

수원지방법원 2023. 2. 1 선고 2020가합1373 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고(선정당사자)A

소송대리인 법무법인 에이디엘

담당변호사 김종성, 박상철, 양창길, 류정, 신성수

소송복대리인 변호사 김예진

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 정성신

변론 종결2023. 1. 11.

판결 선고2023. 2. 1.

주 문

1. 피고는 원고(선정당사자), 선정자 C에게 각 133,000,000원 및 이에 대하여 2021. 2. 7.부터 2023. 2. 1.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(선정당사자)의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고(선정당사자)가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고(선정당사자, 이하 '원고 A'이라 한다), 선정자 C(이하 '원고 C'라 하고, 원고 A과 함께

'원고들'이라 한다)에게 각 199,000,000원 및 이에 대하여 2019. 7. 16.부터 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

○ 원고들은 2019. 3. 4. 피고와의 사이에 고양시 일산동구 D로트 외 1필지 지상 E 오피스텔(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다) 중 미분양 23세대에 관하여 아래와 같은 내용으로 분양업무 대행에 관한 용역계약을 체결하였다(이하 '이 사건 용역계약'이라 한다).

용역계약서

[제1조] 목적

본 계약의 목적은 갑(원고들, 이하 같다)이 분양 용역 할 고양시 D, F블록 E 오피스텔의 미분양 잔량(23세대)에 대한 분양 용역을 을(피고, 이하 같다)에게 위임하고, 을은 갑과 협의하여 성공리에 업무를 수행함에 있다.

[제2조] 용역계약의 기간 및 업무의 착수, 효력의 발생

1. 분양 용역의 계약기간은 2019. 3. 4.부터 분양 종료 시까지로 한다.
2. 을은 본 계약의 효력발생 즉시 용역 업무에 착수하여야 한다.
3. 본 계약의 효력은 계약 일부터 발생한다.

[제3조] 용역수수료 및 임대보장수수료 지급조건

1. 갑과 을이 정한 용역수수료는 호실 당 11,000,000원(VAT 별도)으로 하며, 임대보장수수료는 18,000,000원(C타입 2실, D타입 1실, 합계 3호실은 임대보장수수료를 각 10,000,000원으로 하며 분양대상명세 및 수수료 내역은 별지와 같고 부가가치세는 별도로 한다)으로 한다.
2. 수수료 지급은 호실별 계약금 10% 납입 시 11,000,000원(VAT 별도), 중도금 대출기표 완료시

임대보증수수료 18,000,000원(C타입 2실, D타입 1실, 합계 3호실은 임대보증수수료를 각 10,000,000원으로 하며 분양대상명세 및 수수료 내역은 별지와 같고 부가가치세는 별도로 한다)을 지급한다.

3. 수수료의 지급조건은 제3조 제1항 및 제2항 조건 충족 시 을은 수수료를 청구하고, 갑은 영업일 기준 3일 이내에 갑의 관리신탁회사에 지급을 청구한다.

4. 위 임대보증 수수료는 을이 수분양자에게 지급하거나 을의 소득으로 할 수 있으며 이는 전적으로 을의 의사에 따라 결정하며 갑은 어떠한 경우에도 수분양자에게 임대보증의 책임을 지지 않는다.

5. 상기 용역수수료 지급 후 수분양자가 중도금 대출 자서에 응하지 아니하거나 대출자격의 결격사유로 대출을 받을 수 없는 경우(단, 수분양자가 현금으로 납부하는 경우 제외)에는 을은 갑에게 용역수수료를 즉시 반환하여야 하며, 상기 임대보증수수료를 지급받은 후 수분양자가 잔금을 납부하지 아니한 경우에는 을은 임대보증수수료를 즉시 갑에게 반환하여야 한다.

[제4조] 분양성과금 지급

1. 을이 계약체결일 현재 오피스텔 미분양분 23실을 2019. 4. 30. 내 분양완료(중도금대출 기표완료를 의미함) 하는 경우 갑은 을에게 50,000,000원(VAT 별도)을 분양성과금으로 지급한다.

