

수분양자 이탈방지 최신 판례집

2024

법무법인 호암

고객의 시작과 끝을 책임집니다

들어가며

“2024 수분양자 이탈방지 최신 판례집”은

최근 1년 내 부동산 시장에서 발생한 수분양자 잔금납부거부 및
각종 수익형 부동산의 분양 · 입주 과정에서 발생한 수분양자 관련 분쟁 사례,
부동산 유형별 판례에 따라 법무법인 호암이 제안 드리는 사례 분석 등이 담겨있습니다.

금융 · 부동산 실무 과정에서 이 사례집을 통해
귀사에서 겪고 있는 다양한 실무 현안에 해결책을 얻는 데 많은 도움이 되길 바랍니다.

비슷한 사건, 케이스 등을 겪고 계시거나,
궁금하신 사항은 언제든지 주저하지 마시고 법무법인 호암의 문을 두드려 주십시오.
**처음부터 마지막 순간까지,
의뢰인과 함께하는 든든한 법률 파트너가 되겠습니다.**

법무법인 호암

신민영 드림

※ 본 사례집의 저작권은 법무법인 호암에 있습니다.
저작권법에 의해 보고 받는 저작물이므로 전재와 복제는 금지되며,
이를 어길 시 저작권법에 의거 처벌될 수 있습니다.

법무법인 호암

법무법인 호암은 부동산 개발 관련 법무, PF금융, 기업금융, 기업법무 분야에
최고 수준의 전문성과 경험을 갖추고 있는 로펌으로,
각 분야의 A to Z를 망라하는 풍부한 경험을 가진 변호사들이 활동하고 있습니다.

부동산 전문 차별화된 베테랑 변호사들과 함께
국내 최고 수준의 법률 자문 서비스를 직접 경험해 보십시오.

[법률 자문 영역]

부동산

부동산 투자 및 개발, 법률 실사,
자금 및 금융 등 일체
분양·입주 대행, 일반·법인 등기 가압류·가처분 등
보전처분의 신청, 강제집행의 신청
소송 및 중재절차의 진행, 소송/중재 관련 협상
부동산개발사업 관련 소송/중재

PF금융

재개발·재건축사업, 도시개발사업관련 PF
국가, 지방자치단체 등이 발주한 공모형 PF
해외부동산, 상업 부동산 개발사업 관련 PF
부동산 펀드/리츠 관련 자문
사업시행권 인수 관련 자문
프로젝트 파이낸스 관련 소송/중재

차별화된 기업·금융 자문솔루션

기업금융

프로젝트 파이낸스 대출채권 유동화
기업매출채권, 리스채권 유동화
신용파생상품 검토 및 유동화
선박금융, 항공기금융 관련 유동화
기타 자산매각 관련 자문

기업법무

기업설립 및 합작투자 기업인수, 합병 및 자산양수도
기업 회생 및 파산 투자 및 계약서 검토
기업위기관리·커뮤니케이션 전략
이사회 및 주주총회의 구성·운영 관련 자문
경영권 분쟁 관련 자문
회사설립·증자·부동산 등 자산의 등기 및 등록
기타 상업등기 관련 업무

수분양자 이탈방지 관련판례

(2024. 05. 기준)

[상가(근린생활시설)]

1. 시행사가 대납 의무를 다하지 않은 경우 수분양자에게 위약금 지급의무가 존재하지 않는다고 본 사안

…… 의정부지방법원 2016. 10. 6. 선고 2016나52532판결[기타(금전)]

2. 상가의 전매가능성에 대한 원고의 기망 또는 착오를 이유로 분양계약을 취소할 수 없다고

본 사안

……서울중앙지방법원 2024. 2. 1. 선고 2023가단5056725판결[계약금반환등청구의소]

3. 시행사 직원의 기망행위가 존재하지 않으므로 (시행)위탁자의 계약금반환의무 및 시행사의

손해배상의무가 없다고 본 사안

……서울고등법원(인천) 2024. 4. 26. 선고 2023나12737 판결[부당이득금]

4. 입점예정일 관련 약정에 따른 약정해제를 인정하여 시행사에게 계약금 및 중도금 반환의무를 인정한 사안

……수원지방법원 안산지원 2024. 4. 24. 선고 2022가단96952 판결[분양대금반환청구의소]

5. 분양계약서 작성 중 시행사가 부도처리 된 경우 수분양자의 권리가 시효소멸하지 않는다고 본 사안

……수원지방법원 평택지원 2024. 1. 24. 선고 2023가단55366 판결[채무부존재확인]

6. 분양자의 1)잔금대출에 대한 허위고지를 인정하지 않았으나 2)상가 내 기둥에 대한 고지의무 위반을 인정하여 계약금반환의무를 인정한 사안

……서울남부지방법원 2023. 11. 17. 선고 2023나54271판결[부당이득금]

7. 분양자가 중도금 대출원리금 전액을 대위변제하였다고 하더라도 분양목적물이 중도금대출금채무에 대한 담보로 제공되지 아니한 이상 대출원리금 대위변제금의 회수를 위하여 분양목적물을 매도할 권한이 없다고 본 사안

…… 서울중앙지방법원 2023. 9. 21. 선고 2022 가단 5230137 판결[부당이득금]

[지식형산업센터]

- 8. 분양대행사 직원의 기망행위가 존재하지 않으므로 매도인/(시행)위탁자/(시행)수탁자의 계약금반환의무 및 분양대행사 직원의 손해배상의무가 없다고 본 사안**

