

수원지방법원 성남지원 2014. 8. 20 선고 2014가합200738 판결 [분양(매매)대금 청구]

전 문

원고네오위즈엔에이치엔에셋매니지먼트 주식회사

피고경기도

변론 종결2014. 7. 9.

판결 선고2014. 8. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 8,235,614,520원 및 이에 대하여 2014. 1. 23.부터 이 사건 소장부분
송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 건설교통부장관은 2001. 12. 26. 성남시 분당구 판교·운중동 일원 약 9,376,000m²(이하

'판교지구'라고 한다)에 관하여 택지개발촉진법에 의한 택지개발예정지구로 지정하였고, 대한주택공사, 한국토지공사(2009. 10. 1. 위 대한주택공사와 한국토지공사가 합병되어 한국토지주택공사가 되었다, 이하 합병 전후를 구별하지 않고 위 대한주택공사와 한국토지공사를 통틀어 '한국토지주택공사'라고 한다), 피고, 성남시는 2003. 9. 8. '판교지구 공동시행기본협약'을 체결하고, 2003. 12. 30. 건설교통부장관으로부터 판교지구 개발사업 공동사업시행자로 지정되어 택지개발계획승인처분을 받았다.

나. 피고는 2006. 4. 28. 한국토지주택공사와 사이에, 한국토지주택공사는 위 판교지구 개발사업의 공공시설용지 중 도시지원시설용지 등을 2009. 12월경까지 조성하여 피고에게 이관하고, 피고는 그 대가로 2,037,228원/m² (조성원가는 2,247,833원/m²)을 지급하기로 하는 내용의 이관협약(이하 '이 사건 이관협약'이라고 한다)을 체결하였다. 피고는 위 협약에 따라 이관받는 용지를 '판교테크노밸리'라고 명명하고, 그 구체적 용도를 '초청연구용지', '일반연구용지', '연구지원용지', '주차장용지'로 세분한 후 2006. 7. 14. 위 각 용도에 특화된 회사들에게 위 용지를 공급하기 위하여 용지공급공고(이하 '이 사건 용지공급공고'라고 한다)를 하였다. 이 사건 용지공급공고 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

판교택지개발지구 내 도시지원시설

2차 판교테크노밸리 공급공고

7. 공공지원시설에 대한 특약사항

가. SC-1용지에 대하여는 연면적의 50% 이상을 연구·업무시설로, 연면적의 20% 이상은 중앙센터, 데이터센터, 정보교류센터, 벤처지원시설 등 공공지원시설 용도로 계획하여야 함.

나. SC-1용지를 공급받은 사업자는 위 "가" 항에 의한 공공지원시설을 반드시 경기도에 분양하여야 함. 단, 분양에 따른 공공지원시설의 분양가격 결정에 있어 연면적지분과 동일한 토지지분에 대해서는 조성원가로 하고 건축지분에 대하여는 저가공급계획 등을 포함하여 사업계획서에 명시하여야 함.

8-3. 사업계획서 심사기준

다. 연구지원용지(SC-1)

1) 기업에 대한 평가 : 유치업종 적합성, 기업의 규모 및 기업공개 여부, 기업의 비전 및 사업계획과의

연계, 재무 건전성 등

2) 사업계획에 대한 평가: 사업타당성, 자원조달계획, 공공시설공급 및 관리운영계획

3) 개발계획에 대한 평가: 공공지원시설 도입 등 시설 및 건축계획

※ 심사기준에 대한 자세한 사항은 '판교테크노밸리 2차 공급지침'을 참조 바람.

다. 피고는 이 사건 용지공급공고와 관련하여 보다 상세한 내용을 정한 '판교테크노밸리 조성사업 2차 용지공급지침서(이하 '이 사건 공급지침서'라고 한다)'를 공고하였는데, 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

-판교테크노밸리 조성사업-

2차 용지공급지침서

<유의사항>

1. 판교테크노밸리 내 사업용지는 판교테크노밸리의 비전실현을 위하여 업체별로 제안하는 사업계획을 심사에 의하여 공급하는 부지로서 용지를 공급받는 업체는 사업계획에 따라 개발하여야 하므로 투자 결정시 유의하기 바랍니다.

