로부터 이 사건 부동산에 관하여 원고가 G 주식회사 앞으로 마쳐준 근저당권설정등기의 말소등기절차의 이행 및 위 부동산의 인도를 받음과 상환으로, 원고에게 그 원상회복으로서 기지급 분양대금 합계 303,307,200원을 반환하고, 이에 대한 이자 내지 지연손해금을 지급하며, 원고로부터 위 부동산에 관하여 원고 앞으로 경로된 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수할 의무가 있다.

2) 판단 가) 이 사건 공급계약의 무효를 원인으로 한 부당이득반환청구에 관하여

앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 공급계약은 피고들이 원고를 비롯한 다수의 상대방과 계약을 체결함에 있어 계약의 내용이 되는 사항을 미리 'I 지식산업센터 공급계약서'라는 명칭의 서면 형식을 갖추어 마련하여 둔 것으로, 약관규제법 제2조 제1호 소정의 약관에 해당하여 약관규제법의 적용 대상이 된다.

그런데 약관규제법 제16조에 의하면, 약관의 일부 조항이 같은 법 제6 내지 14조까지의 규정에 따라 무효라고 하더라도 계약은 나머지 부분만으로 유효하게 존속하는 것이 원칙이고, 유효한 부분만으로는 계약의 목적 달성이 불가능하거나 그 유효한 부분이 한쪽 당사자에게 부당하게 불리한 경우에만 예외적으로 그 계약 전체를 무효로 하는 것인바, 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에

비추어 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고의 주장과 같이 이 사건 공급계약이 약관규제법에 의하여 그 본질적인 조항들이 모두 무효가 되는 등으로 목적 달성이 불가능하여 계약 전체가 무효가 되는 경우에 해당한다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 부당이득반환청구는 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

(1) 이 사건 공급계약 제1조 제4항, 제20조〈계약 관련〉 제1호 전문, 같은 조〈건축 관련〉 제45호는 모두 원고가 '어떠한 이익을 제기할 수 없음'을 규정한 조항이기는 하나, 그 자체로 고객에게 부당하게 불리하거나 계약의 목적을 달성할 수 없을 정도로 계약에 따르는 본질적 권리를 제한하는 조항으로서 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 조항에 해당한다고 보기 어렵다(위 공급계약 제1조 제4항은 수분양자에게 매도인이 지정한 은행의 계좌로 분양대금을 지급하도록 한 조항으로서 통상적인 거래관행과 대금 지급 및 수령의 편의를 도모할 합리적인 필요성에 의한 것이고, 제20조〈계약 관련〉 제1호 전문과 같은 조〈건축 관련〉 제45호는 계획 단계에서의 사진·이미지 및 장식적인 요소는 실사설계 및 실제 시공과는 다소 차이가 있을 수 있다는 당연한 내용을 환기시키는 것으로서 수분양자로 하여금 신중하게 계약을 체결하도록 경각심을 일깨우는 조항이라고 보인다).

(2) 뿐만 아니라, 설령 위 조항들이 법률에 따른 원고의 항변권, 상계권 등의 권리를 배제·제한하거나 소송 제기를 금지하는 조항에 해당하여 무효라고 보더라도, 그 효과로써 원고로서는 피고들에 대하여 위와 같은 법적 권리를 행사할 수 있게 될 뿐이고, 그로 인하여 나머지 유효한 부분만으로 이 사건 공급계약의 목적 달성이 불가능하다거나 그 유효한 부분이 원고 또는 피고들에게 부당하게 불리하다고 인정할 만한 아무런 증거가 없다.

(3) 이 사건 공급계약 제3조 제3항 단서는 피고 B의 귀책사유와 무관한 불가항력적인 사유로 인한 입주지연의 경우 원고가 이를 이유로 이 사건 공급계약의 해제를 요구할 수 없음을 규정한 조항인데, 원고의 계약해제권이 제한되는 경우에서 이 사건 공급계약의 시행수탁자인 피고 B의 귀책사유가 인정되는 경우를 제외한 점에 비추어 원고에게 부당하게 불리하다거나, 계약의 목적을 달성할 수 없을 정도로 원고의 권리를 상당한 이유 없이 배제·제한하는 조항에 해당한다고 보기 어렵다.

(4) 나아가 이 사건 공급계약 제20조〈건축 관련〉 제37호는 경미한 사항의 설계변경은 원고에게 통보

후 진행될 수 있음을 고지하는 조항으로, 그 자체로 이와 관련한 원고의 권리를 배제·제한하는 조항이라고 보기 어렵고, 원고의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 사항은 위 조항상 설계변경의 대상에서 제외됨을 명시하여 원고에게 부당하게 불리한 조항이라고도 단정할 수 없다.

