

대전지방법원 천안지원 2024. 9. 3 선고 2023가합102604(본소), 2024가합100919(반소) 판결
[부당이득금반환 청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 정의 담당변호사 최지우

피고주식회사 D

소송대리인 법무법인(유한) 세광 담당변호사 박상범

피고(반소원고) E 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 세광 담당변호사 박상범

변론 종결 2024. 7. 2.

판결 선고 2024. 9. 3.

주 문

1. 피고(반소원고) E 주식회사에게, 원고(반소피고) A은 292,011,000원, 원고(반소피고) B은 228,573,000원, 원고(반소피고) C은 158,595,000원 및 위 각 돈에 대하여 2023. 12. 1.부터 2024. 4. 26.까지는 연 7.81%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고) E 주식회사로부터,

가. 원고(반소피고) A은 별지 목록 순번 제1 내지 3항 기재 각 부동산에 관하여는 각 2021. 12. 1. 매매를 원인으로 한, 별지 목록 순번 제4항 기재 부동산에 관하여는 2021. 9. 16. 매매를 원인으로

한,

나. 원고(반소피고) B은 별지 목록 순번 제5 내지 7항 기재 각 부동산에 관하여 각 2021. 9. 16. 매매를 원인으로 한,

다. 원고(반소피고) C은 별지 목록 순번 제8항 기재 부동산에 관하여는 2021. 12. 1. 매매를 원인으로 한, 별지 목록 순번 제9항 기재 부동산에 관하여는 2021. 9. 16. 매매를 원인으로 한, 각 소유권이전등기 신청절차를 인수하라.

3. 원고(반소피고)들의 피고 주식회사 D에 대한 청구 및 피고(반소원고) E 주식회사에 대한 본소청구를 각 기각한다.

4. 소송비용 중,

가. 원고(반소피고)들과 피고 주식회사 D 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)들이 부담하고,

나. 원고(반소피고)들과 피고(반소원고) E 주식회사 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)들이 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지

피고 주식회사 D 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) E 주식회사는 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다) A에게 681,359,000원, 원고 B에게 533,337,000원, 원고 C에게 370,055,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 청구취지

주문 제1, 2항 기재와 같다.

이 유

1. 사안의 배경

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 민사소송법 제150조 제1항에 따라 다툼이 없는 것으로 간주된다.

가. 당사자의 지위

피고 주식회사 D(이하 '피고 D'이라 한다)은 아산시 F 일원에 'G'이라는 지식산업센터(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 신축·분양하는 사업의 시행자이고, 피고 E 주식회사(이하 '피고 E'이라 한다)는 피고 D와 관리형 토지신탁계약을 체결한 수탁자로서 원고들에게 이 사건 건물의 일부 호실을 분양한 매도인이다.

원고들은 이 사건 건물 중 일부 호실을 분양받은 수분양자이다.

나. 분양계약의 체결

원고들은 피고들과 이 사건 건물 중 아래 표 기재 각 호실(이하 '이 사건 각 호실'이라 한다)에 관하여 분양계약(갑1, 이하 '이 사건 각 분양계약'이라 한다)을 체결하고, 이에 따른 계약금 및 제1~6차 중도금 명목으로 피고 E에 아래 '기납입금액'란 기재 각 돈을 지급하였다.

A	H	2021. 12. 1.	179,850,000	계약금1~6차 중도금	17,985,000107,910,000	125,895,000
I	2021. 12. 1.	179,850,000	계약금1~6차 중도금	17,985,000107,910,000	125,895,000	
J	2021. 12. 1.	376,050,000	계약금1~6차 중도금	37,605,000225,630,000	263,235,000	
K	2021. 9. 16.	237,620,000	계약금1~6차 중도금	23,762,000142,572,000	166,334,000	
소계			681,359,000			
B	L	2021. 9. 16.	359,700,000	계약금1~6차 중도금	35,970,000215,820,000	251,790,000

A	H	2021. 12. 1.	179,850,000	계약금1~6차 중도금	17,985,000107,910,000	125,895,000
M	2021. 9. 16.	184,210,000	계약금1~6차 중도금	18,421,000110,526,000	128,947,000	
N	2021. 9. 16.	218,000,000	계약금1~6차 중도금	21,800,000130,800,000	152,600,000	
소계			533,337,000			
C	O	2021. 12. 1.	347,710,000	계약금1~6차 중도금	34,771,000208,626,000	243,397,000
P	2021. 9. 16.	180,940,000	계약금1~6차 중도금	18,094,000108,564,000	126,658,000	
소계			370,055,000			

다. 사업자등록증의 발급

아래 표 기재와 같이 원고들 명의의 사업자등록증(갑5, 이하 '이 사건 사업자등록증'이라 한다)이 발급되었다.