2. 판교테크노밸리 용지공급 기본계획

2.3 2차 공급대상 용지현황

1) 판교테크노밸리 조성사업 2차 공급대상 사업용지의 현황은 다음과 같다.

<공급대상사업용지 현황>

연구지원용지	SC-1	16,863	5,101	공공 또는 민간사업자	연구업무시설, 데이터센터 등	특별공급	76,389,390
--------	------	--------	-------	-------------	-----------------	------	------------

3. 용지공급 절차와 조건

3.2 용도별 택지공급가격 및 공급방법

1) 용도별 택지공급가격 및 공급방법은 아래 표와 같다.

연구지원용지	SC-1	감정가격	사업계획평가	16,863m ² (5,101)	
--------	------	------	--------	------------------------------	--

2)다. 연구지원용지(SC-1)는 사업계획평가에 의거 정액가(감정가)로 공급한다.

3.5. 공급대상자 선정방법

1) 필지별로 용지공급 신청자가 제출한 사업계획서를 객관적인 기준과 공정한 절차를 거쳐 평가 심의한 후 공급대상자를 선정한다. 단, 심의과정 및 내용은 일절 공개하지 않는다.

2) 사업계획심의를 별도 구성하는 판교테크노밸리 평가위원회에서 사업계획을 심의하여 공급대상후보자를 선정하고, 심의위원회에서 종합검토 후 공급대상자를 선정한다.

(중략)

6) 연구지원용지의 공급자 선정방법은 다음과 같다.

가. 대상 : 연구업무기능 지원, 단지활성화를 위한 공동시설 및 연구 업무시설 등

나. 공급절차 : 공고·접수(45일)→심의 공급대상자 선정 및 협상 계약

다. 공급대상자 결정방법 : 사업계획서 심의를 통과한 신청자 중 공급대상자를 선정하여 협의를 통해 계약

3.6 매매계약의 체결

16) 공공지원시설에 대한 특약사항

가. SC-1용지에 대하여는 연면적의 50% 이상을 연구·업무시설로, 연면적의 20% 이상은 중앙센터, 데이터센터, 정보교류센터, 벤처지원시설 등 공공지원시설용도로 계획되어야 한다.

나. SC-1용지를 공급받는 사업자는 위 "가"에 의한 공공지원시설을 반드시 경기도에 분양하여야 한다. 단, 분양에 따른 공공지원시설의 분양가격 결정에 있어 연면적지분과 동일한 토지지분에 대해서는 조성원가로 하고 건축지분에 대하여는 저가공급계획 등을 포함하여 사업계획서에 명시하여야 한다.

(중략)

22) 해석

가. 대외에 공포하거나 배포한 문건에서 상호 해석을 달리하는 부분이 있는 경우 공급공고문, 공급지침서, 기타문건의 순서에 의해 우선적인 효력을 인정한다.

라. 엔에이치엔 주식회사와 주식회사 네오위즈는 컨소시엄(이하 '엔에이치엔 네오위즈

컨소시엄'이라고 한다)을 구성한 후 2006. 8. 28. 판교지구 내 도시지원시설용지 중 연구지원용지인 SC-1 16,863m² (이하 '이 사건 용지'라고 한다)의 매각에 입찰하여 피고로부터 우선협상 대상자로 지정받았는데, 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 당시 피고에게 제출한 사업계획서(이하 '이 사건 사업계획서'라고 한다)의 내용 중 이 사건과 관련된 것은 다음과 같다.

