

서울중앙지방법원 2020. 6. 23 선고 2019가단5137658 판결 [매수청구권 행사에 기한
분양대금반환청구]

재판경과

서울중앙지방법원 2021. 7. 7 선고 2020나43854 판결

서울중앙지방법원 2020. 6. 23 선고 2019가단5137658 판결

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 태림

담당변호사 조건명, 최현섭

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 윤현주, 김진만

변론 종결 2020. 5. 26.

판결 선고 2020. 6. 23.

주 문

1. 피고는 원고로부터 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 9. 2. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고에게 187,723,500원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

선택적으로, 피고는 원고로부터 위 부동산에 관하여 이 사건 소장부분 송달일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고에게 187,723,500원을 지급하라, 또는 주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 10. 31. 피고와 사이에 원고가 피고로부터 평택시 C, D에 있는 'E 호텔 F호(이하 위 호텔을 '이 사건 호텔'이라고 하고 F호를 '이 사건 객실'이라고 함)를 187,723,500원(부가가치세 포함)에 분양받기로 하는 계약(이하 '이 사건 분양계약'이라고 함)을 체결하였다(그 후 분양대금을 모두 납입하고 2017. 9. 28. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다).

같은 날 원고는 소외 주식회사 G(이하 '소외 운영사'라고 함)과 사이에 이 사건 객실의 위탁운영계약(이하 '이 사건 위탁운영계약'이라고 함)을 체결하였는데, 일부 내용은 다음과 같다.

제1조[계약목적과 용어의 정리]

② "위탁운영"이라 함은 목적부동산의 수분양자(구분소유자) 갑(= 원고)이 동 부동산에 대한 사용수익 운영권을 을(= 소외 운영사)에게 위탁하고, 을은 동 부동산을 전문적·안정적으로 운영하여 갑에게 적정한 수익을 지급하는 것을 말하며, 갑을 위탁자라 하고, 을을 위탁운영자라 한다.

제2조 [계약 기간]

본 계약은 체결 즉시 유효하며, 위탁운영 계약기간은 목적 부동산이 갑의 명의로 소유권 이전된 이후 운영을 개시하는 날로부터 만 10년간으로 하되, 운영개시일로부터 2개월은 운영 준비기간으로 만 10년에 포함되지 않는다.

제4조 [운영수익금의 지급]

①을의 위탁조건

확정수익 보장기간(운영개시일로부터 2개월이 경과한 날 ~ 년)	총 분양금액(VAT 제외)의 8%
확정수익 보장기간 이후	아래 ②항

② 확정수익 보장기간 이후 운영수익금

가. 갑과 을이 상호 합의하여 1년마다 갱신한다. 단 최소한의 수익보장을 위하여 위탁운영 계약기간 동안은 분양금액(부가가치세 제외)의 60%에 대한 연 5%를 보장한다.

나. 운영수익금의 수익률 조정은 매년 변경된 수익률이 적용되기 시작하는 해당일로부터 1개월 전까지 상호 합의, 조정하기로 한다.

다. 가.호의 합의가 나.호의 기간 내에 이루어지지 않을 경우 을은 전년도 매출 및 운영실적을 고려하여 합리적인 금액을 정하여 매년 변경된 수익률이 적용되기 시작하는 해당일로부터 2주전까지 갑에게 통보하도록 한다.

나. 피고는 2015. 11. 3. 원고에게 이 사건 분양계약과 관련하여 다음과 같은 내용의 '특별공급 한정호수 매수청구권 부여 확약서(이하 '이 사건 확약서'라고 함)'를 교부하였다.

1. 위 계약자(= 원고)는 본 목적물 매수시 'E 호텔'의 정상영업(운영 준비기간 제외) 개시일로부터 만 3년이 되는 시점까지 소외 운영사로부터 매년 지급받는 연평균 누적수익률이 분양가(VAT 제외) 대비 5% 미만인 경우에는 피고에게 위 목적물(특별공급 한정호수)에 대한 '매수청구권'을 행사할 수 있다. 단, 매수대상은 先 접수 순으로 진행하되 매년 10호실 범위 내로 한정된다.