A	Q	2021. 9. 28.	2023. 11. 30.	10층 K호	제품 디자인업
R	2021. 11. 9.	2023. 11. 30.	H, I, J호	제품 디자인업	
S	2021. 9. 28.	2023. 11. 30.	10층 M호	응용 소프트웨어 개발 및 제작업	
B	T	2021. 9. 28.	2023. 11. 30.	2층 L호	응용 소프트웨어 개발 및 제작업
U	2021. 9. 28.	2023. 11. 30.	10층 N호	응용 소프트웨어 개발 및 제작업	
C	V	2021. 9. 28.	2023. 11. 30.	10층 P호	응용 소프트웨어 개발 및 제작업
W	2021. 11. 9.	2023. 11. 30.	2층 O호	제품 디자인업	

2. 이 사건 각 분양계약의 무효 여부

가. 가해법규 위반 무효 조자에 관한 판단

1) 원고들의 주장 원고들은 전업주부들로서 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 '산업집적법'이라 한다) 제28조의5에서 정한 입주자격을 갖추지 못하였다. 따라서 이 사건 분양계약은 강행규정인 산업집적법 제28조의5에 위반하여 무효이다.

2) 판단 원고들의 위 주장은 산업집적법 제28조의5가 효력규정임을 전제로 하므로, 위 규정이 효력규정인지 여부에 관하여 본다.

사법상의 계약 기타 법률행위가 일정한 행위를 금지하는 구체적 법규정을 위반하여 행해진 경우 그 법률행위가 무효인가 또는 법원이 그 법률행위 내용의 실현에 대한 조력을 거부하거나 다른 내용으로 그 효력을 제한하여야 하는가의 여부는 당해 법규정이 가지는 넓은 의미에서의 법률효과에 관한 문제의 일환으로 그 법규정의 해석 여하에 의하여 정하여진다. 따라서 그 점에 관한 명문의 정함이 있다면 당연히 이에 따라야 할 것이고, 그러한 정함이 없는 때에는 종국적으로 그 금지규정의 목적과 의미에 비추어 그에 반하는 법률행위의 무효 기타 효력 제한이 요구되는지를 검토하여 이를 정하여야 한다(대법원 2021. 4. 29. 선고 2017다261943 판결 등 참조).

산업집적법 제28조의5는 산업의 집적을 활성화하고 산업입지 및 산업단지를 체계적으로 관리할 목적에서 같은 법 제2조 제13호 소정의 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설을 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업 등 일정한 업종에 종사하는 시설로 한정하고 있다. 이에 따라 지식산업센터의 입주자 또는 관리자가 산업집적법 제28조의5 제1항에 따른 입주대상시설이 아닌 용도로 지식산업센터를 활용하거나, 입주대상시설이 아닌 용도로 활용하는 자에게 지식산업센터의 전부 또는 일부를 양도·임대하는 행위는 금지된다(산업집적법 제28조의7 제1항 제3호).

그런데 산업집적법령은 지식산업센터의 입주자 또는 관리자가 이를 위반하여 지식산업센터를 산업집적법 제28조의5 제1항에 따른 입주대상시설 외의 용도로 활용하거나 입주대상시설 외의 용도로 양도·임대하는 경우, 관할 행정청으로 하여금 그 의무위반에 대한 조치로서 상당한 기간을 정하여 그 시정을 명하고, 위 시정명령을 상당한 기간 내 이행하지 않은 입주자 등에 대해서는 해당 건축물의 사용을 제한하는 조치를 취하도록 정하고 있다(산업집적법 제28조의8, 같은 법 시행령 제36조의6 제1항 제2호). 나아가 지방세특례제한법령은 지식산업센터를 신축한 자 등이 산업집적법에 따른 지식산업센터를 입주대상 사업시설용으로 직접 사용하지 않을 자에게 분양하거나

임대한 경우에는 지식산업센터에 부여되는 세제 혜택을 박탈하고 종전에 경감받은 취득세를 추징할 수 있도록 규정하고 있다(대법원 2018. 4. 10. 선고 2017두74085 판결 참조).

위와 같이 산업집적법령 및 관련 세법 규정은 지식산업센터를 입주대상시설 업종과 다른 목적으로 분양, 임대하거나 입주자가 이를 용도 외로 전용하는 등으로 입주대상시설 제한 규정을 위반한 경우에도 그 입주의 원인이 된 분양계약, 임대차계약 등의 사법상 효력은 유지되는 것을 전제로 하여, 해당 입주자에게 용도 외 활용에 대한 시정을 명하고 그 시정명령이 이행될 때까지 해당 시설에 관한 사용을 일시적으로 제한하거나 세제 혜택을 박탈하는 등의 제재적 행정조치를 통하여 지식산업센터의 산업집적법상 용도 외 활용을 방지하고 있을 뿐이다.

만일 이와 달리 산업집적법상 입주대상시설 제한 규정이 효력규정에 해당한다고 볼 경우, 입주자가 해당 시설을 향후 어떠한 용도로 활용하고자 하는지에 관한 내심의 의사나 입주 후 시설을 이용하는 양태의 변화와 같은 가변적인 사정에 의하여 입주의 원인이 된 계약의 효력이 유동적 무효 상태에 놓이게 되므로, 그로 인하여 입주자와 거래행위를 한 상대방으로서는 거래의 안전을 현저히 침해받는 불이익을 입게 된다.