사업계획서

제3장 공공지원시설 공급 및 관리운영계획

3.1 공공지원시설 공급계획

○ 저가공급계획

- 토지지분에 대해서는 경기도 공급공고금액의 조성원가(제세공과금 제외)로 공급

- 토지비 : 공급금액(76,389,390천원) × 21.40% = 16,347,329,000원

- 건축지분에 대하여는 순수공사비(평당 520만원)의 90%에 공급

- 건축비 : 공공지원시설 공급면적(8,044평) × 공사비(평당 470만원) = 37,806,800천원

※ 총 사업비는 공사비, 설계감리비, 부대비, 운영설비비, 조사비, 제세공과금 등 사업비용이

발생하나, 공공지원시설 활성화 차원에서 부대비용일체 및 토지조세 등은 사업 신청자가 부담하고

순수 공사(평당 520만원)의 90%에 공급함.

■ 총공급금액

총공급금액(천원)	16,347,329	37,806,800	54,154,129
-----------	------------	------------	------------

마. 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄과 피고는 2006. 12. 29. 이 사건 용지에 관하여 다음과 같은 내용의 용지매매계약(이하 '이 사건 용지매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

용지매매계약서

이 사건 용지에 관하여 매도인 피고와 매수인 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄은 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

제1조 (지정용도의 준수 및 확약)

① 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄은 이 사건 용지공급공고 및 이 사건 공급지침서에서 규정된 바에 따라 이 사건 용지의 매수를 신청하기 위하여 이 사건 사업계획서상에 확약한 바와 같이 이 사건 용지를 매수하여 건물을 신축한 후, 건축된 건물(이하 "본건건축물")의 완공일부터 20년간 지정용도에 이를 사용하여야 한다.

(중략)

⑤ 이 사건 매매계약에서 명시하는 "지정용도"라 함은 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 이 사건 사업계획서에 "목적용지"를 사용할 용도로 확약한 것으로서, 이 사건 공급지침서 2.-4-2) '용지별 건축물의 용도'에 '허용용도'로 명기된 용도를 의미한다.

제2조(매매대금 및 대금납부방법)

① 피고는 이 사건 용지를 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄에게 금칠백육십삼억팔천구백삼십구만원(₩76,389,390,000)에 매도하고 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄은 이를 매수한다.

제5조 (면적기준 및 정산)

① 이 사건 용지의 면적은 판교테크노밸리 조성사업 실시계획(지구단위계획 포함)에 의한 택지개발사업 준공 전 가분할 면적이므로 추후 확정된 측량결과에 따라 면적의 증감이 있을 수 있으며, 그러한 증감분에 대하여는 이 사건 매매계약 체결 당시의 매각단가(원/㎡)에 의하여 정산하기로 한다.

제19조 (계약의 해석)

① 이 사건 매매계약의 해석에 관하여 당사자 사이에 이견이 발생한 경우에는, 신의성실의 원칙에 의한 일반관례를 고려하여 피고, 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄 상호 협의하여 처리하도록 노력한다.

② 이 사건 용지공급공고, 이 사건 공급지침서는 이 사건 매매계약의 일부를 구성한다. 다만, 이 사건 용지공급공고, 이 사건 공급지침서 및 이 사건 매매계약 사이에 해석상 차이가 있는 경우에는 이 사건 매매계약, 이 사건 용지공급공고, 이 사건 공급지침서 순서대로 우선한다.

제26조(특약사항)

① 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄은 이 사건 용지에 건축 연면적의 50% 이상을 연구·업무시설로,

건축 연면적의 20% 이상을 중앙센터, 데이터센터, 정보교류센터, 벤처지원시설 등 공공지원시설용도로써 이 사건 공급지침서 3.6 16) 가호 소정의 예시표에 기재된 것으로서, 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 피고에게 제출한 사업계획서에서 제시한 시설계획 이상으로 계획하여 "본건건축물"을 건축하여야 한다.

② 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄은 제1항에 따라 조성된 공공지원시설(해당 토지지분 포함)(이하 "본건공공지원시설")을 피고에게 분양하여야 한다.