…… 서울남부지방법원 2024. 4. 26. 선고 2022가단267574 판결[부당이득금]

- 9. 수분양자의 잔금 대출이 불가능하게 된 것은 시행사의 귀책사유가 아니라는 이유로 수분양자의 계약해제를 허가하지 않은 사건**

……서울남부지방법원 2024. 3. 8. 선고 2023 가단 287759 판결 [기타(금전)]

- 10. 산업집적법 시행령 개정을 이유로 사정변경에 기한 분양계약해제를 인정한 사안**

……광주고등법원 2023. 11. 15. 선고 2022 나 25201 판결[매매대금반환]

- 11. 분양대행사가 무이자 중도금 대출 가능 안내를 했으나 중도금 대출이 무산된 경우 기지급된 계약금을 반환해야 한다고 본 사안**

…… 서울중앙지방법원 2023. 10. 31. 선고 2022 가단 5230151 판결 [계약금반환]

- 12. 사소한 미시공, 변경시공, 하자 등이 존재하더라도 분양계약의 목적 달성에 상당한 지장이 있는 것이 아니라면 분양계약을 해제할 수 없다고 본 사안**

…… 서울서부지방법원 2023. 9. 15. 선고 2022가단294094 판결 [분양대금반환청구등]

- 13. 분양광고의 내용이 분양계약의 내용으로 당연히 편입되는 것은 아니라고 본 사안**

…… 서울중앙지방법원 2023. 8. 22. 선고 2022가단5123857 판결 [계약금반환등청구의소]

- 14. 약관법이 적용된 사안에서 설명의무를 다하지 아니하여 분양계약이 착오 취소된 사안**

…… 수원지방법원 평택지원 2023. 5. 18. 선고 2022가합10301 판결 [매매대금반환]

- 15. 지식산업센터 입주대상시설 업종에 분양계약시부터 해당할 필요 없이 입주시까지 그 자격을 갖추면 족하다고 본 사안**

…… 서울중앙지방법원 2023. 5. 12. 선고 2021가합521333 판결 [기타(금전)]

- 16. 지식산업센터 건물 동일업종 입점금지 조항 위반시 계약해제 가능하다고 본 사안**

…… 수원지방법원 2023. 4. 6. 선고 2021가합33247 판결 [분양대금반환등]

[숙박시설]

17. 분양계약 해제 시 시행사의 은행에 대한 분양대금 반환의무를 부정한 사안

…… 서울중앙지방법원 2018. 12. 19. 선고 2018 가합 553422 판결[약정금]

18. 입주하여 사용할 수 있는 객관적인 상태를 갖추고 입주지정기간을 통보한 경우 분양자의

이행의 제공을 인정한 사안

…… 서울중앙지방법원 2023. 5. 19. 선고 2020 가단 5165536, 2021 가단 5017047 판결
[분양대금반환등·구상금]

19. 사전 임대관리위탁계약과 분양형 토지신탁계약의 주체가 명확하게 구분됨을 이유로 사정변경에 의한 해지 및 부작위에 의한 기망을 인정하지 않은 사안

…… 서울고등법원 2023. 6. 2. 선고 2022 나 2020861, 2022 나 2034518
판결[부당이득금·약정금]

20. 분양계약서 상 생활숙박시설을 수분양자가 주거용으로 사용하고자 분양받은 경우에도 유효·적법하게 체결된 계약임을 인정한 사안

…… 서울중앙지방법원 2022. 4. 27. 선고 2021 가단 5105470 판결[매매대금반환]

21. 시공사나 시행사 사정으로 입주예정일 임의 변경하는 경우 지체보상금 발생한다고 본 사안

…… 서울중앙지방법원 2024. 3. 8. 선고 2023 가단 5101984 판결 [건축에관한소송]

22. 생활형 숙박시설 주거용도 사용 가능성에 관하여 착오 있었다라도 수분양자가 주거용도로 사용하지 않겠다는 의사 있었다면 분양계약을 해제할만한 계약 중요부분의 착오가 아니라고 본 사안

…… 서울서부지방법원 2023. 11. 29. 선고 2022 가단 211587 판결 [계약금반환등]

23. 생활형 숙박시설 분양계약에서 주거사용 목적을 명시하지 않았다면 계약목적 달성 불능 및 착오를 이유로 해제 불가능하다고 본 사안

…… 서울중앙지방법원 2023. 6. 28. 선고 2022 나 25768 판결 [매매대금반환]

[공동주택]

24. 분양계약 해제 시 분양관리신탁계약 상 수탁자에게 위약금 및 지연손해금 지급의무를 인정한 사안

…… 서울중앙지방법원 2024. 1. 17. 선고 2023가합80843판결[위약금]

25. 인접건축물 안전 상 문제로 예정된 입주예정일을 지키지 못한 경우 분양관리신탁 상 수탁자의 귀책사유를 인정한 사안

……울산지방법원 2023. 12. 29. 선고 2022 가단 117117 판결[분양계약해제및계약금등반환청구]

[오피스텔]

26. 오피스텔 신축 및 분양사업의 시행자의 잔금대출 및 임대수익에 대한 기망여부를 부정한 사안

……서울중앙지방법원 2023. 6. 28. 선고 2021 가합 527737 판결[분양대금반환등]

27. 잔금대출이나 임대수익 관련 기망행위가 존재하지 않아 계약이 유효하며 시행사, 신탁사,

분양대행사의 책임이 존재하지 않는다고 본 사안

……서울중앙지방법원 2023. 6. 28. 선고 2021 가합 569397 판결[부당이득금]

