

의정부지방법원 고양지원 2023. 12. 21 선고 2022가단99411 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

의정부지방법원 2024. 7. 11 선고 2024나201049 판결

의정부지방법원 고양지원 2023. 12. 21 선고 2022가단99411 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 따뜻한 변호사들

담당 변호사 조민영, 마수정

피 고 1. 주식회사 B

2. C 주식회사

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인 正 담당 변호사 김희영

3. 주식회사 D

소송대리인 법무법인 지름길 담당 변호사 박경수

변 론 종 결 2023. 11. 30.

판 결 선 고 2023. 12. 21.

주 문

1. 원고의 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

[주위적 청구]

원고에게, 피고 주식회사 B은 111,472,580원 및 이에 대하여 2021. 9. 30.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 C 주식회사는 신탁재산의 한도 내에서 피고 주식회사 B과 공동하여 위 돈을 지급하라.

[예비적 청구]

원고에게, 피고 주식회사 B, 주식회사 D는 공동하여 111,472,580원 및 이에 대하여 2021. 9. 30.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 C 주식회사는 신탁재산의 한도 내에서 피고 주식회사 B, 주식회사 D와 공동하여 위 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 9. 30. 피고 C 주식회사와 사이에 고양시 덕양구 E로트 1층 F호(이하 위 건물 전체를 '이 사건 상가'라고 하고, 위 점포 부분을 '이 사건 점포'라고 한다)를 공급금액 1,144,725,800원(계약금 114,472,580원, 1차 중도금 228,945,160원, 2차 중도금

228,945,160원, 3차 중도금 114,472,580원, 잔금 457,890,320원)에 분양받는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 피고 C 주식회사는 위 분양사업의 수탁자, 피고 주식회사 B은 위 분양사업의 시행사이자 위탁자이고, 피고 주식회사 D는 위 분양사업의 대행사이다(이하 '주식회사' 명칭은 모두 생략한다).

다. 피고 D 직원은 이 사건 계약 체결 당시 원고가 교부받은 계약서 중 "제26조(특약사항)" 부분에 "(주)B은 G 해당건축물 F호의 편의점-담배판매 독점권을 부여합니다."라는 내용을 기재하였다.

라. 원고는 2022. 7. 25.경 고양시로부터 이 사건 상가에 담배판매권을 부여받을 수 없다는 내용의 확인을 받았다. 이에 원고는 2022. 7. 28. 피고 C, B에 대해 이 사건 계약을 해제한다고 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

피고들은 이 사건 계약 체결 시 원고에게 이 사건 점포에 담배판매권(편의점)을 독점적으로 부여하기로 하였고, 위 조건은 이 사건 계약의 가장 중요하고 본질적인 부분으로서, 이 사건 계약은 위 조건이 성취되지 못할 경우 해제되는 해제조건부 계약이다. 그런데 원고가 담배판매권을 받지 못하게 되었으므로 이 사건 계약은 해제되었다. 따라서 주위적으로, 이 사건 상가 분양사업의 신탁자 및 수탁자인 피고 B과 피고 C은 원상회복으로서 공동하여 원고에게 이 사건 계약의 계약금 114,472,580원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 예비적으로, 피고 D는 분양대행업자로서 피고 B, 피고 C의 피용자인데, 원고에 대하여 선관주의의무위반 등 불법행위를 저질렀고, 나머지 피고들은 이에 대한 사용자책임을 부담하므로, 피고들은 손해배상으로서 공동하여 원고에게 위 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

을 나 제1호증의 기재에 의하면, 원고는 이 사건 계약 체결 전 피고 B에 '계약 전 확인서'를 작성해 주었는데, 위 확인서에 "본 건물 근린생활시설 중 H호(약국- 병원확정과 관계없으며, 처방권을 전제로 하지 않음), I호(커피전문점), J호(부동산), F호(편의점 - 담배판매권 보호)는 시행위탁사에서 인정한 독점 업종이며 매도인 겸 수탁사 C 주식회사와는 무관함, 상기 독점업종 및 호실은 최초 입점 후 2년간 유지되며, 향후 관리단 및 입주자 협의 후 가능함, 이외 타 호수에 동일 업종은 개설할 수

없으며 업종 제한 약정을 위반할 경우 발생하는 영업금지, 정지청구 등 민형사상 책임은 위반자에게 있음을 확인함.”이라고 기재되어 있는 사실이 인정된다. 위 기재 내용과 이 사건 계약서에 기재된 특약사항 내용, 피고 B에서 이 사건 상가 주변에 다른 담배판매점들이 생기게 되어 원고가 담배판매권을 받지 못하게 될 상황을 예상하거나 이를 통제하는 것은 불가능할 것으로 보이는 점 등을 종합해보면, 피고 B은 원고에게 이 사건 계약에서 이 사건 상가 내부에 한정하여 이 사건 점포 이외의 다른 점포에서는 담배판매를 하지 못하도록 하는 독점적 권리를 원고에게 부여하기로 약정한 것으로 보일 뿐이고, 위 피고가 이 사건 상가 외부의 다른 담배판매점들에 대한 관계까지 고려하여 원고에게 담배판매권을 독점적으로 부여하기로 약정한 것으로 볼 수는 없다.

따라서 원고가 고양시로부터 담배판매권을 받지 못하였다는 사정만으로 이 사건 계약이 해제되었다고 보기 어려우므로(원고는 고양시로부터 구체적으로 어떠한 이유로 담배판매권을 받지 못했다는 것인지에 대해서도 밝히지 않았다), 이를 전제로 한 원고의 주위적, 예비적 청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

원고의 주위적, 예비적 청구는 이유 없어 모두 기각한다.

판사 조지환