

서울서부지방법원 2021. 2. 3 선고 2020가단278654 판결 [보증금반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 서우

담당변호사 이석웅

피 고 주식회사 C

변론 종결 2021. 1. 27.

판결 선고 2021. 2. 3.

주 문

1. 피고는 원고들에게 각 16,000,000원 및 이에 대하여 2020. 12. 2.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시 : 별지 청구원인 기재와 같다.
2. 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

판사 김은교

청 구 원 인

1. 당사자들의 관계

원고들은 법률상 부부로서 주식회사 D(이하 'D'이라고 합니다)로부터 2017. 12. 29. 고양시 일산동구 E 대 335.3㎡¹⁾(이하 '이 사건 토지'라고 합니다)를 각 1/2지분씩 매수하여, 그 지상에 상가를 신축하기로 한 자들입니다. 피고는 원고들과 PM(Project Management)업무용역 계약(이하 '이 사건 계약'이라고 합니다)을 체결하여 개발사업의 업무를 대행하기로 한 법인입니다.

2. 이 사건의 경위

가. 원고들의 이 사건 토지에 대한 매매계약 체결 및 D의 기망

(1). 원고들은 2017. 12. 29. D로부터 이 사건 토지를 10억 원(계약금 6억 원, 잔금 4억 원)에 매수하기로 하는 구두 매매계약을 체결한 뒤 당일 계약금 중 1,000만 원을 지급하였고(갑 제1호증 영수증), 2018. 1. 8. 분양계약서를 작성하면서 나머지 계약금 5억 9,000만 원을 D이 입금하도록 요구한 F 명의의 농협 계좌로 송금하여 지급하였습니다(갑 제2호증의 1 G건물 토지분양계약서, 2 통장표지, 3 계좌별거래명세표, 갑 제3호증의 1, 2 각 확인증).

(2). D은 2017. 4. 28. 이 사건 토지를 H 주식회사(이하 'H'이라고 합니다)에 담보신탁하였고, 토목공사가 완료된 후인 2019. 1. 10.에 H 명의로 소유권보존등기를 경료하여, 원고들에게 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기절차를 이행할 수 없게 되었음에도 불구하고, 원고들에게 소유권을 이전하여 줄 수 있다며 매매잔금 4억 원을 두 차례에 걸

1) 토지개발사업이 완료되어 지반이 부여되기 전에는 'G건물 I블럭 J호 335.3㎡'로 지칭되었습니다.

쳐 305,205,500원으로 감액해주는 등 원고들을 계속하여 기망하였습니다(갑 제4호증 G건물 토지분양계약서, 갑 제5호증 특약사항).

(3). 원고들은, D을 대위하여 H을 상대로 이 사건 토지에 관하여 신탁계약 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 청구하고, D을 상대로는 원고들에게 위 매매 계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라는 소를 제기하였으나, 신탁계약 해지의 이유가 없다는 이유로 H에 대한 청구가 기각되어 이 사건 토지에 대한 소유권을 이전받을 수 없게 되었습니다(갑 제6호증 판결문).

나. 원고들과 피고의 이 사건 계약 체결 및 보증금 납부

(1). 원고들이 D과 이 사건 토지에 관하여 매매계약을 체결하자, 피고는 원고들에게 이 사건 토지는 'G건물 지구단위계획구역 IBL 구역' 중 하나로서 '건축협정'을 추진 중에 있으며, 피고가 '건축협정'의 추진 및 위 협정에 따른 신축공사 개발 사업에 대한 용역 수행자로 건축공사 및 향후 상가 관리업무까지 도맡아 진행하기로 하였다면서, 이 사건 계약을 비롯하여 건설기술 용역계약, 공사도급계약, 관리위탁계약, 건축협정 운영회 설립 약정을 체결할 것을 요구하였습니다.