28. 수익률에 관한 약속은 전망을 제시한 것에 불과하며 분양대행직원의 권한을 인정되지 않으므로 분양계약 해제를 인정하지 않은 사안

……수원지방법원 안양지원 2023. 6. 28. 선고 2020 가단 126574 판결[손해배상(기)]

29. 분양계약서 상 생활숙박시설을 수분양자가 주거용으로 사용하고자 분양받은 경우에도

유효·적법하게 체결된 계약임을 인정한 사안

……서울중앙지방법원 2022. 4. 27. 선고 2021 가단 5105470 판결[매매대금반환]

**30. 임대관리대행계약 회사가 임대수익을 보장하는 내용의 수익보장서를 교부한 경우
분양대행사에게는 책임이 없다고 본 사안**

…… 서울고등법원 (인천) 2023. 6. 8. 선고 2022 나 11584 판결[매매대금반환]

**31. 전매가능성 및 임대수익보장, 도시개발사업 진행으로 인한 수분양자들의 계약해제를
취소나 해제를 인정하지 않은 사안**

…… 서울고등법원 2023. 6. 8. 선고 2023 나 2001874 판결[분양대금반환청구등]

[기타-분양형 토지신탁계약]

**32. 위탁계약 상 수탁자가 확정수익금을 지급하지 않은 경우 위탁계약과 분양계약의 해제를
모두 인정한 사안**

…… 서울중앙지방법원 2023. 8. 25. 선고 2022 가단 5380414 판결[원상회복및손해배상청구]

[1. 상가(근린생활시설)]

1. 시행사가 대납 의무를 다하지 않은 경우 수분양자에게 위약금 지급의무가 존재하지 않는다고 본 사안

의정부지방법원 2016. 10. 6. 선고 2016나52532판결[기타(금전)]

[사실관계]

- 1) 시행자(이하 ‘원고’라고 칭함)는 수분양자(이하 ‘피고’라고 칭함)와 분양계약을 체결함
- 2) 피고는 원고에게 계약금 분할 납부 각서 및 계약금 대납 확약서 작성하여 제출
- 3) 피고는 분양계약 체결일 당일 100만 원을 신용카드로 결제하여 1차 계약금을 지급
- 4) 피고는 원고에게 분양계약 해제하겠다는 내용의 문자메세지와, 위약금을 지급할 수 없으며, 기 지급한 계약금의 환불을 요구하는 내용증명을 원고에게 발송
- 5) 원고는 피고에게 미납 계약금을 납입하라는 내용증명을 발송하였으며, 이후 피고에게 분양계약을 해제한다는 내용의 내용증명을 발송

[원고의 주장]

- ◆ 이 사건 분양계약은 피고의 2차 계약금 미납으로 인하여 해제되었으므로, 피고는 원고에게 위약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

[피고의 주장]

- ◆ 이 사건 분양계약은 가계약에 불과하다-계약서에 인감증명이 첨부되지 않았고, 계약금의 일부만을 수수한 채 체결됨
- ◆ 원고가 2차 계약금을 대납하여야 피고에게 납부의무가 발생하는데, 원고가 대납하지 않았으므로 피고에게 2차 계약금 납부의무가 발생하였다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 채무불이행으로 인하여 해제되었음을 전제로 하는 원고의 주장은 이유없다.

[판단]

분양계약은 가계약에 해당하지 않으며, 분양계약이 피고의 의무불이행으로 해제되었다고 볼 수 없는 바, 피고는 위약금을 지급할 의무가 없음

- 1) 분양계약사에는 목적물 등이 상세하게 기재되어있고, 원고와 피고가 분양계약을 체결할 의사로 계약자 란에 서명 또는 날인을 한 이상 분양계약서 상 계약은 적법하게 성립됨
- 2) 계약체결 시 당사자의 인감증명 등의 서류가 반드시 첨부되어야 하거나 계약금 전액이 현실로 지급하여야 하는 것은 아님
- 3) 계약금 분할 납부 각서 및 계약금 대납 확인서의 기재 내용에 의하면 원고가 대납의무를 다하지 않은 경우 피고에게도 위 돈을 납부해야할 의무가 발생하지 않음

[반환범위]

해당 사안의 경우 반환의무 없음(원고전부패소)

[시사점]

- 가계약은 인정되기 어려움
- 시행자가 대납의무를 다하지 않은 경우 수분양자의 채무불이행 인정되기 어려움

2. 상가의 전매가능성에 대한 원고의 기망 또는 착오를 이유로 분양계약을 취소할 수 없다고 본 사안

서울중앙지방법원 2024. 2. 1. 선고 2023 가단 5056725 판결[계약금반환등청구의소]

[사실관계]

- 1) 시행위탁자(이하 ‘피고 주식회사’라고 함), 매도인 겸 시행수탁자(이하 ‘피고 신탁사’라고 함)는 수분양자(이하 ‘원고’라고 함)와 분양계약 체결
- 2) 원고는 피고 주식회사와 분양대행계약을 체결한 분양대행업체의 직원 H 를 통하여 분양계약 체결. 계약금과 중도금 기 지급.
- 3) 원고는 피고들에게 ‘이 사건 상가를 전매해주겠다는 분양대행사의 확약을 믿고 이 사건 분양계약을 체결한 것인데 아직까지 전매가 이루어지지 않고 있으므로 이 사건 분양계약을 취소 내지 해제한다’는 취지의 내용증명우편 발송 후 송달

[원고의 주장]

- ◆ 피고들의 분양대행사 직원 H 는 이 사건 상가를 책임지고 전매할 수 없는 상황이었음에도 불구하고 원고에게 이 사건 상가를 전매하여 주겠다고 기망하였다.
- ◆ 이로 인하여 원고는 시세차익을 얻을 수 있거나 언제든지 계약을 해지할 수 있다는 착오에 빠져 분양계약 체결하였다.
- ◆ 사기 또는 착오(주위적), 전매약정 미이행(예비적)을 이유로 이 사건 분양계약 해제하고 원상회복으로서 분양대금 중 일부 및 이에 대한 지연손해금을 원고에게 지급하여야 한다.