위와 같은 사정들을 종합하여 보면, 산업집적법 제28조의5는 지식산업센터에 입주할 수 있는 입주대상시설의 업종 등 자격을 제한하면서 그 위반행위에 대하여 법적 불이익이나 제재를 예정한 단속규정에 해당한다고 봄이 타당하고, 이를 법률행위의 사법상 효력을 무효로 하는 효력규정이라고 보기는 어렵다.

따라서 이 사건 각 분양계약이 효력규정인 산업집적법 제28조의5에 위반하여 무효라는 원고들의 주장은 이유 없다.

나. 민법 제103조 및 제108조에 따른 무효 주장에 관한 판단

1) 원고들의 주장 요지 산업집적법 제28조의5를 효력규정이 아니라 단속규정으로 보더라도, 원고들과 피고들이 통정하여 허위의 사업자등록증을 개설하는 방법으로 산업집적법 제28조의5에서 정한 지식산업센터 입주자격을 갖춘 듯한 외관을 창출하여 이 사건 각 분양계약을 체결한 것은 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하는 행위로서 민법 제103조에 따라 무효이거나, 통정허위표시에 해당하여 민법 제108조에 따라 무효이다.

2) 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하여 무효(민법 제103조)인지 여부 원고들의 위 주장은 원고들이 입주자격을 갖추지 못하였다는 점에 관하여 피고들과 통모하였음을 전제로 하고 있다. 따라서 원고들과 피고들 사이에 산업집적법의 입주제한 규정을 잠탈하기로 하는 통모가 있었는지에 관하여 본다.

원고들은 X 주식회사(이하 'X'라 한다)가 원고들 명의의 이 사건 사업자등록증을 임의로 발급받았고, X는 피고들의 업무대행사이므로 피고들도 원고들이 위 사업자등록증에 기재된 업종을 영위할 의사나 능력이 없다는 점을 알고 있었다는 취지로 주장한다. 그러나 피고 D이 이 사건 건물에 관한 분양대행 용역계약을 체결한 분양대행사는 Y 주식회사(이하 'Y'이라 한다) 및 주식회사 Z 뿐이고, X는 피고와 분양대행계약을 체결한 회사가 아니다.

원고들은 X가 Y로부터 분양대행용역을 재하도급받은 회사로 X도 피고들의 이행보조자로 볼 수 있다고 주장하나 Y과 X 사이의 계약관계를 확인할 증거가 없다. 원고들이 자신들을 상담하였던 직원이 Y 직원이라고 주장하는 사정들, 즉 이 사건 분양계약 체결 당시에 X 소속이었던 직원이 2023. 11. 15.경 Y 사무실에 상근하게 되었다거나(갑16), 2024. 3.경 프리랜서로 일하면서 Y 대표의 지시를 받고 있다는 사정(갑22)은 모두 이 사건 각 분양계약이 체결된 때로부터 2년 이상 경과한 이후의 사정들이고, 실제로 위 직원은 Y의 직원도 아니다(변론 취지).

따라서 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 분양계약을 체결할 시점 또는 이 사건 사업자등록증을 발급받을 당시에 X가 피고들의 분양대행사로서 이행보조자의 지위를 가지고 있다고 인정하기에 부족하다.

결국 원고들이 X를 통하여 이 사건 사업자등록증을 발급받아 피고들에게 제출한 것을 두고, 피고들이 이 사건 사업자등록증을 대리 발급한 것으로 평가하기는 어렵다.

한편, X의 게시물(갑11, 12)에 의하면 사업자등록증을 발급받기 위해서는 발급하고자 하는 사람의 신분증 등이 필요하다. 즉, 정식으로 위임장 작성까지는 필요하지 않다고 하더라도 원고들의 협조나 위임이 없는 경우까지만 X가 임의로 사업자등록증을 발급받을 수 있는 것은 아니다. 따라서 이 사건 사업자등록증은 원고들의 의사에 기하여 발급된 것으로 봄이 타당하다. 신규로 사업을 시작하려는 자는 사업 개시일 이전이라도 사업자등록을 신청할 수 있으므로(부가가치세법 제8조 제1항),

원고들이 이 사건 사업자등록증 발급 당시에는 실제로 위 사업을 영위하고 있지 않더라도 이 사건 사업자등록증을 발급받음으로써 향후에 이 사건 사업자등록증 기재 사업을 영위하려는 의사를 표시한 것으로 볼 수 있고, 이와 달리 이 사건 각 분양계약 체결 당시에 원고들이 향후에도 사업을 영위할 의사가 없다는 점을 X나 피고들에게 표시하였다고 볼 증거는 없다.

위와 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고와 피고들 사이에 산업집적법의 입주제한 규정을 잠탈하기 위한 통모가 있었다고 인정하기 어렵고, 달리 이 사건 각 분양계약이 그 사법상 효력을 부인해야 할 정도의 반사회성을 지닌 것이라 볼 만한 사정도 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 통정허위표시로 무효(민법 제108조)인지 여부 통정허위표시가 성립하기 위하여는 의사표시의 진의와 표시가 일치하지 아니하고, 그 불일치에 관하여 상대방과 사이에 합의가 있어야 한다(대법원 1998. 9. 4. 선고 98다17909 판결 등 참조). 이 사건 각 분양계약의 목적은 이 사건 각 호실의 소유권을 원고들에게 이전하여 주는 것이다. 원고들이 주장하는 바와 같이 원고들이 이 사건 각 분양계약의 체결을 위하여 허위의 사업자등록을 하였고 피고들이 그러한 사정을 알고 있었다고 하더라도 이는 이 사건 각 분양계약의 이행을 위한 것이므로, 원고들과 피고들 사이에 이 사건 각 분양계약에 관한 의사표시의 진의와 표시의 불일치가 있다고 보기 어렵다. 이 사건 각 분양계약이 민법 제108조 제1항 소정의 통정허위표시에 해당하여 무효라는 주장도 받아들이지 않는다.