2. '매수청구권'의 행사는 매년 수익률이 재조정되어 공지된 후 그 효력발생일로부터 30일 이내(접수된 '매수청구권'이 10호실 미만 시에도 기일연장 없음)에 서면통보로만 가능하며, 위 계약자가 납입한 호텔 분양대금으로 피고가 재매입하기로 한다.

다. 이 사건 위탁운영계약 제4조 및 이 사건 확약서에 따른 매수청구권의 행사기간 등은 다음과 같다(이 사건 위탁운영계약 제4조에서 정한 '확정수익 보장기간'인 1년차 기간은 2017. 9. 1.부터 2018. 8. 31.까지이다).

2년차2018. 9. 1.부터2019. 8. 31.까지	2018. 8. 1.까지	2018. 8. 18.까지	2018. 9. 1.부터2018. 10. 1.까지1) 이 기간에 행사하는 매수청구권을 이하 '2년차 매수청구권'이라고 함.
3년차2019. 9. 1.부터2020. 8. 31.까지	2019. 8. 1.까지	2019. 8. 18.까지	2019. 9. 1.부터2019. 9. 30.까지2) 이 기간에 행사하는 매수청구권을 이하 '3년차 매수청구권'이라고 함.

라. 소외 운영사는 원고에게 2017. 10.3) 부터 2018. 5.까지 이 사건 위탁운영계약 제4조 제1항에서 정한 분양가 대비 8%의 확정수익금을 약속대로 지급하다가 2018. 6.부터 2018. 9.까지는 4%만을 지급하였고, 그 후 수익금을 지급하지 않았다.

마. 한편 소외 운영사는 2018. 9. 19. 원고 등 이 사건 호텔의 구분소유자들을 수신인으로 하여 '2년차 기간부터는 이 사건 위탁운영계약에서 정한 최소보장 수익금 대신 향후 매출에서 운영비용을 공제한 순수익금을 전체 구분소유자의 투자금을 기준으로 안분하여 지급하겠다'는 내용의 공문을 보냈고, 2019. 8. 13.에도 원고 등 구분소유자들을 수신인으로 하여 '3년차 운영수익금도 전년도와 동일한 조건으로 결정하였다'는 내용의 공문을 보냈다.

바. 원고는 2019. 9. 1.경 피고에게 이 사건 확약서에 근거하여 이 사건 객실의 매수를 청구하는 내용의 서면을 보냈고, 피고는 2019. 9. 2. 이를 접수하여 '매수청구권 접수 리스트'에 기재하였다(원고가 이와 같이 행사한 매수청구권을 이하 '이 사건 매수청구권'이라고 함). 당시까지 원고가 소외 운영사로부터 받은 수익금의 연평균 누적수익률은 이 사건 객실의 분양가(부가가치세 제외) 대비 3.47%이다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 7호증, 을 제4호증의 1, 2, 을 제6호증의 3, 변론 전체의 취지]

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고가 3년차 매수청구권의 행사기간 내인 2019. 9. 2. 이 사건 매수청구권을 행사하였음이 인정되고, 또한 이 사건 매수청구권 행사 당시까지 원고가 소외 운영사로부터 받은 수익금의 연평균 누적수익률이 이 사건 객실의 분양가(부가가치세 제외) 대비 5%에 못 미치는 3.47%임은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매수청구권 행사는 이 사건 확약서에서 정한 요건을 충족하였다고 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매수청구권의 행사로써 원고와 피고 사이에 2019. 9. 2. 이 사건 객실에 관한 매매계약이 성립하였다고 할 것이므로, 피고는 원고로부터 이 사건 객실에 관한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고에게 약정 매매대금인 187,723,500원4) 을 지급할

의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

(1) 피고는, 소외 운영사와 이 사건 호텔의 관리단 사이에 2년차 기간 및 3년차 기간에는 '확정적인 수익률 수치'가 아니라 '향후 매출에서 운영비용을 공제한 순수익금을 전체 구분소유자의 투자금을 기준으로 안분하여 지급'하기로 합의하였는바, 이는 향후 연평균 누적수익률이 5% 미만인 되더라도 매수청구권을 행사하지 않기로 합의한 것으로 보아야 하므로, 이 사건 매수청구권 행사는 부당하다고 다투므로 살피건대, 설령 소외 운영사와 이 사건 호텔의 관리단 사이에 위와 같은 합의가 있었다고 하더라도 그러한 합의가 원고에게 효력을 미친다고 볼만한 뚜렷한 사정이 보이지 않으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

