

수원지방법원 성남지원 2024. 12. 18 선고 2023가단234651(본소), 2024가단216261(반소)

판결 [분양금 반환 청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 오치일

피고(반소원고)1. B정비사업조합

2. C 주식회사

피고D 주식회사

피고(반소원고)들 및 피고 소송대리인 법무법인(유한) 우일 담당

변호사 김호영

변론 종결2024. 9. 25.

판결 선고2024. 12. 18.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B정비사업조합에게 402,660,000원 및 이에 대하여 2021. 12. 1.부터 2021. 12. 30.까지는 연 6%, 그 다음날부터 2022. 2. 28.까지는 연 7%, 그 다음날부터 2024. 12. 18.까지는 연 8%, 그 다음날부터 지급하는 날까지는 연 12%로 각 계산한 금원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구, 피고(반소원고) C 주식회사의 반소청구 및 피고(반소원고) B정비사업조합의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B정비사업조합, C 주식회사, 피고 D 주식회사는 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 268,440,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 최종 송달 다음날부터 지급하는 날까지 연 12%로 계산한 금원을 지급하라.

[반소] 원고는 피고 B정비사업조합, C 주식회사에게 402,660,000원 및 이에 대하여 2021. 12.

1.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 8%, 그 다음날부터 지급하는 날까지는 연 12%로 각 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B정비사업조합(이하 '피고 조합'이라 한다)은 광주시 E건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 시행자이고, 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)와 피고 D 주식회사(이하 '피고 D'이라 하고, 피고 C과 피고 D를 통틀어 '피고 시공사들'이라 한다)는 이 사건 건물의 시공사이다.

나. 원고는 2021. 3. 20. 피고들과 사이에 피고 조합을 매도인 겸 시행자, 원고를 매수인, 피고 시공사들을 시공자로 각 정하여 원고가 이 사건 건물 중 F호(이하 '이 사건 점포'라 한다)를 대금 671,000,000원에 공급받는 내용의 상가 공급계약(이하 '이 사건 공급계약'이라 한다)을 체결하였고, 그중 이 사건과 관련된 주요 부분의 내용의 아래와 같으며, 계약서상 이 사건 점포의 업종이나 용도는 기재되어 있지 않다.

제7조(할인료, 연체료 및 지체상금)

② 원고는 중도금, 잔금의 납부를 지연하여 약정 납부일이 경과하였을 때에는 공정거래위원회 표준계약서 연체이자율 산정기준 조항에 따라 아래와 같이 연체 기간별로 차등화하여 적용된 연체료를 가산 납부하여야 한다. 단, 잔금에 대하여 입주지정일 최초일로부터 종료일까지는 연체료 규정을 적용하지 아니한다.

연체요율	6.00%	7.00%	8.00%
------	-------	-------	-------

※ 상기 연체기간 중 1개월은 30일 기준임

제16조(상가의 용도)

- ① 피고 조합은 사업계획승인 또는 건축허가 내용의 범위 내에서 작성한 분양계획(또는 분양광고의 내용)에 따라 이 사건 점포를 다음 용도로 지정, 분양하고 이에 따라 개점, 영업되도록 한다.
- ② 원고는 계약서상 용도가 지정된 경우 지정된 용도로 개점하여야 하며, 다른 용도로 변경하고자 할 경우에는 전체 상업시설 구성과의 조화 및 활성화를 저해하지 않도록 피고 조합의 사전 동의를 득하여야 한다.
- ③ 원고가 입점 후 용도를 변경하고자 할 경우에는 상업시설 자치관리 규정 등에서 정하는 바에 따른다.

제19조(기타)