다. 약관의 규제에 관한 법률 위반 주장에 관한 판단

1) 원고들의 주장 요지 이 사건 각 분양계약서 및 그에 부수하여 작성한 계약자 확인서, 계약자 유의사항 확인서, 계약자체크리스트는 모두 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관규제법'이라 한다)상 '약관'에 해당한다. 위 약관들에는 이 사건 각 분양계약의 중요한 내용인, 이 사건 건물에 입주할 수 있는 자격 및 업종의 제한에 관한 조항 및 '입주자격 제한에 관하여 충분한 설명을 들었으며 이에 어떠한 이의도 제기하지 않겠다'는 내용의 조항이 포함되어 있음에도, 피고들은 위 조항들에 대한 약관규제법 제3조의 명시·설명의무를 이행하지 않았다. 또한 위 이의제기 금지조항은 상당한 이유 없이 피고들의 고의 또는 중대한 과실로 인한 법률상의 책임을 배제하는 조항으로서 약관규제법 제7조에 따라 효력이 없다. 이와 같이 이 사건 각 분양계약에는 무효인 조항들이 포함되어 있으므로, 민법 제137조에 따라 그 전부가 무효이다.

2) 판단 가) 명시·설명의무 위반 여부

약관규제법 제3조 제3항 전문은 "사업자는 약관에 정하여져 있는 중요한 내용을 고객이 이해할 수 있도록 설명하여야 한다."라고 정하여 사업자에게 약관의 중요한 내용에 대하여 구체적이고 상세한 설명의무를 부과하고 있고, 같은 조 제4항은 이러한 약관의 설명의무를 위반하여 계약을 체결한 때에는 약관의 내용을 계약의 내용으로 주장할 수 없도록 하고 있다. 설명의무의 대상이 되는 '중요한 내용'은 사회통념에 비추어 고객이 계약체결의 여부나 대가를 결정하는 데 직접적인 영향을 미칠 수 있는 사항을 말한다. 사업자에게 약관의 명시·설명의무를 요구하는 것은 어디까지나 고객이 알지 못하는 가운데 약관의 중요한 사항이 계약 내용으로 되어 고객이 예측하지 못한 불이익을 받게 되는 것을 피하고자 하는 데 근거가 있다. 따라서 약관에 정하여진 사항이라고 하더라도 거래상 일반적이고 공통된 것이어서 고객이 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있었던 사항이거나 이미 법령에 의하여 정하여진 것을 되풀이하거나 부연하는 정도에 불과한 사항이라면, 그러한 사항에 대하여서까지 사업자에게 설명의무가 있다고 할 수는 없다(대법원 2019. 5. 30. 선고 2016다276177 판결 등 참조).

원고들이 설명의무 위반으로 주장하는 조항들은 지식산업센터의 입주자격에 관한 내용으로, 해당 내용은 산업집적법 제28조의5, 제28조의7 제5항에 명시적으로 규정되어 있는 내용들이다. 이 사건 각 분양계약서에서는 위와 같이 산업집적법에서 정하여진 제약을 되풀이하고 있을 뿐 산업집적법에서 정한 내용과 다른 추가적인 제약이나 조건을 설정하고 있지는 않다. 따라서 위와 같은 입주자격에 관한 조항은 약관규제법에 따른 설명의무의 대상이 된다고 보기 어렵다.

가사 설명의무의 대상이 된다고 하더라도, 원고들은 아래 표 기재 서류들에는 스스로 서명하였음을 자인하고 있다(갑29).

A	계약신청서	을3-2
계약자확인서	을3-5	
계약자유 의사향	을3-6	
계약자체크리스트	을3-7	
B	계약신청서	을8-1
계약자확인서	을8-4	
계약자유 의사향	을8-5	

A	계약신청서	을3-2
계약자체크리스트	을8-6	
C	계약신청서	을23-1
계약자확인서	을23-1	
계약자유 의사항	을23-1	
계약자체크리스트	을23-1	
A	계약신청서	을10-1
계약자확인서	을10-4	
계약자 유의사항	을 10-5	
계약자체크리스트	을10-6	
C	계약신청서	을7-1
계약자유 의사항	을7-5	
계약자체크리스트	을7-6	