[판단]

상가의 전매가능성에 대한 원고의 기망 또는 착오를 이유로 분양계약을 취소할 수 없음

- 1) ‘이 사건 분양계약 체결에 관하여 원고의 판단으로 결정하였고, 계약체결 후 계약금은 반환되지 아니한다’고 녹음하는 것에 동의

2) 분양계약 신청서 중 ‘상담내용 확인서’란에 계약서 상의 권리 이외에 어떠한 권리주장도 하지 않을 것을 약속하며, 영업사원으로부터 전매알선 등에 관하여 별도로 약속받은 사실이 없음 란에 그런 사실이 없다는 표시로 체크표시 함

3) 분양대행업체 직원 H 는 피고들과 무관하게 자신이 소속되어 있는 분양대행업체를 통하여 도와주겠다는 취지로 보이며 이를 두고 피고들이 이 사건 분양계약에 관하여 기망행위를 하였다고 보기 어려움

[반환범위]

해당 사안의 경우 반환의무 없음(원고전부패소)

[시사점]

- 분양계약 체결과정에서 수분양자의 주체성이 보장되었다는 내용의 조항도 효력있음
- 계약서 상의 권리 이외의 별도의 권리주장하지 않았으며, 알선에 대한 약속이 없다는 내용의 계약서 조항 용이
- 분양대행업체 직원과 시행위탁자 및 신탁사는 별개의 법적 주체로 보는 경향

3. 시행사 직원의 기망행위가 존재하지 않으므로 (시행)위탁자의 계약금반환의무 및 시행사의 손해배상의무가 없다고 본 사안

서울고등법원(인천) 2024. 4. 26. 선고 2023나12737 판결[부당이득금]

[사실관계]

- 1) 수분양자(이하 ‘원고’라고 함)는 시행사(이하 ‘피고C’라고 함)와 신탁계약을 체결한 신탁사(이하 ‘피고B’라고 함)로부터 시흥시 근린생활시설(이하 ‘이 사건 상가’라고 함)을 매수하고 당일 계약금 지급
- 2) 원고는 같은 날 피고C에게 이 사건 상가에 대한 임대차계약 위임
- 3) 원고는 시행사 직원 J와 위 상가 분양 등에 관한 상담을 하고 매매계약의 체결에 이르게 됨

[원고의 주장]

- ♦ 시행사 직원과의 상담 당시 수 개의 커피숍이 입점하기로 확정되었다는 설명을 듣고 투자 가치가 있다고 판단하여 매수하기로 결정하였는데, 시행사 직원이 원고를 기망하여 매매계약을 체결한 것이다.
- ♦ 매매계약을 취소하고자 하며, 신탁사는 계약금 상당액을 반환하여야 하며, 시행사는 불법행위에 따른 손해배상을 하여야 한다.

[판단]

원고가 시행사 직원에게 기망당하여 위 각 분양계약을 체결하였다고 보기 어려우므로, 기망행위를 전제로 한 원고의 주장은 이유없음

- 1) 매매계약 체결 무렵 커피숍 운영업체 사이에 입점 논의가 있었고, 이러한 사실이 대상 상가 매수인들에게 전달되었으며, 매수인이 매매계약에 이르게 된 이유가 되었을 것으로 보임
- 2) 그러나 위 업체들의 입점 여부가 이 사건 상가 상권 활성화에 대한 하나의 지표로 고려될

수 있음을 넘어 매매계약의 체결을 좌우하게 된 필수불가결한 요인이라고 볼 수 없음

3) 거래 관행상 허용되는 과장의 범위를 넘어 구체적으로 허위의 사실을 들어 거짓말하였다는 점에 대한 증거가 없음

[반환범위]

해당 사안의 경우 반환의무 없음(원고전부패소)

[시사점]

- 입점 논의가 이루어지고 있는 상황에서 해당 사실을 고지한 경우 기망행위라 보기 어려움
- 커피숍 입점은 매매계약 체결을 좌우하는 필수불가결한 요인이라고 볼 수 없음

HOAM
법무법인 호암

4. 입점예정일 관련 약정에 따른 약정해제를 인정하여 시행사에게 계약금 및 중도금 반환의무를 인정한 사안

수원지방법원 안산지원 2024. 4. 24. 선고 2022가단96952 판결[분양대금반환청구의소]

[사실관계]

- 1) 수분양자(이하 ‘원고’라고 함)는 시행사(이하 ‘피고’라고 함)와 상가 분양계약을 체결하고 계약금 및 중도금을 기 지급함
- 2) 계약서 중 입점예정일 및 이에 관련된 계약해제조항이 존재함

■입점예정일 : 2022년 3월 예정(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며 정확한 입주개시일은 추후 개별 통보하기로 하며, 변경 통보되는 날을 “확정입점예정일”로 정한다)

제11조(계약의 해제)

- ④ 원고는 피고의 귀책사유로 인하여 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우에는 본 계약을 해제할 수 있다. 단, 천재지변 또는 피고의 귀책사유가 아닌 행정명령 등의 불가항력적인 사유로 인해 준공이 지연될 경우에는 그러하지 아니한다.