③ 제2항에 따라 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 피고에게 분양하는 본건공공지원시설 중 토지지분 부분은 조성원가 상당액으로 하고, 건물분에 대하여는 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 피고에게 제출한 사업계획서에 제시한 바와 같이 실제 집행한 순수공사비의 90% 상당의 금액(단, 평당 470만원을 상한으로 한다)으로서 피고가 승인하는 금액으로 한다. 단, 이 경우 순수공사비의 산정을 위하여 피고는 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄에게 필요한 모든 자료를 요구할 수 있으며 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄은 이러한 피고의 요구에 따라야 한다.

④ 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄은 향후 "본건건축물"의 설계등 건축 진행시, "본건공공지원시설"의 위치, 규모 등에 대하여 사전에 피고의 의견을 구하여야 하며, 상호 협의하여 건축계획을 수립하되 피고와 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄의 의견이 상호 다를 경우 피고의 의견을 우선으로 한다.

바. 이후 원고는 2007. 4월경 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄으로부터 이 사건 용지매매계약상의 매수인 지위를 양도받고, 2007. 4. 2. 피고로부터 위 매수인 지위 양수에 대한 승인을 받은 후, 이 사건 용지매매계약에 따라 2010. 10월경부터 이 사건 용지지상에 연구·업무시설, 공공지원시설 등의 공사를 착공하여 2013. 5. 23. 준공을 마쳤다.

사. 이후 원고는 피고와 사이에 위 공공지원시설 및 그 해당 토지지분인 이 사건 용지 중 21.4%의 지분(이하 '이 사건 용지지분'이라고 한다)에 관하여 분양계약을 체결하기 위한 협의를 시작하였으나, 이 사건 용지매매계약서 26조 제3항 본문의 '조성원가 상당액'의 의미에 관한 해석에 있어 끝내 의견의 합치를 이루지 못한 채, 2013. 12. 23. 다음과 같은 내용의 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라고 한다)을 체결하였다.

공공지원시설 분양계약서

■ 부동산의 표시

매도인이 매수인에게 분양하려는 부동산 : 공공지원센터

1. 건물

가. 소재지 : 경기도 성남시 분당구 대왕판교로645번길 12

나. 건물의 명칭 : 공공지원센터

다. 건축면적 : 1,781.49㎡

라. 건축연면적 : 28,499.45㎡

마. 주용도 : 업무시설(사무실)

2. 토지

가. 소재지 : 경기도 성남시 분당구 삼평동 629

나. 면적 : 16,863분의 3,608.682 (21.4% 공유지분)

제 1조 (분양대금 및 지급방법)

① 원고는 "용지매매계약" 제26조에서 정한 바와 같이 피고에게 "목적물"을 분양하기로 한다.

② 피고는 제6조 소정의 인도일로부터 14일 내에 원고에게 다음 각 호의 분양대금을 지급하여야 한다.

1. 토지부분 : 8,111,714,480원(이 사건용지매매계약서 제26조에 기재된 조성원가에 관하여

원고는 이 사건 사업계획서에 반영된 금액인 16,347,329,000원이라고 주장하고, 피고는

한국토지주택공사로부터 이관받은 토지 조성원가인 8,111,714,480원이라고 주장하여 양 당사자

사이에 분양대금에 대한 이견이 있는바, 위 액수는 본 계약 체결 당시 양 당사자가 주장하는 각

분양대금 중 중복되는 부분임)

2. 건물부분

40,296,325,380	40,116,325,380	36,469,386,709	3,646,937,671	180,000,000
----------------	----------------	----------------	---------------	-------------

③ 양 당사자는 본 계약의 체결과 분양대금 중 다투지 않는 부분의 대금 수령이 "목적물"의 분양에

대한 부제소 합의 및 분양대금 중 다툼이 있는 부분의 포기를 의미하지 않음을 확인한다.

제5조(할인료, 지연이자 등)

② 피고가 분양대금의 납부를 지체한 경우 피고는 원고에게 지체한 금원에 대하여 납부기한의 다음날부터 실제로 납부하는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급하여야 한다.