위 서류 중 계약자확인서에는 "4. 법규, 규약 준수 및 입주가능업종(입주제한)을 확인함"(제4항), "지식산업센터 입주업종 및 자격, 취득세·재산세 감면기준, 잔금 융자(입주, 대출 시점의 관련 법규 변경 및 금융제도 변경, 업체별 신용도에 따라 상이할 수 있음)에 관하여 충분히 설명을 들었으며, 이에 대해서 어떠한 이의도 제기하지 않겠음"(제11항), "상기 호실에 대한 법적 용도를 충분히 설명 들었으며, 이를 이해하고, 동의함. 또한, 시행 및 분양대행사로부터 용도변경을 약속받은 사실이 없음"(제14항)이 기재되어 있고[원고 C이 자필서명하였다고 인정하는 서류에 계약자확인서가 없으나, 이 사건 각 분양계약 체결 당시에 원고 A은 원고 C의 계약서류를 대신 작성하였으므로(갑21), 원고 C은 원고 A에게 분양계약의 체결에 관한 권한을 포괄적으로 위임한 것으로 볼 수 있다. 따라서 계약내용의 인지여부나 피고들의 설명의무 이행여부는 원고 C의 대리인인 원고 A을 기준으로 판단한다], 계약자유 의사항에는 "산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의5, 동법 시행령 제36조의4 규정에 의한 입주자격을 갖춘 업체 및 업종을 영위할 목적으로 분양계약을 체결하였음", "지식산업센터 입주업종 및 자격, 취득세·재산세 감면기준, 잔금 융자(입주, 대출 시점의 관련 법규 변경 및 금융제도 변경, 업체별 신용도에 따라 상이할 수 있음)에 관하여

충분히 설명을 들었으며, 이에 대해서 어떠한 이의도 제기하지 않겠음"이라는 기재가 있다.

계약자확인서는 2장, 계약자유의사항은 1장으로 작성된 문서로, 원고들이 위와 같은 내용이 기재된 위 문서들에 충분한 설명을 들었다는 의미에서 자필서명을 한 이상, 그러한 내용을 스스로 읽어보거나 설명을 듣고 서명하였다고 추정함이 타당하고, 이와 달리 볼 반증이 부족하다.

한편, 원고들은 위 계약자확인서나 계약자유의사항과 같은 부속서류도 약관규제법에서 정한 약관에 해당한다고 주장하나, 약관이란 그 명칭이나 형태 또는 범위에 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용을 말하는 것으로(약관규제법 제2조 제1호), 원고들과 피고들 사이의 새로운 권리·의무를 설정하는 것이 아니라, 피고들이 이 사건 각 분양계약에서 정한 계약의 내용의 주요사항을 약관규제법 제3조에 따라 원고들에게 설명하고 확인하기 위하여 작성된 위 부속서류들까지 모두 약관에 해당한다고 보기는 어렵다.

나) 약관규제법 제7조 위반 여부

약관규제법 제7조에 의하면, 계약의 내용 중 사업자, 이행보조자 또는 피고용자의 고의 또는 중대한 과실로 인한 법률상의 책임을 배제하는 조항(제1호)이나 상당한 이유 없이 사업자의 손해배상 범위를 제한하거나 사업자가 부담하여야 할 위험을 고객에게 떠넘기는 조항(제2호)은 무효이다.

그런데 이 사건 이의금지 조항은, 원고들이 입주자격 제한에 관한 충분한 설명을 들었음을 전제로 추후에 이와 관련하여 이의를 제기하지 않겠다는 내용으로, 피고들의 귀책사유로 인한 책임을 배제하는 내용이나 피고들이 부담하여야 할 위험을 원고들에게 떠넘기는 조항에 해당하지 않는다.

다) 요약

따라서 이 사건 각 분양계약이 약관규제법을 위반하여 무효라는 원고들의 주장은 받아들이지 않는다.

3. 이 사건 각 분양계약의 취소 가부

가. 원고들의 주장 요지

피고들은 원고들에게 이 사건 각 호실을 추후 임대할 경우 입주할 수 있는 기업이 제한된다는 점을 고지하지 않은 채 분양 이후 적법하게 각 호실을 임대하여 임대수익 또는 전매차익을 얻을 수 있을 것처럼 광고하였다. 또한, 이 사건 각 호실 중 N, M, P, K호(이하 '라이브오피스'라 한다)는

주거용으로 임대할 수 없음에도 주거용으로 임대가 가능한 것처럼 홍보하였고, H, I, J, O, L호(이하 '드라이브인 호실'이라 한다)는 복층으로 홍보하였으나 실제로는 복층으로 시공되지 않았고, 복층 설계도 불가능하다. 피고들의 위와 같은 기망으로 인하여 이 사건 각 분양계약을 체결한 것이므로, 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 각 분양계약을 취소한다.

나. 판단

1) 입주자격 및 임대 관련 기망행위 이 사건 건물의 입주자격은 산업집적법에서 직접 제한하고 있고, 이 사건 건물의 분양계약 체결을 위한 입주자모집공고(을12)에는 이 사건 건물의 입주자격에 관하여 산업집적법 제28조의5 및 동법 시행령 제6조 및 제36조의4 규정에 따른 입주자격을 갖춘 업체임이 명시되어 있다. 또한 앞서 본 바와 같이 피고들은 이 사건 각 분양계약의 체결 과정에서 원고들에게 이 사건 건물의 입주자격에 제한이 있다는 사실을 설명하였고, 원고들이 이 사건 각 호실을 분양받기 위하여 새롭게 사업자등록증을 발급받았다는 점에 비추어 보면, 원고들은 이 사건 건물의 입주자격에 제한이 있다는 사실을 알고 있었다고 봄이 타당하다. 따라서 거래상대방에 관한 아무런 제한 없이 임대나 전매가 가능한 것으로 알았다는 원고들의 주장은 받아들이기 어렵다.