제12조(위약금 및 반환금)

- ② 제11조 4항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 경우 총 분양대금의 10%를 위약금으로 하여 원고에게 지급한다.

- 3) 피고는 2022. 7. 21. 원고들에게 입점안내통지서를 보냈고, 2022. 8. 4. 관할관청으로부터 상가에 관한 사용승인을 받음

[원고의 주장]

- ♦ 피고의 준공지연 등으로 분양계약에서 정한 입점예정일로부터 3개월이 지나도록 입점할 수 없게 되었고, 이는 분양계약 상 약정해제사유에 해당하므로 분양계약을 해제하고 위약금의 반환을 구한다.
- ♦ 분양계약의 목적을 달성할 수 없을 정도의 중대한 하자가 존재하므로, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조에 따라 분양계약을 해제한다.

[피고의 주장]

- ◆ 분양계약상 입점예정일은 잠정적인 기한에 불과하고, 약정해제권 발생기준일은 피고가 추후에 통보하는 ‘확정입점예정일’이다.
- ◆ 원고들이 잔금지급의무를 다하지 않아 해제권을 행사할 수 없다.
- ◆ 해제권 행사 이전에 피고가 준공 및 입주안내를 하였으므로 약정해제권은 소멸하였다.
- ◆ 분양계약의 목적을 달성할 수 없을 정도의 중대한 하자가 존재하지 않으므로 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조에 따른 해제권 행사의 요건을 갖추지 못하였다.

[판단]

입점예정일 관련 약정에 따른 약정해제가 인정되는 바, 시행사는 계약금 및 중도금을 반환하여야 함

- 1) 이미 3개월의 유예기간이 존재하고, 입점예정일의 변경을 허용할 경우 규정이 사실상 의미가 없어지므로 입점예정일 문구는 문언 그대로의 의미로 정하되 다만 정확한 입주일자는 추후 확정하겠다는 의미로 보아야 함
- 2) 이미 3개월의 유예기간이 존재함에도 원고들이 잔금지급의무를 다해야 한다고 볼 경우 사실상 피고에게 3개월의 기간을 추가로 허용하여 주는 격이 되므로 잔금지급의무를 다하지 않아도 해제권을 행사할 수 있음

[반환범위]

기 지급한 계약금 및 중도금 전액 + 소송촉진 등에 관한 특례법상 지연손해금

[시사점]

- 계약서 상 입점예정일은 다소 확정적인 의미를 가지므로 시행사 측에서 신중하게 설정할 필요가 있음
- 입점예정일로부터 일정기간 도과할 경우 수분양자가 잔금을 치르지 않아도 해제권을 행사할 수 있음

5. 분양계약서 작성 중 시행사가 부도처리 된 경우 새로운 분양자에 대하여

수분양자의 권리가 시효소멸하지 않는다고 본 사안

수원지방법원 평택지원 2024. 1. 24. 선고 2023가단55366 판결[채무부존재확인]

[사실관계]

1) K주식회사의 사업 시행 및 분양계약의 체결

수분양자(이하 ‘피고’라고함)는 시행사사K와 분양계약을 체결하고 이후 건물이 완공되어
시행사K의 명의로 소유권보존등기를 마침. 피고는 분양체결 안내시 구두로 설명한 내용과
조건으로는 대출실행이 불가능하다는 안내를 받고 위 분양계약금 상당의 반환을 촉구하는
내용증명 우편을 보냄. 시행사K는 대출과 관련해서는 당사의 귀책사유가 아니고, 조속히
분양계약 체결 및 잔금납입을 촉구하는 내용증명우편을 발송함

2) 부동산담보신탁 계약의 체결

시행사K는 대리사무수탁사F, 대주인 L주식회사와 부동산담보신탁 약정 체결함. L로부터 대출을
받는 한편 L을 우선수익자로 한 부동산담보신탁계약을 체결하였고, 신탁을 원인으로 하여 H
앞으로 소유권이전등기 경료

3) K의 부도 및 공매절차의 진행- 이 사건 건물 등은 28차례 유찰되는 등 어려움을 겪음

4) 원고의 이 사건 공매 낙찰 및 매매계약 체결, 일부 수분양자들과 합의서 작성

원고는 공매절차에서 건물을 낙찰받아 부동산처분신탁계약서를 체결하고, 원고 명의의
소유권이전등기 및 H명의로 신탁등기 마침. 일부 수분양자들은 원고와 합의서를 작성한 후
일부 금원을 보상받고, 합의서를 작성한 상가 수분양자들이 분양받은 각 호실에 관하여 H의
신탁등기를 말소하고 원고 명의로 소유권이전등기를 마친 후, 원고가 새로이 추진하는 사업을
위하여 체결한 신탁계약에 따라 I 주식회사에 위 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를
마쳐줌

[원고의 주장]

- ◆ 다른 수분양자들과의 상가분양계약서에 따르면 1개월 이내에 소유권이전서류 교부를 신청하여야 하며 소유권 이전을 완료하여야 한다고 규정되어 있으므로, 잔금 납부 여부와 무관하게 상사소멸시효가 완성되었다.
- ◆ 피고는 소유권이전등기청구권 및 분양계약금반환 청구 등 어떠한 권리도 행사할 수 없다.