나) 이 사건 공급계약의 취소 및 부당이득반환청구에 관하여

이 사건 부동산의 테라스 출입문 및 베란다 유리창의 미시공이 설계변경에 해당하지 아니한다고 보이는 점, 피고 D이 2022. 12.경까지 원고에게 위 테라스 출입문 및 베란다 유리창을 시공하여 준 점, 시공된 위 테라스 출입문 및 베란다 유리창이 당초 건축허가도면과 차이가 있음을 인정할 아무런 증거가 없는 점은 앞서 2.나.1)항에서 본 바와 같고, 갑 제4, 7호증의 각 영상에 의하면 그 밖에 원고가 주장하는 이 사건 부동산의 하자는 마감의 불량, 결로로 인한 곰팡이 발생 등 보수가 가능한 경미한 하자에 불과한 것으로 보이는바 이를 당초 설계의 변경에 해당한다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 원고의 착오 및 피고들의 기망행위의 전제로서 주장하는 사정변경이 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고에게 민법 제109조 제1항 내지 제110조 제1항 소정의 취소권이 발생하였다고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 부당이득반환청구는 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다) 이 사건 공급계약의 해제 및 원상회복청구에 관하여

(1) 이 사건 공급계약상 약정해제권 행사 및 원상회복청구에 관하여

(가) 이 사건 공급계약 제3조 제3항 본문이 '원고는 피고 B의 귀책사유로 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없게 될 때 이 계약을 해제할 수 있다'고 규정한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 다른 한편, 이 사건 공급계약상 입주예정일은 2022. 3.이되 정확한 입주시기는 추후 통보하기로 한 사실, 피고 B, C이 원고를 포함한 이 사건 지식산업센터의 수분양자들에게 입주지정기간을 2022. 5. 5.부터 2022. 7. 3.까지로 정하여 공지한 사실, 원고가 2022. 5. 18. 이 사건 부동산을 인도받고 같은 날 위 부동산에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 경료한 사실 또한 앞서 본 바와 같고, 갑 제14호증의 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 부동산의 베란다 및 테라스와 그 외의 주거공간이 서로 분리되어 있고 위 베란다 및 테라스가 위 부동산의 전체 면적 중

차지하는 비중이 크지 않다고 인정할 수 있으며, 위 베란다 및 테라스가 위 부동산의 사용·수익에 있어 필수불가결한 부분임을 인정할 아무런 증거가 없는바, 이에 비추어 원고는 이 사건 부동산의 입주지정기간 중 위 부동산을 인도받은 2022. 5. 18. 위 부동산의 베란다 및 테라스가 시공되지 아니한 상태였다고 하더라도 일단 위 부동산에 입주하는 것이 가능하였다고 판단된다(설령 원고의 주장 내용에 그 밖의 하자로 인한 입주불능이 포함되었다고 보더라도, 앞서 인정한 바와 같이 마감의 불량, 결로로 인한 곰팡이 발생 등의 경미한 하자가 입주 불능의 원인이 된다고도 보기 어렵다).

(나) 가사 원고의 주장과 같이 이 사건 부동산의 테라스 출입문 및 베란다 유리창 미시공으로 인하여 원고가 2022. 12.경까지 위 부동산에 입주할 수 없었다고 인정하더라도, 을 제6호증4)의 기재에 의하면 원고가 2022. 9. 21. 피고 C에게 '이 사건 부동산의 테라스 출입문에 관한 민원보완공사 진행 내용에 동의한다'는 요지의 민원보완공사 진행 동의서를 작성·날인하여 교부한 사실을 인정할 수 있는데, 이처럼 원고가 입주지정기간의 말일인 2022. 7. 3.부터 약 3개월이 지난 시점에 피고 C에게 이 사건 부동산의 테라스 출입문에 대한 민원보완공사 진행에 관한 동의서를 교부한 것은 위 테라스 출입문의 시공을 전제로 이 사건 공급계약을 유지시킬 의사 내지 이 사건 공급계약 제3조 제3항 본문 소정의 계약해제권을 행사하지 아니할 의사를 표시한 것이라고 보인다.