2) 라이브오피스 관련 기망행위 인정 여부 피고들이 이 사건 건물의 분양을 위하여 제작한 광고 전단지(갑19)에 "AA"이라는 문구가 기재되어 있었고, 이 사건 건물 분양을 위한 직원용 상담자료(갑20)에 라이브오피스를 '복층 특화설계에 업무형, 주거형 양방향 모두 띄고 있어 특장점'으로 표기되어 있기는 하다. 그러나 위 광고나 상담자료에 라이브오피스가 법적인 의미의 주거용 건물로서 전입신고가 가능하다는 취지의 기재는 없다. 오히려 라이브오피스도 이 사건 건물의 일부로 분양된 이상 원고들은 적어도 이 사건 각 분양계약을 체결할 시점에는 라이브오피스에도 입주자격에 제한이 있다는 점을 알았거나 알 수 있었다고 봄이 타당하다[앞서 본 바와 같이 원고들이 모두 자필로 서명한 계약자확인서에는 "상기 호실에 대한 법적 용도를 충분히 설명 들었으며, 이를 이해하고 동의함. 또한, 시행 및 분양대행사로부터 용도변경을 약속받은 사실이 없음"(14항)이라고 기재되어 있다].

나아가 실제로 라이브오피스는 다른 호실들과 달리 바닥 난방이 가능하도록 시공되었고(을25-11), 싱크대, 화장실도 구비되어 있으므로(을25-7) 업무용 공간이지만 필요에 따라 일시적으로 숙식이

가능한 구조이다. 라이브오피스를 광고하면서 이러한 차이점을 부각하기 위하여 '주거'라는 표현을 사용한 것만으로 일반 상거래 관행이나 신의칙에 벗어날 정도의 과장 선전이나 광고라고 보기는 어렵다(대법원 2012. 6. 14. 선고 2012다15060 판결 등 참조).

따라서 이 부분에 관한 피고들의 기망이나 원고들의 착오를 인정하기 어렵다.

3) 복층설계 관련 기망행위 인정 여부 피고들은 이 사건 건물의 분양을 위한 모델하우스에서 드라이브인 호실을 복층으로 꾸며놓았다(갑15). 그러나 이 사건 각 분양계약의 부속서류인 계약자확인서에는 "본 건물은 복층 설치가 불가능하고, 분양홍보관에 전시된 지식산업시설(공장)의 내부에 설치된 복층은 전시용으로 실제로 시공되지 않음. 계약자는 준공 후 관련법규(건축법, 소방법 등)를 준수하여 시공하여야 하고, 관련법규를 위반하여 설치할 경우 과태료, 철거명령 등을 받을 수 있으며, 계약자는 갑, 병, 정에게 어떠한 민형사상 이익을 제기하지 않겠음"(제12항), "분양홍보관에 전시된 건물의 모형(지식산업센터 축적: 60분의 1)은 본 사업지와 상품을 강조하여 표현한 것으로 실제와 다름을 정확히 인지하며, 도면을 "계약자"가 직접 육안으로 최종확인한 후 계약 체결하였으며, 확인 소홀로 인하여 발생하는 모든 문제에 대하여 을은 어떠한 민형사상 이익을 제기할 수 없음을 확인하고 계약함"(제21항) 이라고 기재되어 있고, 계약자유의사항에도 "분양 홍보관에 설치된 유닛 내 복층 설치물은 본 공사시 시공되지 않으며, 준공 후 계약자가 설치할 경우 관련 기관에 의해 원상복구 및 법적 제재를 받을 수 있으므로 이로 인해 사업주체 및 시공사에 이익을 제기할 수 없음을 인지함"이라고 기재되어 있다. 앞서 본 바와 같이 위 서류들에 기재된 내용은 원고들이 직접 읽어 보았거나 상담직원으로부터 설명을 들은 것으로 추정되므로, 적어도 계약체결 시점에는 원고들이 드라이브인 호실의 경우에도 복층으로 시공되는 것은 아니고, 실제 복층 설계를 함에 있어서는 건축법 등의 관계 법령에 따른 제한이 있을 수 있다는 점을 알고 있었다고 봄이 타당하다. 수분양자가 건축법 등의 관계 법령을 준수하여 복층 설계 및 시공을 하는 것 자체가 애초부터 불가능하다고 볼 증거가 부족한 이상, 복층 부분은 모델하우스의 다른 인테리어 구성요소와 유사하게 수분양자가 향후 추가로 비용을 투입하여 시공할 수 있는 공간 구성의 예시를 제시한 것으로 볼 수 있다.

따라서 이 부분에 관한 피고들의 기망이나 원고들의 착오도 인정하기 어렵다.