[판단]**분양계약서 작성 중 시행사가 부도처리 된 경우 수분양자의 권리가 시효소멸하지 않음**

- 1) 원고가 분양자의 지위를 승계한 사실, 피고와 K 사이에 어떠한 계약서도 작성되지 않은 사실, 어떠한 법적 조치나 최고·통고가 없었던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없음
- 2) 수분양자의 계약금 이체 후 분양계약서를 작성하지 않은 상태에서 부도처리가 되어 계약의 내용이 확정되지 않아 권리를 행사할 수 없었으므로 소멸시효도 진행되지 않음
- 3) 다른 수분양자들과 체결한 분양계약서 샘플 양식의 기재만으로는 권리를 행사할 수 있었다고 볼 수 없음
- 4) 원고가 사업 양수 후 10여년이 도과하도록 분양계약의 체결 및 이행을 촉구하거나 개별 협의를 진행하지 않은 점, 공시송달 등으로 계약상의 지위를 벗어날 수 있었음에도 아무런 법적조치를 하지 않은 점, 사업양수 이후 수분양자들과의 계약을 이행하겠다고 대외적으로 공표하였음에도 이행하지 않은 점 등을 고려할 때 원고는 피고의 권리행사나 시효종단 사유를 곤란하게 하였음

[반환범위]

(공매 낙찰과정 등을 통해) 분양자 지위 승계한 경우 상가분양공급계약에 기한 소유권이전등기절차 이행하고 분양대금 반환할 의무 있음

[시사점]

- 분양자 지위 승계 시 수분양자 별로 계약관계 명확하게 할 필요 있음
- 사업 양수 직후 분양계약의 체결 및 이행을 촉구하거나 합의를 진행하여야 함

6. 분양자의 1)잔금대출에 대한 허위고지를 인정하지 않았으나 2)상가 내 기둥에 대한 고지의무 위반을 인정하여 계약금반환의무를 인정한 사안

서울남부지방법원 2023. 11. 17. 선고 2023나54271판결[부당이득금]

[사실관계]

- 1) 수분양자(이하 '원고'라고 함)는 분양자(이하 '피고'라고 함)와 상가 분양계약을 체결하고 계약금 지급함
- 2) 원고 명의로 중도금 무이자 대출이 이루어졌으나, 원고는 잔금을 지급하지 않음

[원고의 주장]

- ◆ 피고는 불투명한 상황임에도 불구하고 중도금은 무이자 대출이 가능하고 잔금도 전액 대출받을 수 있으므로 계약금만 지급하면 분양을 받을 수 있으며, 임대수익이 확실히 보장되므로 임대수익만으로 대출이자를 갚을 수 있으며, 부동산 가격이 상승할 것이 확실하다고 허위로 고지하였다.
- ◆ 상가 내부에 설치되는 기둥의 존재, 위치와 면적에 대하여 원고에게 고지할 의무가 있는데도 고지하지 않았고, 이는 계약의 중요 부분에 해당하여 계약이 취소되어야 한다.
- ◆ '계약 체결 시 반드시 확인하시기 바라며 이에 대해 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.'라는 확인서의 기재는 약관법 제6조의 '고객에게 부당하게 불리한 조항'에 해당하여 무효이다.
- ◆ 기둥의 존재는 중대한 하자에 해당하여 계약의 목적을 달성할 수 없게 하는 것이므로 계약이 해제되어야 한다.

[판단]

분양직원의 허위고지 인정될 수 없음

1) 당시 이율 등을 들어 예상 수익률과 잔금 대출 이율 등을 설명한 것으로 보일 뿐, 2.3% 정도의 이자율로 확정적인 잔금 대출을 약속하는 내용이라고 보기 어려움. 또한 중도금에 대해서는 무이자로 대출이 이루어짐.

2) 잔금 지급 및 임대수익 창출 방법, 장래의 부동산 가격상승 가능성 등은 기본적으로 분양받는 사람이 잘 알아보고 판단하여야 할 부분임. 일반 상거래의 관행에 해당함

기동1에 대한 고지의무 위반 인정될 수 없으나, 기동 2에 대한 고지의무 위반 인정됨

1) 기동의 중심이 벽면을 지나게 하거나, 최소한 기동이 벽면에 상당 부분 붙어 설치될 것을 예상하는 것이 일반적이지, 기동이 벽면에서 떨어져 상가 내부에 설치될 것을 예상하는 것은 일반적이지 않음.

2) 확인서의 평면도 만으로는 기동의 존재를 예측하기 어려움

3) '상기의 사항을 충분히 설명듣고 인지하였으며'라는 문구 옆의 자필 서명만으로는 고지의무를 다하였다고 볼 수 없음- 부동문자로 인쇄된 것일 뿐이며 각 확인서 내용과 별도로 기동들의 위치나 크기 등을 설명하였음을 짐작할 만한 다른 자료가 없음

4) 비교적 저렴하게 책정된 평단가(분양대금/공급면적)가 기동들의 존재 등에 대한 고지의무를 면제 또는 경감시키는 결정적 요인이 된다고 보기 어려움

[반환범위]

기동2가 존재하는 상가에 대한 계약이 적법하게 취소되었으므로 이 상가에 대한 계약금 및 소송촉진 등에 관한 특례법상 지연손해금을 반환하여야 함

[시사점]