(2) 또한 피고는, 매수청구권별로 행사기간 및 누적수익률의 산정기간이 상이하므로, 매수청구권을 행사할 때에는 어느 년차의 매수청구권을 행사하는 것인지를 특정하여야 하는데도 원고는 이 사건 매수청구권 행사 당시 3년차 매수청구권을 행사한다는 것을 알 수 있도록 그 요건을 그 서면에 특정하지 않았고, 또 서면에 기재된 누적수익률의 산정기간도 3년차 매수청구권의 누적수익률 산정기간과 상이하므로, 이 사건 매수청구권은 3년차 매수청구권의 행사로서는 적법하지 않다는 취지로 주장하므로 살피건대(원고가 서면에서 주장한 누적수익률 산정기간에 비추어 볼 때 2년차 매수청구권의 행사로 보아야 한다고 한다5)), 무엇보다도 원고가 3년차 매수청구권의 행사기간 내에 이 사건 매수청구권을 행사한 이상 3년차 매수청구권을 행사한 것으로 봄이 타당하고(피고가 주장하는 사정만으로 원고가 이미 행사기간이 지났음이 분명한 2년차 매수청구권을 행사한 것이라고 볼 수는 없다), 또한 이 사건 확약서에서 매수청구권의 행사 시 그 행사요건을 정확히 특정하여 기재하도록 요구하고 있지도 않으므로(피고는 그 기재 유무 내지 기재내용과는 무관하게 누적수익률 등 다른 요건의 구비 여부를 충분히 가릴 수 있다), 피고가 주장하는 위와 같은 사정만으로 이 사건 매수청구권의 행사가 3년차 매수청구권의 행사로서 부적법하다고 볼 수도 없다. 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

(3) 또한 피고는, 매수청구권 행사의 가부를 가리는 '연평균 누적수익률'은 '매수청구권 행사시점까지의 누적수익률'이 아니라 '소외 운영사가 통보한 향후 1년간의 변동수익률까지 합산한

누적수익률'을 의미하는 것으로 보아야 하는데(이 사건 확약서에서 매수청구권의 행사기간을 수분양자가 소외 운영사로부터 향후 1년간 적용될 변동수익률을 통보받은 후로 정한 것은 수분양자로 하여금 그 변동수익률까지 합산된 누적수익률을 산정하여 향후 1년간 수익금을 계속 받을지 아니면 매수청구권을 행사할지를 결정할 수 있도록 하기 위한 것이라고 한다), 소외 운영사가 3년차 기간의 수익률을 특정하여 통보하지 않았으므로(앞서 본 바와 같이 '안분지급'으로 통보하였다) 연평균 누적수익률이 연 5% 미만인지가 아직 확정되지 않았다는 취지로도 다투므로 살피건대, ① 이 사건 확약서에 '향후 1년간 적용될 변동수익률'까지 합산하여 '연평균 누적수익률'을 산정한다고 명시되어 있지 않은 점, ② 피고가 원고에게 매수청구권을 부여한 것은 소외 운영사가 이 사건 위탁운영계약에서 정한 수익금을 원고에게 제대로 지급하지 못하는 경우 원고로 하여금 이 사건 객실을 피고에게 되팔 수 있도록 함으로써 위 수익금의 지급을 담보하기 위한 취지라고 볼 수 있는데, 피고의 주장대로라면 원고가 1년차에 약정 수익률(분양가 대비 8%에 못 미치는 수익금만을 지급받았더라도 2년차 기간에 대해 최소 보장수익률(= 3% = 분양가의 60%에 대한 연 5%) 이상의 수익률이 통보되는 경우 그와 합산하여 누적수익률이 5% 미만이 되지 않는 이상 원고는 2년차 매수청구권을 행사할 수 없게 되는바, 1년차에 약정 수익금을 제대로 지급받지 못했음에도 소외 운영사가 그 지급 여부가 불투명한 2년차 수익률을 통보하였다는 사정만으로 매수청구권을 행사할 수 없다고 보는 것은 앞서 본 매수청구권을 부여한 취지에 부합하지 않아 보이는 점, ③ 설령 피고의 주장처럼 '연평균 누적수익률'의 의미가 다르게 해석될 여지가 있다고 하더라도, 이 사건 확약서는 그 형식(계약호수, 계약자의 이름 및 작성일자를 제외한 나머지 부분이 모두 부동문자로 되어 있음) 및 내용에 비추어 볼 때 약관의 규제에 관한 법률에서 정한 약관으로 봄이 타당한바, 약관 조항이 다의적으로 해석되는 등 해당 약관의 뜻이 명백하지 아니하거나 의심스러운 경우에는 고객에게 유리하게, 약관 작성자에게 불리하게 해석되어야 하는 점(대법원 2017. 12. 13. 선고 2015다33441 판결 등 참조) 등을 종합하면, 이 사건 매수청구권 행사의 요건이 되는 '연평균 누적수익률'은 '매수청구권 행사시점까지의 누적수익률'을 의미한다고 봄이 타당하다고 판단되므로, 이와 다른 전제에 선 위 주장은 받아들이지 아니한다.