- ② 본 계약과 관련하여 분양요원 및 피고 조합 또는 피고 시공사들의 피고용인의 어떠한 구두 또는 서면 약속도 법적인 효력을 가지지 않으며, 피고들과 원고 간의 계약내용은 본 계약서의 내용에 한하여 법적인 효력을 갖는다.
 - ⑤ 원고는 이 계약내용에 대해 충분히 설명을 들었으며, 본 계약에 동의하고, 이 계약이 이 사건 점포와 관련된 각종 인쇄물 및 광고에 우선함에 동의하고 이의를 제기치 않기로 한다.
- 다. 원고는 이 사건 공급계약에 따라 피고 조합에게 계약금 67,110,000원과 중도금 201,330,000원 합계 268,440,000원을 지급하였다.
- 라. 이 사건 공급계약은 잔금 402,660,000원을 피고 조합이 통보하는 입점지정기간 만료일까지 지급하도록 정하고 있고, 피고 조합이 원고에게 통보한 이 사건 점포의 입점지정기간은 2021. 11. 30. 만료되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고들은 이 사건 건물 중 이 사건 점포가 위치한 구역을 병원 업종이 입점하는 '메디컬존'으로 분양광고하였고, 이 사건 건물의 나머지 상가 부분도 모두 아카데미존, 푸드앤뷰티존 등으로 구역을 구분, 지정하여 광고하였으며, 이와 같은 분양광고의 내용은 이 사건 공급계약 제16조 제1항에 따라 이 사건 공급계약의 내용이 되고, 설령 그렇지 않다고 하더라도 이 사건 분양광고에 따른 입점 업종은 이 사건 분양계약의 목적 달성에 중요한 요소로서 계약에 편입되었다(이하 '업종 지정 분양 주장'이라 한다).

피고들은 위와 같은 이 사건 공급계약의 내용에 따라 위 메디컬존에 병원 업종이 입점되도록 할 의무가 있음에도 이를 전혀 이행하지 아니하였고, 위와 같은 피고들의 채무불이행을 이유로 원고가 이 사건 공급계약을 해제하였다.

만일, 위와 같은 입점 업종 지정이 이 사건 공급계약의 내용에 포함되지 아니하여 피고들의 메디컬존 지정이 형식적인 것에 불과하고 병원 업종이 전혀 입점되지 않을 수 있는 것이라거나 입점 업종이 변경될 수 있는 것이라면, 공급자인 피고들로서는 그러한 사실을 원고에게 고지할 의무가 있고, 현재까지 위 메디컬존에 병원 업종이 전혀 입점하지 아니한 것에 비추어 애당초 병원 업종의 입점이 불가능하였으므로 이러한 사실 역시 고지할 의무가 있다. 그럼에도 피고들은 이를 고지하지 아니하여 고지의무를 위반하였고, 이는 이 사건 공급계약의 해제사유에 해당한다(이하 '고지의무 위반 주장'이라 한다).

따라서 이 사건 공급계약의 당사자이자 이 사건 공급계약 제2, 5조의 취지에 따라 해제의 법률효과가 귀속되는 피고들은 연대하여 원고에게 이 사건 공급계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고가 이미 납부한 위 268,440,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 송달 이후의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 업종 지정 분양 주장에 관한 판단

원고의 주장과 같이 피고들이 위 메디컬존에 병원 업종이 입점되도록 할 의무가 있는지에 관하여 보건대, 앞서 든 증거에 갑5 내지 11호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을1, 2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래의 여러 사정에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정 및 제출한 증거만으로는 피고들에게 위 메디컬존에 병원 업종이

입점되도록 할 의무가 있음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 위 주장은 이유 없다.

1) 이 사건 계약 제16조 제1항의 문언에 의할 때, 이 사건 점포의 '다음 용도'가 특정되어야 그러한 용도로 분양하고 개점되도록 할 의무가 인정될 수 있을 것인데, 그러한 용도가 기재되어 있지 않다. 위 조항에 따른 '다음 용도'가 기재되지 아니한 이상 용도가 지정되었다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 원고의 주장은 분양광고의 내용만으로 위 '다음 용도'가 특정되었으므로 계약서상 기재가 없더라도 다음 용도가 정해졌음을 전제로 하는 것으로 보이는데, 이 사건 계약 제19조 제5항이 계약(서)의 내용이 광고에 우선함을 명시하고 있는 취지와 제16조 제1항이 분양계약의 내용에 따라 '다음 용도'를 특정하도록 하고 있는 취지에 비추어 볼 때 제16조 제1항에 따른 다음 용도가 기재되지 아니한 이상 그 용도가 특정, 한정되었다고 인정하기 어렵다.

2) 이 사건 계약 제16조 제2항의 문언과 취지에 의하더라도, 계약서상 용도가 지정되지 아니한 경우 원고에게 지정된 용도로 개점할 의무가 발생할 수 없는 것으로 해석되고, 그에 따라 공급자에게도 원고 주장과 같은 의무가 인정될 수 없다고 봄이 타당하다. 원고가 주장하는 업종 지정 분양의 경우 어떤 업종으로 지정되는지 여부가 계약 당사자에게 매우 중요한 사항으로서 분쟁의 소지가 크므로 이를 명확히 특정하여 기재함이 통상적인 거래현실로 보이고, 달리 원고의 주장과 같이 분양광고에 나타난 구역이나 업종이 이 사건 계약에 편입되었다고 볼 근거도 없다.