- 잔금대출에 관한 통상적인 내용 및 가능성을 설명한 것만으로는 허위고지가 인정되지 않음
- 분양계약 시 평면도 상 장애물에 대한 구체적이고 자세한 설명 필요함
- 저렴한 가격으로 분양하였다고 하더라도 고지의무 위반이 치유되지 않음

**7. 분양자가 중도금 대출원리금 전액을 대위변제했더라도 양목적물이
중도금대출금채무에 대한 담보로 제공되지 아니한 이상 대출원리금
대위변제금의 회수를 위해 분양목적물을 매도할 권한이 없다고 본 사안**

서울중앙지방법원 2023. 9. 21. 선고 2022 가단 5230137 판결[부당이득금]

[사실관계]

- 1) 수분양자(이하 ‘원고’라고 함)는 주식회사 F(이하 ‘피고’라고 함)와 상가 건물에 관하여 분양계약을 체결하고 이행기에 계약금과 중도금을 모두 지급하였는데, 각 중도금은 모두 원고가 주식회사 J로부터 대출받은 돈으로 마련한 것임
- 2) 피고는 수분양자들에게 입주지정기간을 정하여 통보하였으나 반송되었고, 이후 원고에게 2 차례 잔금의 납부를 최고하였으나 모두 반송되었고, 분양계약이 해제되었다는 취지의 우편물을 발송하였으나 이사불명으로 반송됨
- 3) 피고는 주식회사 J에게 원고의 중도금대출 원리금을 대위변제함
- 4) 피고는 소외 M(제삼자)에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐줌

[원고의 주장]

- ◆ 피고가 적법한 계약해제를 하기 전에 분양목적물에 관하여 제 3 자에게 소유권이전등기절차를 마침으로써 분양계약상 소유권이전등기의무가 이행불능이 된 바, 계약이 해제되어야 한다.

[피고의 주장]

- ◆ 이 사건 분양계약 상 조항에 따라 2020. 5. 14. 발송한 해제의 의사표시가 14 일이 경과한 2020. 5. 28. 도달하여 그 효력이 발생하였다.

[판단]

수분양자가 분양잔대금의 지급을 지체하고 있었다라도, 분양자가 적법한 계약해제를 하기 전에 분양목적물에 관하여 **제 3 자에게 소유권이전등기절차를 마침**으로써 분양계약상의 소유권이전등기의무가 **이행불능**이 된 경우 **이를 원인으로 한 수분양자의 계약해제는 적법**

피고가 제 3 자에게 소유권이전등기를 마칠 당시 해제사유가 존재하고 있었다고 볼 수 없고, 이 사건 부동산이 원고의 중도금대출금채무에 대한 담보로 제공되었다고 볼 증거도 없고, 피고가 원고의 중도금대출금채무를 연대보증하였더라도 마찬가지로-소유권이전의무를 이행할 수 없게 된 결정적인 원인이 자신의 분양잔금 지급의무를 이행하지 아니한 것이라고 볼 수 없음

수분양자가 분양잔대금의 지급을 지체하고 있었던 점만으로는 수분양자의 계약해제가 신의칙에 반한다고 볼 수 없음

종전의 주소로 우편물을 발송하는 방법으로 한 해제는 부적법함

피고로서는 주민등록법 제 29 조 제 2 항 제 6 호, 주민등록법 시행령 제 47 조 제 4 항에 따라 원고의 주민등록초본을 교부받아 변경된 원고의 주소를 확인할 수 있었음에도 이러한 절차를 거쳐 원고의 주민등록초본을 확인하지 않았으므로 피고는 과실로 원고의 변경된 주소를 알지 못한 것임

[반환범위]

계약금과 중도금 및 이에 대한 법정이자

[시사점]

-수분양자가 분양잔대금 지급을 지체하더라도 제3자에게 소유권이전등기를 경료하는 것은 주의하여야 함. 이는 중도금을 대위변제하였거나 중도금 지급채무에 대하여 연대보증을 하였더라도 마찬가지.

[2. 지식형산업센터]

8. 분양대행사 직원의 기망행위가 존재하지 않으므로 매도인/(시행)위탁자/ (시행)수탁자의 계약금반환의무 및 분양대행사 직원의 손해배상의무가 없다고 본 사안

서울남부지방법원 2024. 4. 26. 선고 2022가단267574 판결[부당이득금]

[사실관계]

1) 각 분양계약 체결 및 계약금 기 지급

수분양자(이하 ‘원고’라고 칭함)는 분양대행사 직원 M의 권유로 ①주식회사E(매도인/위탁자), 주식회사 K(수탁자)와 분양계약 체결 후 계약금 지급 ②주식회사G(시행위탁자), 주식회사K(시행수탁자)와 분양계약 체결 후 계약금 지급 ③주식회사K(시행수탁자), 주식회사(시행위탁자)와 분양계약 체결 후 계약금 지급함

2) 재정적 어려움을 이유로 원고의 분양계약 포기신청서 제출

②항의 분양계약에 대하여 잔금 납부가 어렵다는 이유로 각 분양계약 포기신청서 제출 및 기 납부한 계약금 반환받을 수 없음 확인

3) 원고가 분양대행사 직원 M과 분양팀장 N을 고소하였으나 혐의없음을 이유로 불기소처분

원고는 분양대행사 직원 M과 당시 분양팀장이었던 N이 분양건물에 투자를 하면 큰 이익이 생길 수 있는 것처럼 원고를 기망하여 분양계약을 체결하게 하였고 그로 인하여 금전적 손해를 입었다는 이유로 고소하였으나 혐의없음을 이유로 불기소처분됨

[수분양자(원고)의 주장]

- ◆ 원고는 분양대행사 직원M으로부터 분양건물에 투자를 하면 큰 이익이 생길 수 있다고 기망당하였다.
- ◆ 분양대행사 직원M의 기망행위를 이유로 분양계약을 취소하였다.
- ◆ 매도인/(시행)수탁자/(시행)위탁자는 분양대행사 직원 M과 연대하여 원고에게 각 지급받은 계약금을 반환하여야 한다.

