

서울동부지방법원 2023. 7. 21 선고 2022가단161499 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 김윤찬

피 고 1. B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주

담당변호사 유준근

2. C

변 론 종 결 2023. 6. 23.

판 결 선 고 2023. 7. 21.

주 문

1. 원고의 피고 B 주식회사에 대한 주위적 청구를 기각한다.
2. 피고 C은 원고에게 73,250,000원 및 이에 대하여 2021. 9. 12.부터 2023. 1. 12.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주위적으로, 피고 B 주식회사(이하 ‘피고 회사’라 한다)는 원고에게 73,250,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 피고 회사에 대한 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

별지 청구원인 중 피고 회사에 대한 해당 부분 기재와 같다.

나. 판단

살피건대, 을가 제1호증, 제2호증의 1 내지 5의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 회사가 원고에게 분양목적물인 이 사건 건물의 전매를 확약하였음을 뒷받침할만한 객관적인 자료가 존재하지 않는 점, ② 이 사건 계약에는 ‘입점예정일은 변동될 수 있으며 추후 개별통지’ 하도록 되어 있고 피고 회사는 사업계획에 따라 이 사건 건물의 공사를 진행하고 있는 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 계약에 따르면 입주지정일 및 그 전제가 되는 준공일이 어느 정도 예상될 뿐만 아니라 이 사건 계약이 불공정한 약관에 해당한다고 보기도 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 계약이 적법하게 해제되었다거나 무효의 계약에 해당된다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에서 한 원고의 피고 회사에 대한 주위적 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2. 피고 C에 대한 예비적 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

별지 청구원인 중 피고 C에 대한 해당 부분 기재와 같다.

나. 판단

자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호)

3. 결론

원고의 피고 회사에 대한 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고 C에 대한 예비적 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사 유석동

청 구 원 인

1. 이 사건의 경위

가. 원고는 2021. 9. 12. 피고 B 주식회사(이하, '피고 회사'라 합니다)와 서울 도봉구 D의 6필지상 E(이하, '이 사건 건물'이라 합니다) 10층 F호 임대분양계약(이하, '이 사건 계약'이라 합니다)을 체결하고, 같은 날 계약금 73,250,000원을 납부하였습니다(갑 제1호증).

나. 피고 C과 피고 G은 이 사건 건물의 분양대행업자로서 원고에게 이 사건 건물의 임대분양을 권유하면서 언제든지 전매(계약인수)가 가능하다고 설명하였고, 원고는 이러한 전매확약을 믿고 이 사건 계약을 체결한 것입니다.

다. 그런데 이 사건 건물의 신축사업이 계속 지연되었고, 원고는 최근 이 사건 건물 분양대상부분의 전매를 요청하였는데 피고들은 원고가 기지급한 계약금을 포기해야 인수인을 구해주겠다고 하면서 전매확약을 지키지 않았습니다.

라. 이에 원고는 내용증명으로 피고 회사에 이 사건 계약의 해제를 통보하고 계약금의 반환을 요청하였는데(갑 제2호증), 피고 회사는 오히려 원고가 1차 중도금을 납부하지 않은 것으로 이유로 이 사건 계약을 해제한다고 회신하였습니다(갑 제3호증, 갑 제4호증)

2. 피고 회사의 채무불이행으로 인한 이 사건 계약의 해제와 이에 기한 계약금 반환 청구(주위적 청구)

가. 이 사건 계약은 이미 완공된 건물을 임대하는 내용의 계약이 아니라 신축하는

건물을 분양하는 것이고, 또한 일반적인 분양계약처럼 건물의 소유권을 분양하는 것이 아니라 임대권을 분양하는 것입니다.