3) 분양광고의 취지를 보더라도 '.. 병의원 .. 등 필수 생활편의 업종으로 광주상권의 품격있는 랜드마크가 됩니다'라는 설명과 함께 제시된 도면에 원고 주장과 같이 메디컬존 등이 표시되어 있는 것으로서, 분양광고 도면에 제시된 업종으로 입점이 제한된다는 등의 내용은 전혀 포함되어 있지 아니하고, 광고의 내용 자체로 권장사항이나 바람직한 예시 또는 계획 등을 넘어 공급자가 각 존 별로 업종을 특정, 제한하여 분양하거나 입점하도록 하려는 의사가 확정적으로 표시되었다고는 보기 어렵다.

4) 원고의 주장과 같이 위 분양광고의 취지가 각 존별로 업종을 특정, 제한하는 것이고, 계약서에 용도 기재 없이도 각 존별 업종 제한에 따른 분양, 입점이 이루어지도록 할 의무가 성립한다고 가정하면, 위와 동일한 분양광고를 보고 이 사건 제16조와 같은 내용의 공급계약을 체결한 이 사건 건물 각

상가점포의 모든 수분양자들 역시 그러한 업종제한을 따를 의무를 부담한다고 할 것인데, 이 사건 건물 중 상가점포의 규모(130개 호실이 넘는 것으로 보인다), 아래에서 보는 각 존별 특성과 공급대금의 연관성 여부 등에 비추어 볼 때 수분양자들에게 그러한 의사가 있었을 것으로 보이지 아니하고, 이 사건 건물의 관리단 규약에도 업종 제한이나 업종 변경에 관한 내용은 물론, 각 존에 관한 내용도 전혀 포함되어 있지 않다(피고 조합을 상대로 한 수분양자들의 소송도 이 사건 외에는 없는 것으로 보인다).

5) 이 사건 점포를 포함한 이 사건 건물의 각 상가점포에 대한 피고들의 모집공고에는 각 점포의 공급금액이 '층, 노출도, 구조 등을 감안하여 책정한 금액'이라고 명시되어 있을 뿐, 각 존별 특성이 반영되었다는 내용이 포함되지 아니하였음은 물론, 각 존에 관한 언급 자체가 나타나 있지 아니하다. 나아가 이 사건 공급계약 체결 과정이나 분양광고의 내용에 원고가 주장하는 업종 제한이나 각 존의 지정과 공급가격 사이의 관계에 관한 논의나 기준이 있었다고 볼 만한 아무런 사정도 없고, 실제 공급가격을 보더라도 각 존에 따라 공급가격이 결정되었다거나 각 존별 특성이 공급가격에 영향을 미쳤다는 등의 사정은 인정되지 아니한다(오히려 도면상 메디컬존과 같은 층에 표시된 푸드앤뷰티존의 각 점포 분양가격을 구체적으로 비교하면, 이 사건 점포가 위치한 메디컬존 중 G, H, I호는 그 면적과 대지지분이 동일하고 방향과 접근성 등의 입지가 유사한 J, K, L, M, N, O, P호와 분양가격이 완전히 동일하고, Q호는 면적이 유사한 R호와 분양가격이 비슷한 것으로 보인다).

6) 원고는 위 분양광고상 '아카데미존'에 속하는 S호의 건축물대장상 용도가 '제2종근린생활시설(학원)'으로 되어 있고, '푸드존'에 속하는 T호의 건축물대장상 용도가 '제2종근린생활시설(일반음식점)'으로 특정되어 있는 것을 업종 지정 분양의 근거로 들고 있으나, 위 S호와 T호는 각 2021. 10. 건축물대장 신규작성 및 2021. 11. 수분양자로의 소유권이전 당시에는 건축물대장상 용도가 각 '근린생활시설', '판매시설'이었는데, 이후 각 2023. 12. 및 2022. 7.에 위와 같이 용도변경절차를 거친 것이어서 이 사건 공급계약이 체결된 2021. 3. 내지 그에 따른 소유권이전이 이루어진 2021. 11. 무렵의 업종 지정 분양 여부 판단에 관한 근거로 삼을 수 없을 뿐만 아니라, 원고가 제출한 11개 점포의 건축물대장 및 이 사건 건물의 건축물대장 총괄표제부 등에 의하더라도, 이 사건 건물 각 상가점포의 건축물대장상 용도가 2021. 11. 무렵에는 판매시설,

근린생활시설의 2가지 중 하나로 지정되었을 뿐인 것으로 보이고, 원고가 들고 있는 위 11개 점포 중 위 S호와 T호를 제외한 나머지 점포는 건축물대장상 용도에 변경이 없는 것으로 보이므로, 업종 지정 분양의 근거로 보기 부족하다.