(2). 원고들은 스스로 상가를 신축할 계획을 가지고 이 사건 토지를 매입하였고, 건축협정상 건폐율이 낮아 '건축협정'에 따라 건물을 신축하고 싶지 않았으나, G건물 지구단위계획구역 IBL 구역(가칭 'K건물')의 다른 토지소유자들이 건축협정 추진에 동의하고 있어서, 이 사건 토지를 둘러싼 주변 토지와와의 통일적인 개발을 위하여 피고 회사 대표이사 L의 배우자이자 실질적인 운영자인 M²⁾의 가입 권유에 따라 어쩔 수 없이 이

2) 법인등기부등본에는 M의 부인인 L이 대표이사로 등재되어 있고 M은 사내이사로 등재되어 있으나, 실질적인 대표이사는 M이고, 실제로 이 사건 계약서에는 M의 직책이 대표이사로 기재되어 있습니다.

사건 계약 등을 체결하게 되었습니다(갑 제7호증의1 내지 5 각 계약서 및 약정서).

(3). M은 '건축협정'에 따라 이 사건 토지를 포함한 K건물의 개발이 완료되면 반환되는 금액이라며, 원고들에게 건축협정에 따른 개발사업비의 보증금 명목으로 3,200만 원을 지급할 것을 요구하였고, 원고들은 개발 완료시 전액 반환해준다는 M의 약속에 따라 매월 분납이 아닌 일시납을 선택하여 2018. 1. 22. 3,200만 원을 전액 피고 명의 계좌로 송금하여 지급하였습니다(갑 제8호증의1 타행 송금의뢰 확인증). 피고는 같은 날 원고들이 K건물 개발사업비 명목으로 3,200만 원을 납부하였음을 입증하는 영수증을 교부하여 주었습니다(갑 제8호증의2 K건물 개발사업 납부금액에 관한 내용).

다. 이 사건 토지에 대한 건축협정 폐기

(1). 그러나 D은 '고양시 일산동구 N 외 8필지' 일대 토지 개발 사업의 추진 중 자금 사정이 악화되자, 분양대금을 편취할 목적으로 H과 신탁계약을 체결한 이 사건 토지를 포함한 수개의 필지를 별도로 매도하여 그 대금을 전부 H이 아닌 F 등 명의의 계좌로 입금받아 편취하였습니다.

(2). D의 개발사업이 어려워지고 분양사기로 각종 형사고소가 이어지는 등 잡음이 나면서, 피고에 의한 K건물 개발사업은 전혀 진척이 없는 와중에 2020. 5. 15. 고양시 공고 O로 'G건물 근린생활시설용지 I블록'에 대하여 인가되었던 '건축협정'이 폐지되었습니다(갑 제9호증의1, 2 건축협정 인가공고, 건축협정 폐지 인가 공고).

3. 피고의 원고들에 대한 기지급된 보증금 반환 의무

가. 원고들이 피고와 체결한 이 사건 계약에 따르면, 원고들은 천재지변, 경제사정 및

금융여건의 급격한 변화, 기타 부득이한 사유가 발생하여 사업목적을 달성할 수 없거나, 사업성 악화로 사업수행이 불가능 또는 현저히 곤란할 경우 본 수행계약을 해지 또는 중단할 수 있습니다(갑 제7호증의1 PM업무용역 계약서 4쪽).

나. G건물 지구단위 구역 근린생활시설용지 1블록에 대한 건축협정이 폐지됨에 따라, 위 1블록의 토지 소유자들은 공동건축이 아닌 개별건축을 하도록 진행하게 되면서, 결국 원고들과 피고간에 체결된 이 사건 계약은 계약 제7조 제2항에 정한 '기타 부득이한 사유'가 발생하여 사업의 목적을 달성할 수 없는 상황에 처하였음이 분명하다 할 것입니다(갑 제7호증의1).

다. 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 계약 제7조 제2항에서 정한 바에 따라 피고에 대한 이 사건 계약 해지의 의사표시를 갈음하도록 하겠습니까. 따라서 피고는 이 사건 계약 해지에 따른 원상회복으로서, 개발사업의 보증금 명목으로 수령했던 3,200만 원을 원고들에게 반환할 의무가 있다 할 것입니다.

라. 소결

이상과 같은 이유로 피고는 원고들에게 각 1,600만 원(기지급한 개발 사업 보증금 명목의 3,200만 원을 원고들의 이 사건 토지에 대한 지분비율 1/2로 나눈 금액) 및 각 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다 할 것입니다.

4. 결어

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 있으므로, 이를 인용하여 주시기 바랍니다

다.