나아가 이 사건 부동산의 테라스 출입문 및 베란다 유리창이 2022. 12.경까지 모두 시공된 점, 원고가 위 동의서의 작성·교부 이후 위 테라스 출입문 및 베란다 유리창의 시공 완료에 이르기까지 피고들에게 이 사건 공급계약 제3조 제3항 본문 소정의 계약해제권을 행사할 의사를 표시하였다고 인정할 만한 아무런 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고의 이 사건 공급계약 제3조 제3항 본문 소정의 계약해제권은 포기 내지 실효되었다고 봄이 타당하다.

(다) 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 계약해제 및 원상회복청구는 이유 없다.

(2) 채무불이행을 원인으로 한 계약해제 및 원상회복청구에 관하여

앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산의 테라스 출입문 및 베란다 유리창이 2022. 12.경에 시공 완료되었고 위 부동산의 기타 하자는 마감의 불량, 결로로 인한 곰팡이 발생 등 통상적인 보수에 의하여 해결 가능한 경미한 하자에 불과하다고 인정하므로, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 부동산의 하자로 인하여 이 사건 공급계약의 목적 달성이나 피고들의 위 공급계약상 채무 이행이

불가능하다고 인정하기에 부족하다.

따라서 원고의 이 부분 계약해제 및 원상회복청구는 이유 없다.

나. 피고 B, D에 대한 청구에 관한 판단

원고는 피고 B, D에 대하여 이 사건 공급계약의 무효, 취소, 해제를 원인으로 한 부당이득반환 또는 원상회복청구를 하고 있으나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 공급계약이 무효, 취소, 해제되었다고 인정할 수 없으므로, 원고의 피고 B, D에 대한 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김상우

판사김민정

판사김지현

1) 계약금은 2019. 9. 16., 1차 중도금은 2019. 11. 15., 2차 중도금은 2020. 5. 15., 3차 중도금은 2020. 11. 16., 4차 중도금은 2021. 5. 17., 5차 중도금은 2022. 1. 17., 잔금은 입주지정일

2) 제6조(일반원칙)

① 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 약관 조항은 무효이다.

② 약관의 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 내용을 정하고 있는 조항은 공정성을 잃은 것으로 추정된다.

1. 고객에게 부당하게 불리한 조항

3. 계약의 목적을 달성할 수 없을 정도로 계약에 따르는 본질적 권리를 제한하는 조항

3) 제11조(고객의 권익 보호)

고객의 권익에 관하여 정하고 있는 약관의 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 내용을 정하고 있는 조항은 무효로 한다.

1. 법률에 따른 고객의 항변권(항변권), 상계권(상계권) 등의 권리를 상당한 이유 없이 배제하거나

제한하는 조항

4) 원고는, 원고가 을 제6호증에 원고의 인장을 날인한 사실은 인정하면서도, 날인 당시 위 서증은 백지 상태였고 피고들이 그 공란 부분을 사후적으로 보충하였으므로, 을 제6호증의 진정성립을 인정할 수 없다는 취지로 주장한다. 문서에 날인된 작성명의인의 인영이 작성명의인의 인장에 의하여 현출된 것임이 인정되는 경우에는 특단의 사정이 없는 한 그 인영의 진정성립 및 그 문서 전체의 진정성립까지 추정되는 것이기는 하나, 이는 어디까지나 먼저 내용기재가 이루어진 뒤에 인영이 압날된 경우에만 그러한 것이며 작성명의인의 날인만 되어 있고 그 내용이 백지로 된 문서를 교부받아 후일 그 백지 부분을 작성명의자가 아닌 자가 보충한 문서의 경우에 있어서는 문서제출자는 그 기재 내용이 작성명의인으로부터 위임받은 정당한 권원에 의한 것이라는 사실을 입증할 책임이 있으며, 이와 같은 법리는 그 문서가 처분문서라고 하여 달라질 것은 아니다(대법원 2000. 6. 9. 선고 99다37009 판결 등 참조). 나아가 일반적으로 문서의 일부가 미완성인 상태로 서명날인을 하여 교부한다는 것은 이례에 속하므로 그 문서의 교부 당시 백지상태인 공란 부분이 있었고 그것이 사후에 보충되었다는 점은 작성명의인이 증명하여야 한다(대법원 2013. 8. 22. 선고 2011다100923 판결). 그런데 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 을 제6호증에 원고의 인장을 날인한 뒤 원고가 아닌 자가 위 서증의 백지 부분을 보충하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로(오히려 감정인 J의 필적감정 결과에 의하면, 원고가 을 제6호증의 '민원보완공사 진행 동의서' 및 '대리인 위임장'의 각 '동의인'란에 직접 서명한 것으로 보인다), 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니하며, 을 제6호증을 증거로 삼아 판단한다.