4. 이행불능 해제 여부

가. 원고의 주장

원고들은 단지 외형상 사업자등록을 하였을 뿐 산업집적법상 이 사건 지식산업센터에 입주할 자격을 갖추지 못하였으므로, 원고들은 이 사건 각 호실을 적법하게 분양받을 수 없다. 이는 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 이 사건 각 분양계약에 따른 피고들의 의무이행이 불가능한 경우이므로, 원고들은 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 각 분양계약을 해제한다.

나. 판단

원고들이 이행불능을 사유로 이 사건 각 분양계약을 해제하기 위해서는 피고들의 귀책으로 위 계약의 이행이 불능하게 되어야 한다(민법 제546조). 그런데 산업집적법에 의하더라도 원고들이 이 사건 각 분양계약 체결 당시부터 입주대상시설 업종에 종사하고 있을 필요는 없고, 분양계약체결 후 각 호실에 입주할 때까지 산업집적법에 따른 입주대상시설 자격을 갖추면 된다. 원고들은 이 사건 사업자등록증을 발급받음으로써 입주할 수 있는 형식적인 요건을 이미 갖추었다. 결국 원고들은 이 사건 건물에 입주할 자격을 갖추지 못한 것이 아니라, 스스로 사업자등록을 마친 업종에 앞으로 종사할 의사가 없다는 이유에서 위 분양계약의 목적 달성이 불가능하다고 주장하고 있는 것에 불과하다. 그러나 원고들이 그 의사에 따라 사업자등록을 마쳤다면, 그 후 해당 업종에 종사할 의사가 없어졌다거나 사업장을 폐업함으로써 인한 불이익은 원고들이 감수하여야 하고, 이를 피고들의 귀책사유로 인하여 계약의 목적 달성이 불가능한 경우에 해당한다고 보기 어렵다.

나아가 산업집적법 제28조의7 제1항 제3호는 '제28조의5 제1항에 따른 입주대상시설이 아닌 용도로 지식산업센터를 활용하거나 입주대상시설이 아닌 용도로 활용하려는 자에게 지식산업센터의 전부 또는 일부를 양도·임대하는 행위'를 금지하고 있을 뿐이므로, 원고들이 스스로 입주대상 업종에 종사하지 않더라도 이 사건 각 호실을 입주대상시설의 용도로 활용하려는 자에게 양도하거나 임대하는 것은 가능한 것으로 해석된다. 따라서 이 사건 각 분양계약의 이행이 거래관념상 이행불능의 상태에 있다고 보기도 어렵다.

어느 모로 보나 이 사건 각 분양계약이 피고들의 귀책으로 이행불능 상태에 있으므로 이를 해제한다는 원고들의 주장은 받아들이기 어렵다.

5. 반소청구에 관한 판단

가. 분양대금 및 지연손해금 지급의무

원고들이 피고들과 이 사건 각 분양계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 각 분양계약서는 분양대금 및 지연손해금 등에 관하여 아래와 같이 규정하고 있다.

제1조(분양대금 및 납부방법)

- ③ '갑'은 공정 단축에 따라 표제부의 중도금 납부 기간 중이라도 입주기간을 지정할 수 있다. 이에 따라 입주기간이 앞당겨질 경우 '을'은 앞당겨진 입주지정기간에 잔금과 미납 중도금을 일시에 납부하여야 한다. 이 경우 선납할인은 적용되지 아니한다.
- ④ '을'은 계약금·중도금·잔금을 '갑'이 지정한 은행의 계좌로 반드시 납부하여야 하며 이외의 방법으로 납부하였을 경우에는 무효로 간주하여 미입금된 것으로 보며, 이로 인하여 발생한 '을'의 제반 손해 및 손실 등에 대하여는 갑 또는 '병', '정'에게 이의를 제기할 수 없다.
- ⑧ 잔금은 '갑'이 통보하는 입주지정 만료일까지 납부하여야 한다. 단, 입주지정 만료일 이전에 입주할 경우는 입주 전까지 잔금을 완납하여야 한다.

제2조(할인료, 연체료, 및 지체상금)

- ③ '을'은 중도금 및 잔금의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 때에는 그 경과 일수에 대하여 연체기간 전체 일수에 최초 공급계약 체결 당시 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균 여신금리[가계대출, 신규취급액 기준]와 대부업법 시행령 제9조 제4항에 따른 연체이자율 규정(2019.09.16. 시행)이 정한 가산금리를 합산한 연체료율을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 한다.(연체료는 연체기간 전 기간에 연체료율을 곱하여 산출한다) 또한, 계획된 공사일정이 당초 중도금 납부일정보다 현저히 늦어지는 경우 '갑', '을', '병'은 합의하여 위 중도금 납부일정을 조정할 수 있다.

내용	3%	2.77%	5.77%
----	----	-------	-------

주1) 대부업법 시행령 제9조 제4항에 따른 연체이자율 규정(2019.09.16. 시행)

주2) 한국은행 발표(2021.07.29.) 예금은행 가중평균 여신금리(가계대출, 신규취급액 기준)

- ④ 전항의 경우 경제사정의 변경 등으로 합산한 연체료율이 분양계약 체결시점에 비추어 연 2%

포인트 이상 증감한 때에는 갑과 을은 그 때로부터 증감된 연체요율을 적용하여 연체료를 산정한다. 다만, 갑이 합산 연체요율의 연 2% 포인트 이상 증가를 이유로 새로이 연체료를 산정하고자 할 경우에는 을에게 미리 그 사실을 통지한 이후부터 이를 적용한다.