[제8조] 계약 해지

다음 각 호에 해당하는 경우 을은 본 계약과 관련된 기한의 이익을 상실하고, 갑은 최고 등 법적 절차 없이 일방적으로 본 계약을 해지할 수 있으며, 이에 대해 을은 민·형사상의 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

1. 을이 본 계약을 이행하지 않거나 계약내용을 위반한 경우

○ 원고들은 피고에게 2019. 3. 19.부터 2019. 6. 21.까지 아래 '호수별 분양수수료 및 임대보증수수료 지급내역표' 기재와 같이 19세대에 관한 분양수수료 합계 209,000,000원 및 임대보증수수료 합계 318,000,000원을 지급하였고, 2019. 7. 15. 성과금 50,000,000원을 지급하였다.

[호수별 분양수수료 및 임대보증수수료 지급내역표]

1	G	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금완납), 임대 ○
2	H	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금완납), 임대 ○

1	G	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금완납), 임대 ○
3	I	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금완납), 임대 ○
4	J	11,000,000	10,000,000	21,000,000	분양(잔금완납), 임대 ○
5	K	11,000,000	10,000,000	21,000,000	분양(잔금완납), 임대 ○
6	L	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금완납), 임대 ○
7	M	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금미납), 임대 ×
8	N	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금미납), 임대 ×
9	O	11,000,000	10,000,000	21,000,000	분양(잔금완납), 임대 ○
10	P	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금미납), 임대 ×
11	Q	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금미납), 임대 ×
12	R	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금미납), 임대 ×
13	S	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금미납), 임대 ×
14	T	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금미납), 임대 ×
15	U	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금미납), 임대 ×
16	V	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금미납), 임대 ×
17	W	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금미납), 임대 ×
18	X	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금미납), 임대 ×
19	Y	11,000,000	18,000,000	29,000,000	분양(잔금미납), 임대 ×
합계 19세대	209,000,000	318,000,000	527,000,000		

○ 이후 위 '호수별 분양수수료 및 임대보증수수료 지급내역표'의 '기타'란에 '분양(잔금미납), 임대 ×'로 표시된 각 해당 세대인 12세대에 관한 분양계약은 중도금 4차 및 잔금 미지급으로 인하여 해지되었다(이하 '이 사건 해지세대들'이라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 원고들의 주장 가) 분양수수료 및 임대보증수수료의 반환

이 사건 해지세대들에 관하여 잔금이 완납되지 않았으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 용역계약 제3조 제5호1)에 따라 이 사건 해지세대들에 관한 분양수수료 합계 132,000,000원(=

11,000,000원 × 12세대) 및 임대보증수수료 합계 216,000,000원(= 18,000,000원 × 12세대)을 반환하여야 한다.

나) 성과금의 반환

원고들은 피고에게 이 사건 용역계약 제4조에 따라 미분양 23세대에 대한 2019. 4. 30.까지의 분양완료로 조건으로 성과금 50,000,000원을 지급한 것이다. 피고가 위 기한까지 미분양 23세대에 대한 분양을 완료하지 못하였으므로, 원고들에게 위 성과금 50,000,000원을 부당이득으로

반환하여야 한다. 2) 2) 판단 1) 분양수수료의 반환 의무 여부

분양수수료의 반환조건에 관하여 이 사건 용역계약 제3조 제5호 전단에는 '잔금 미납'이 아니라 '수분양자가 중도금 대출 자서에 응하지 아니하거나 대출자격을 결격사유로 대출을 받을 수 없는 경우'로만 정하여져 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 해지세대들의 수분양자들은 중도금 대출 자서에 응하여 중도금 3차까지 지급된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 중도금 4차 및 잔금 미납만으로는 분양수수료의 반환조건이 성취되었다고 볼 수 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 임대보증수수료의 반환 의무 여부

임대보증수수료의 반환조건에 관하여 이 사건 용역계약 제3조 제5호 후단에 '임대보증수수료를 지급받은 후 수분양자가 잔금을 납부하지 아니한 경우'로 정하여져 있는 사실 및 이 사건 해지세대들의 수분양자들이 잔금을 납부하지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 피고는 원고들에게 이 사건 용역계약 제3조 제5호 후단에 따라 이 사건 해지세대들에 관한 임대보증수수료 합계 216,000,000원(= 18,000,000원 × 12세대)을 반환할 의무가 있다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 있다.

3) 성과금의 반환 의무 여부

성과금에 관하여 이 사건 용역계약 제4조에 '피고가 이 사건 오피스텔 미분양 23세대를 2019. 4. 30.까지 분양완료 하는 경우 원고들이 피고에게 성과금을 지급하도록' 정하여져 있는 사실 및 피고가 위 2019. 4. 30.까지 위 23세대의 분양을 완료하지 못한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이로써 위 23세대의 분양완료라는 정지조건의 불성취가 확정되었다고 봄이 타당하므로, 피고는 법률상 원인

없이 보유하게 된 이득인 성과금으로 원고들에게 반환할 의무가 있다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 있다.