다. 고지의무 위반 주장에 관한 판단

원고의 고지의무 위반 주장은 피고들에게 원고 주장과 같은 고지의무가 있음을 전제로 하는데, 위 나.항에서 본 여러 사정, 특히 이 사건 계약서 제16조의 문언과 내용이 비교적 명확하고, 각 준별로 공급가격이 결정되었다고 보기 어려운 점, 또한 이 사건 점포에 애당초 병원 업종 입점이 불가능하였음을 인정할 아무런 증거가 없는 점 등에 비추어 볼 때 위 분양광고의 내용 및 원고가 제출한 증거만으로는 피고들에게 원고 주장과 같은 고지의무가 있음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

라. 소결

이 사건 공급계약에 따른 피고들의 업종 지정 분양 관련 의무위반 또는 고지의무 위반을 전제로 하는 원고의 본소청구에 관한 주장은 모두 이유 없다(한편 원고는 이 사건 공급계약이 해제되는 경우 피고 시공사들도 원상회복의무를 부담함을 전제로 피고 시공사들에 대하여 본소청구를 하고 있으나, 이 사건 공급계약이 피고 조합을 매도인으로 특정하고 있고, 피고 시공사들은 시공자로서 서명하였음을 명확히 하고 있는 점, 공급대금도 피고 조합 명의 계좌로 입금하는 것으로 되어 있는 점, 제5조가 계약해제시 위약금의 귀속주체 및 원고에 대한 위약금의 지급주체 역시 피고 조합으로 특정하고 있는 점, 일반적으로 시공사가 공급계약 해제에 따른 원상회복의무를 당연히 부담한다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 원고가 주장하는 사정 및 제출한 증거만으로는 피고 시공사들이 원상회복의무를 부담한다고 보기 어려우므로, 피고 시공사들에 대한 본소청구는 이러한 점에서도 이유 없다).

3. 반소에 관한 판단

가. 피고 조합의 반소청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 공급계약의 매도인인 피고 조합에게 이 사건 공급계약에 따른 잔금 402,660,000원 및 이에 대하여 위 잔금에 대한 약정 지급기일인 입점지정기간 만료일 2021. 11. 30.의 다음날인 2021. 12. 1.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

피고 조합은 2021. 12. 1.부터 이 사건 공급계약 제7조 제2항에 따라 연 8%의 연체이율이 적용되어야 한다고 주장하나, 앞서 본 이 사건 공급계약 제7조 제2항의 내용에 따라 2021. 12. 1.부터 30일의 기간에 해당하는 12. 30.까지는 1개월 이하 연체기간에 해당하는 연 6%, 그 다음날인 2021. 12. 31.부터 60일의 기간에 해당하는 2022. 2. 28.까지는 1개월 초과 3개월 이하 연체기간에 해당하는 연 7%, 그 다음날인 2022. 3. 1.부터는 3개월 초과 연체기간에 해당하는 연 8%의 각 비율이 적용되어야 하므로, 피고 조합의 이 부분 주장 중 이를 넘어서는 부분은 이유 없다. 따라서 원고는 피고 조합에게 402,660,000원 및 이에 대하여 2021. 12. 1.부터 2021. 12. 30.까지는 연 6%, 그 다음날부터 2022. 2. 28.까지는 연 7%, 그 다음날부터 원고가 그 지급의무의 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 12. 18.까지는 연 8%의 각 약정 지연손해금율로, 그 다음날부터 지급하는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%로 각 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C의 반소청구에 관한 판단

피고 C은 이 사건 공급계약의 시공사로서 원고를 상대로 위 공급대금 잔금의 지급을 구하고 있으나, 피고 C이 위 공급대금채권을 갖고 있음을 인정할 증거가 없으므로, 피고 C의 반소청구에 관한 주장은 이유 없다.

4. 결론

피고 조합의 반소청구는 위 인정범위에서 이유 있어 인용하고, 원고의 본소청구, 피고 C의 반소청구 및 피고 조합의 나머지 반소청구는 각 이유 없어 기각한다.

판사박상언