나. 이 사건 건물 신축사업은 이른바 'H [] 복합개발사업'으로 널리 알려져 있습니다. 해당 사업은 2010년 시행사의 부도로 공정을 약 27%의 상태에서 공사가 중단되어 11년 동안 방치되어 있었다가 2021년에 재개된 사업입니다. 따라서 사업재개 당시 원고를 비롯한 수분양자들은 사업정상화가 가능한 것인지에 대하여 의심할 수 밖에 없었는데, 피고 회사는 정상적인 공사가 가능하다고 장담하면서 2024년 하반기에 준공될 것이라고 하였습니다(갑 제5호증).

다. 그런데, 이 사건 건물 신축사업은 이 사건 계약 체결 이후 사실상 아무런 진전이 없었고, 심지어 계약체결일로부터 약 한달 후인 2021. 10. 18.로 예정되어 있던 1차 중도금 일정도 계속 미루어 지다가 최근에야 확정되었습니다.

라. 피고 회사는 이 사건 건물을 준공하여 원고에게 임대해야 하는 의무가 있는데, 이 사건 건물의 신축사업이 계속 지연되고 있으며 실제로 준공될 수 있을지도 불확실해지고 있습니다. 따라서 피고 회사의 채무불이행 내지 중대한 사정변경이 발생한 것으로 볼 수 있는바, 원고는 이 사건 계약을 적법하게 해제할 수 있습니다.

마. 한편, 원고는 이러한 사업지연 등을 이유로 피고 회사에 자신의 수분양부분을 전매해 줄 것으로 요청하였습니다. 원고가 이 사건 계약을 체결할 당시 분양대행업자들로부터 언제든지 전매가 가능하다는 설명을 들었고 이를 믿고 계약을 체결하였던 것입니다.

그런데, 분양대행업자가 시행사의 허락 없이 이러한 전매화약을 할 수는 없는 것이므로 피고 회사도 이러한 전매화약을 잘 알고 있었음이 분명하고 그 화약을 준

수할 의무가 있습니다. 따라서 피고 회사가 이러한 전매확약을 미이행한 것도 채무 불이행에 해당하므로 원고는 이를 이유로도 이 사건 계약을 해제할 수 있는 것입니다.

바. 결국 원고는 피고 회사의 채무불이행 내지 중대한 사정변경을 이유로 이 사건 계약을 적법하게 해제할 수 있고, 이러한 해제통보를 피고 회사에 내용증명으로 발송하여 이 사건 계약은 해제되었다고 할 것인바, 피고 회사는 원고에게 이 사건 계약의 계약금 73,250,000원을 반환할 책임이 있습니다.

3. 피고 C와 피고 G에 대한 손해배상청구(예비적 청구)

가. 위에서 설명한 것처럼, 피고 C와 피고 G은 원고에게 이 사건 계약을 체결하도록 권유한 분양대행업자들입니다. 그리고 위 피고들은 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 건물의 분양대상부분이 부가가치가 높은 상가이고, 사업 재개로 인기가 높아지고 있어서 빨리 계약을 체결해야 한다고 하면서, 언제든지 전매를 쉽게 할 수 있는 것이어서 일단 계약해두는 것이 이득이라고 설명하였습니다.

나. 원고는 자신의 전제산을 투자하는 것이어서 망설이고 있었는데, 나중에 전매할 수 있다는 말을 듣고 일단 계약을 체결한 것입니다. 그런데, 최근에 원고가 전매를 요청하자 피고 회사는 그런 약속을 한 것이 없다고 하면서 불응하였습니다.

다. 피고 회사의 말대로, 피고 회사가 전매확약을 한 적이 없다면 피고 C와 피고 G이 자신들의 분양실적을 올리기 위해서 원고를 속이고 사기분양을 한 것입니다.

라, 따라서 피고 C 과 피고 G 의 불법행위로 원고는 계약금 상당의 손해를 입게 되었으므로, 위 피고들은 원고에게 계약금 73,250,000원 상당의 손해를 배상할 책임이 있습니다

4. 결 론

이상에서 살펴본 바와 같이 피고들은 원고에게 청구취지 기재 금원을 지급할 책임이 있다고 할 것인바, 원고의 이 사건 청구를 전부 인용하여 주시기 바랍니다.