제6조(인도)

① 피고는 본 계약 체결일부터 14일 내에 원고에게 "목적물"의 인도를 요청할 수 있으며, 원고는 피고의 요청일로부터 3일 내에 이를 인도하여야 한다. 단, 피고가 기한 내에 인도를 요청하지 않은 경우에는 인도가 완료된 것으로 간주한다.

③ 피고는 "목적물"을 인도받음과 동시에 인수확인서를 발급하여야 하며, 인수확인서를 발급하는 날을 "인도일"로 본다.

아. 이 사건 분양계약에 따라, 원고는 피고에게 위 공공지원센터와 이 사건 용지지분을 인도하였고, 피고는 원고에게 위 공공지원센터에 관한 분양대금 40,296,325,380원과 이 사건 용지지분에 관한 분양대금 8,111,714,480원, 합계 48,408,039,860원(= 40,296,325,380원 + 8,111,714,480원)을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 갑 제7호증, 을 제1호증 내지 을 제3호증, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

1) 이 사건 용지매매계약 제26조 제3항 본문의 조성원가는 다음과 같은 이유로, 원고가 피고로부터 이 사건 용지를 매수할 때 공급받은 가격을 기준으로 산정한 이 사건 사업계획서상의 금액인 16,347,329,000원으로 해석하여야 한다.

가) 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 이 사건 용지매매계약 체결에 앞서 피고에게 제출한 이 사건 사업계획서에서 이 사건 용지지분의 분양대금을 「공급금액(76,389,390,000원) × 21.4% = 16,347,239,000원」이라고 명시하였고, 피고는 위 사업계획서를 심사하였음에도 위 금액에 이의를 제기하지 아니한 채 이 사건 용지매매계약을 체결하였다.

나) 이 사건 용지매매계약의 당사자는 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄과 피고인데, 계약 당사자인 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 알 수 없는 제3자(한국토지주택공사)의 조성원가를 기초로 이 사건 용지지분의 분양대금이 결정되는 것은 상식에 반할 뿐 아니라 이 사건 용지매매계약 제26조는 「엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄은 제1항에 따라 조성된 공공지원시설(해당 토지지분 포함)을 피고에게 분양하여야 한다(제2항)」고 하면서, 「제2항에 따라 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 피고에게 분양하는 본건 공공지원시설 중 토지지분 부분은 조성원가 상당액으로 하고..(제3항)」라고 규정하고 있는바, 위 각 조항을 유기적으로 해석하면 제3항의 조성원가는 원고가 피고로부터 이 사건 용지를 매수하고 조성하는데 소요된 원가를 의미한다고 보아야 한다.

다) 만약 이 사건 토지지분의 조성원가를 택지개발사업의 조성원가로 해석할 경우 이 사건 용지지분에 관하여, 피고는 무려 82억 상당의 이득을 얻고, 원고는 같은 금액 상당의 손해를 입게 되는바, 이는 거래관념이나 거래관행에 반한다.

2) 따라서 이 사건 용지지분의 분양대금은 16,347,329,000원이므로, 피고는 이 사건 용지지분 분양대금으로 위 분양대금과 기지급한 8,111,714,480원의 차액인 8,235,614,520원(= 16,347,329,000원 ~ 8,111,714,480원)을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하는 것이고, 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2005. 2. 24. 선고 2005다56186 판결, 대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다40858 판결 등 참조)

그런데 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 용지매매계약서 제26조 제3항 본문은 이 사건 분양계약의 대금에 관하여 건물분에 대해서는

「엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 피고에게 제출한 사업계획서에 제시한 바와 같이 실제 집행한 순수공사비의 90% 상당의 금액(단, 평당 470만원을 상한으로 한다)으로서 피고가 승인하는 금액으로 한다」고 정하고 있는 반면, 이 사건 토지지분에 대해서는 사업계획서에 관한 언급 없이 '조성원가 상당액'이라고만 정하고 있는 점, ② 이 사건 용지매매계약을 구성하는 이 사건 용지공급공고(제7항 나목)와 이 사건 공급지침서(제3.6항 16호 나목)는 「연면적지분과 동일한 토지지분에 대해서는 조성원가로 하고 건축지분에 대해서는 저가공급계획 등을 포함하여 사업계획서에 명시하여야 한다」고 규정하여 사업계획서 기재 대상을 건축지분에 대한 저가공급계획 등으로 한정하고, 이 사건 용지지분에 대한 가격은 조성원가로 미리 확정하여 사업계획서의 기재 대상에서 제외하고 있는 점, ③ 이 사건 용지매매계약의 목적인 이 사건 용지는 택지개발촉진법에 정한 택지개발지구에 속하고, 위와 같은 사정은 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄도 당시 알고 있었다고 보이며, 택지개발촉진법령은 택지공급과 관련하여 '택지조성원가'라는 용어를 사용하고 있고, 상당한 금액으로 이 사건 용지를 매수한 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 위 용어를 몰랐다고 보기는 어려운 점, ④ 하나의 계약서에서 동일한 대상을 의미할 때는 동일한 용어를 사용하는 것이 일반적이라고 할 것인데, 이 사건 용지매매계약서에서는 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 피고로부터 이 사건 용지를 공급받으면서 지급한 가격에 대해서 '매매대금' 또는 '매각단가'라는 용어를 사용하고 있는 점, ⑤ 이 사건 사업계획서는 이 사건 용지매매계약을 체결함에 앞서 이 사건 용지의 공급대상자를 선정하기 위한 평가자료에 불과하고, 더욱이 이 사건 용지지분의 분양가격은 사업계획서의 기재사항이라거나 심의대상이 된다고 할 수 없으므로(심의대상이 되는 것은 건축지분에 대한 저가공급계획에 한정된다), 단순히 피고가 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄 제출의 이 사건 사업계획서에 기재한 이 사건 용지지분의 분양가격에 대해서 이의하지 아니하였다는 사정만으로는 위 사업계획서상의 분양가격이 이 사건 용지매매계약이나 이 사건 분양계약의 내용으로 편입되었다고 볼 수 없는 점, ⑥ 설령 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이나 원고가 이 사건 용지매매계약 당시 한국토지주택공사의 택지조성가격을 구체적으로 알지 못하였다고 하더라도 위 택지조성가격을 기준으로 이후 체결될 분양계약상의 대금을 정하기로 하는 데는 아무런 법적 장애가 없는 점, ⑦ 이 사건 용지매매계약서의 '조성원가'를 위 계약의 제3자인 한국토지주택공사의 택지조성원가라고 해석한다고 하더라도

그것만으로 거래관념이나 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄의 의사에 반한다고 단정할 수 없고, 오히려 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄은 이 사건 용지를 투자 목적으로 매수한 것이 아니라 약 1,900명의 직원이 이용할 사무실의 부지로서 매수하였던 것인데, 당시 성남과 판교 주변 부지의 공급이 부족하였던 사정을 고려하면 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄으로서는 다소 부담되는 조건이라도 감수해야 하는 상황으로 보이는 점, ⑧ 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 이 사건 용지매매계약서 작성 당시 이 사건 용지지분대금에 대하여 16,347,329,000원이라고 기재하지 않고, '조성원가'라고만 기재된 데에 대하여 아무런 이의를 유보하지 않은 점 등에 비추어보면, 이 사건 용지매매계약상의 '조성원가'가 원고가 피고로부터 이 사건 용지를 매수한 때의 공급가격이라고 단정하기 어렵고, 오히려 한국토지주택공사가 피고에게 공급한 때 정해진 택지조성원가라고 해석함이 상당하다고 할 것이다.

따라서 이 사건 용지지분의 분양대금은 피고와 한국토지주택공사 사이의 이 사건 이관협약에서 정해진 조성원가를 기초로 산정한 8,111,714,480원(= 2,247,833원/㎡ × 이 사건 용지 면적 16,863㎡ × 이 사건 용지지분 21.4%, 10원 이하 버림)이라고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김광섭

판사이이영

판사윤지영