⑦ '갑'이 '을'로부터 받은 분양대금의 변제충당의 순서는 '을'이 부담할 연체료, 선충도금, 잔금의 순으로 한다.

피고 D은 2023. 8. 31. 이 사건 부동산의 입주지정일을 2023. 11. 1.부터 2023. 11. 30.까지로 정하였다(을15-1). 따라서 원고들은 이 사건 각 분양계약 제1조 제3항에 따라 2023. 11. 30.까지 아래 표 기재와 같이 이 사건 각 분양계약에 따른 잔금을 지급할 의무가 있다.

A	H	2021. 12. 1.	179,850,000	125,895,000	53,955,000
I	2021. 12. 1.	179,850,000	125,895,000	53,955,000	
J	2021. 12. 1.	376,050,000	263,235,000	112,815,000	
K	2021. 9. 16.	237,620,000	166,334,000	71,286,000	
소계	973,370,000	681,359,000	292,011,000		
B	L	2021. 9. 16.	359,700,000	251,790,000	107,910,000
M	2021. 9. 16.	184,210,000	128,947,000	55,263,000	
N	2021. 9. 16.	218,000,000	152,600,000	65,400,000	
소계	761,910,000	533,337,000	228,573,000		
C	O	2021. 12. 1.	347,710,000	243,397,000	104,313,000
P	2021. 9. 16.	180,940,000	126,658,000	54,282,000	
소계	528,650,000	370,055,000	158,595,000		

한편, 이 사건 각 분양계약에서 정한 연체이율은 5.77%이고(제2조 제3항), 피고 D은 2023. 7. 31. 이 사건 분양계약 제2조 제4항에 따라 원고들에게 2023. 8. 1.부터 연체이율이 5.77%에서 7.81%로 변경된다는 안내문을 통지하였으므로(을15-3), 원고들은 위 통지 이후 미지급 분양대금에 대하여 연 7.81%로 계산한 연체이자를 지급하여야 한다.

따라서 원고 A은 292,011,000원, 원고 B은 228,573,000원, 원고 C은 158,595,000원 및 위 각 돈에 대하여 잔금지급기한 다음날인 2023. 12. 1.부터 이 사건 반소장 부분이 원고들에게 송달된

2024. 4. 26.까지는 이 사건 각 분양계약에서 정한 연체이율인 연 7.81%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 소유권이전등기 인수 의무

부동산등기법은 등기는 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 함을 원칙으로 하면서도(제28조), 제29조에서 '판결에 의한 등기는 승소한 등기관리자 또는 등기의무자만으로' 신청할 수 있도록 규정하고 있는바, 위 법조에서 승소한 등기관리자 외에 등기의무자도 단독으로 등기를 신청할 수 있게 한 것은, 통상의 채권채무 관계에서는 채권자가 수령을 지체하는 경우 채무자는 공탁 등에 의한 방법으로 채무부담에서 벗어날 수 있으나 등기에 관한 채권채무 관계에 있어서는 이러한 방법을 사용할 수 없으므로, 등기의무자가 자기 명의로 있어서는 안 될 등기가 자기 명의로 있음으로 인하여 사회생활상 또는 법상 불이익을 입을 우려가 있는 경우에는 소의 방법으로 등기관리자를 상대로 등기를 인수받아 갈 것을 구하고 그 판결을 받아 등기를 강제로 실현할 수 있도록 한 것이다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다60708 판결 등 참조).

원고들은 이 사건 각 분양계약에 따라 이 사건 각 호실의 소유권이전등기를 이전받을 권리가 있음에도, 이 사건 각 분양계약의 효력을 다투며 이 사건 각 호실의 소유권이전등기를 인수하지 않을 의사를 분명하게 표시하였다. 따라서 등기의무자인 피고 E 주식회사로부터, ① 원고 A은 별지 목록 순번 제1 내지 3항 기재 각 부동산에 관하여는 각 2021. 12. 1. 매매를 원인으로 한, 별지 목록 순번 제4항 기재 부동산에 관하여는 2021. 9. 16. 매매를 원인으로 한, ② 원고 B은 별지 목록 순번 제5 내지 7항 기재 각 부동산에 관하여 각 2021. 9. 16. 매매를 원인으로 한, ③ 원고 C은 별지 목록 순번 제8항 기재 부동산에 관하여는 2021. 12. 1. 매매를 원인으로 한, 별지 목록 순번 제9항 기재 부동산에 관하여는 2021. 9. 16. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기 신청절차를 인수할 의무가 있다.

6. 결론

피고 E의 원고들에 대한 반소청구는 이유 있어 인용하고, 원고들의 피고 E에 대한 본소청구 및 피고 D에 대한 청구는 이유 없어 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사유아람

판사이영곤

판사이두현

별지