나. 피고의 항변에 대한 판단

1) 피고는, 원고들이 이 사건 해지세대들에 관하여 중도금 4차 대출을 무산시켰는바, 이 사건 용역계약 제3조 제5호의 조건은 불능조건 또는 민법 제150조 제2항의 반신의행위에 해당하므로, 원고들이 이 사건 용역계약 제3조 제5호를 근거로 임대보증수수료의 반환을 구할수 없다고 주장하나, 원고들이 이 사건 해지세대들에 관하여 중도금 4차 대출을 무산시켰다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 항변은 이유 없다.

2) 피고는 또한, 중도금 대출을 받기 위하여 피고 직원들의 명의만 빌려 이 사건 해지세대들에 관한 분양계약이 체결된다는 사실을 원고들이 알면서도 임대보증수수료를 지급하였는바, 이는 민법 제742조의 비채변제에 해당하거나 임대보증수수료 반환 약정을 배제하기로 하는 내용의 의사의 합치가 있어 원고들이 그 반환을 구할 수 없다고 주장하나, 을 제1 내지 3호증의 각 기재만으로는 위 주장사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 항변도 이유 없다.

3) 피고는 마지막으로, 중도금 대출을 받기 위하여 피고가 피고 직원들의 명의만 빌려 이 사건 해지세대들에 관한 각 분양계약을 체결하고 그 각 계약금으로 원고에게 합계 252,300,000원을 지급하였는바, 위 각 분양계약은 통정허위표시에 해당하므로, 원고는 피고에게 위 252,300,000원을 반환할 의무가 있다고 할 것인바, 피고는 이를 자동채권으로 하여 원고의 피고에 대한 위 임대보증수수료 및 성과금 반환 채권과 상계한다는 취지로 주장한다. 그러나 을 제1 내지 3호증의 각 기재만으로는 피고의 주장과 같은 통정허위표시의 주장사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 항변도 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고들에게 각 133,000,000원[= (임대보증수수료 216,000,000원 + 성과금 50,000,000원) × 1/2] 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2021. 2. 7.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 2. 1.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한

연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.3)

3. 결론

원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이평근

판사김재학

판사조정민

별지

1) 원고들 대리인이 2022. 11. 30.자 준비서면에 기재한 '제3조, 제5조'는 '제3조 제5호'의 오기라고 봄이 타당하다.

2) 원고들 대리인의 2022. 11. 30.자 준비서면에 '이 사건 용역계약 제3조 제5호에 근거한 약정금(반환금)의 지급을 구하는 것으로 청구원인을 정리하고 나머지 청구원인에 관한 주장은 철회한다'는 내용이 기재되어 있기는 하나, 성과금은 분양수수료 및 임대보증수수료와 달리 이 사건 용역계약 제4조에 따라 지급된 것으로서 분양수수료 및 임대보증수수료에 관한 이 사건 용역계약 제3조 제1, 2, 5호와 관련이 없고, 소장에는 성과금에 대하여 '요건불충족으로 반환하여야 할 금원'으로서 '부당이득금'이라고 기재되어 있으며, 위 2022. 11. 30.자 준비서면에도 '성과금은 위 23세대의 분양대행이 완료되었을 경우 지급될 것이 문언상 명백하므로 반환하여야 한다'라는 내용이 기재되어 있는바, 성과금 청구 관련 청구원인은 이 사건 용역계약 제4조에서 정하여진 조건 미성취를 원인으로 한 부당이득반환청구로 봄이 상당하다.

3) 원고들은 피고에게 최종적으로 돈을 지급한 2019. 7. 15.의 다음날인 2019. 7. 16.부터의 지연손해금의 지급을 구하고 있으나, 임대보증수수료 반환청구는 이 사건 용역계약서 제3조 제5호 후단에 기한 약정금 청구이고 성과금 반환 청구는 부당이득반환청구로서, 모두 피고가 이행청구를 받은 이후에야 지연손해금을 배상할 책임이 있다고 보아야 할 것인바, 피고가 이 사건 소장 부분

송달을 통하여 이행청구를 받기 이전에 각 그 반환청구를 받았음을 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 소장 부분 송달일까지의 지연손해금청구 주장은 이유 없다.