(4) 또한 피고는, 매수청구권 행사시점까지의 누적수익률을 기준으로 '연평균 누적수익률 요건'의

총족 여부를 따져보더라도, 이는 원고가 실제 받은 수익금이 아니라 소외 운영사로부터 받을 권리가 있는 수익금을 기준으로 하여야 하는바, 원고가 소외 운영사를 상대로 1, 2년차 기간의 미지급 수익금의 지급을 구하는 소를 제기하여 승소 확정판결을 받는 등으로 이 사건 매수청구권 행사 당시의 연평균 누적수익률이 분양가 대비 5.5%{= (보장수익 8% × 1년차 기간 12개월) + (최소 보장수익 3% × 2년차 기간 12개월) ÷ 24}가 되었으므로 매수청구권을 행사할 수 없다고 주장하나, 피고의 주장처럼 실수령 수익금이 아니라 약정 수익금(원고가 받을 수 있는 수익금)을 기준으로 매수청구권 행사의 가부를 따진다면, 1년차 기간의 수익률은 무조건 분양가 대비 8%가 될 것이므로 원고는 당초부터 2년차 기간의 매수청구권을 행사할 수 없었던 것이 되고, 2년차 기간의 수익률도 분양가 대비 최소 5.5%일 것이므로 원고는 3년차 기간에 대한 매수청구권도 행사할 수 없었던 것이 되므로 부당하다. 위 주장도 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다(이 부분 원고의 청구를 인용하므로, 원고가 선택적으로 주장하는 이 사건 소장부분 송달일자 매수청구권 행사의 당부에 대해서는 별도로 판단하지 아니한다).

판사정우정

별지

- 1) 이 기간에 행사하는 매수청구권을 이하 '2년차 매수청구권'이라고 함.
- 2) 이 기간에 행사하는 매수청구권을 이하 '3년차 매수청구권'이라고 함.
- 3) 이 사건 위탁운영계약에 의하면, 수익금은 익월에 지급하는 것으로 되어 있으므로(제4조 제1항), 1년차 기간(확정수익 보장기간)의 첫 수익금은 2017. 10.에 지급되었다.
- 4) 갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 객실에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 날 채무자 원고, 근저당권자 H조합, 채권최고액 1억 3,000만 원인 근저당권이 설정된 사실을 알 수 있는바, 매수청구의 대상이 되는 부동산에 근저당권이 설정되어 있는 경우 매수가격을 정함에 있어서

근저당권의 채권최고액이나 피담보채무액을 공제할 것은 아니고, 다만 매수청구권을 행사한 자가 근저당권을 말소하지 않는 경우 상대방은 민법 제588조에 의하여 위 근저당권의 말소등기가 될 때까지 그 채권최고액에 상당한 대금의 지급을 거절할 수 있을 뿐이다(대법원 2008. 5. 29. 선고 2007다4356 판결 등 참조).

5) 이와 같이 보게 되면 이 사건 매수청구권은 기간 내에 행사되지 못한 것이 될 것이다.