- ◆ 분양대행사 직원M은 불법행위에 기한 손해배상금으로 계약금 상당을 지급하여야 한다.

[판단]

원고가 분양대행사 직원 M에게 기망당하여 위 각 분양계약을 체결하였다고 보기 어려우므로, 기망행위를 전제로 한 원고의 주장은 이유없음

1) 일부 분양계약을 포기하고 결국 파산선고를 받았는 바 원고의 자력상태에 비하여 무리한 투자를 감행하였다고 보이기는 하나, 분양대행사 직원 M이 원고를 기망하였다고 볼 만한 아무런 자료가 없음

2) 각 분양계약 체결 당시 '분양과 관련하여 허위나 과장된 사실에 근거하여 설명을 듣지 않았으며, 분양 홍보물(카다로그 등)상에 기재되지 않은 기타 정보는 본 계약과 무관함을 인지함', '상기 모든 조항을 포함하여 본 계약과 관련된 본인에게 필요한 일체의 정보는 본인이 직접 확인 후 판단하여야 하며, 이를 이행하지 않아 발생하는 모든 불이익에 대해서는 전적으로 본인에게 책임이 있으며 이에 대하여 시행사, 시행위탁사, 시공사, 분양대행사, 영업직원에게 일체 민형사상의 책임을 묻지 않을 것임을 확인함'이라는 내용이 포함된 상담내용 확인서에 자필로 서명함

3) 분양대행사 직원M의 설명은 수분양자의 판단을 도와주기 위한 보조 자료의 하나에 불과하며 투자여부 및 분양대금 마련에 관하여는 원고가 주체적으로 판단하여야 함

[반환범위]

해당 사안의 경우 반환의무 없음(원고전부패소)

[시사점]

- 수분양자의 자력상태와 분양대행사 직원의 기망여부는 별개
- 허위나 과장된 사실에 근거하여 설명을 듣지 않은 점, 홍보물에 기재되지 않은 점은 분양계약과 무관한 점, 불이익에 대하여 수분양자 본인에게 책임이 있다는 점에 관하여 자필 서명을 받을 필요가 있음

-분양계약 진행 과정에서 수분양자의 주체성을 어느정도 보장할 필요가 있음

HOAM
법무법인 호암

9. 수분양자의 잔금 대출이 불가능하게 된 것은 시행사의 귀책사유가 아니라는 이유로 수분양자의 계약해제를 허가하지 않은 사안

서울남부지방법원 2024. 3. 8. 선고 2023 가단 287759 판결 [기타(금전)]

[사실관계]

- 1) 수분양자(이하 '원고'라고 함)는 시행사(이하 '피고'라고 함)와 이 사건 지식산업센터 분양계약을 체결하고 계약금 및 중도금을 납부함
- 2) 원고는 이 사건 지식산업센터를 사업장소재지로 하여 일반과세자 사업자등록을 마침

[원고의 주장]

- ◆ 잔금대출이 불가능한 상황이고 사업자등록을 낼 수 없는 사람으로서 지식산업센터를 분양받을 법률상 자격이 없음에도 피고가 원고를 현혹하여 분양계약을 체결하게 되었다.
- ◆ 분양계약은 상호 통정하여 단속규정을 위반한 것으로서 무효이다.
- ◆ 홍보 내용과 달리 잔금 대출이 불가능하게 된 것은 피고의 귀책사유에 해당하여 원고는 계약을 취소할 수 있다.

[판단]

수분양자의 잔금 대출이 불가능하게 된 것은 시행사의 귀책사유가 아니고 상호 통정에 해당하지 않으므로 수분양자는 계약을 해제할 수 없음

- 1) 수분양자로서 지식산업센터를 분양받는데 의사의 합치가 있었을 뿐 임대소득을 얻을 목적이었다고 하더라도 이는 계약체결의 동기에 해당하여 통정에 해당하지 않음

- 2) 관련 법률 상¹ 입주대상시설이 아닌 용도로 지식산업센터를 활용하는 것을 금지하고 있을 뿐 분양받는 것 자체를 금지하는 것은 아니므로 원고가 수분양자격을 갖추지 못하였다고 볼 수 없음
- 3) 수분양자가 고령이라거나 잔금 대출이 불가능하게 되었다는 사정은 계약 체결 상 의사표시 흠결이 있는 것으로 볼 수 없음
- 4) ‘입주하여 운영할 목적으로 계약을 확인함’, ‘잔금대출이 불가할 경우 납부 일정에 따라 수분양자 책임 하에 직접 납부해야 하는 것을 확인함’ 등의 내용을 확인한 후 자필로 계약서에 ‘확인함’이라고 기재함

[반환범위]

해당 사안의 경우 반환의무 없음(원고전부패소)

[시사점]

- 입주대상시설이 아닌 용도로 지식산업센터를 활용하는 것을 금지하고 있을 뿐 분양받는 것 자체를 금지하는 것은 아님
- ‘입주하여 운영할 목적이 있음’, ‘잔금대출이 불가할 경우 직접 납부할 것임’ 등의 내용을 계약서에 명시할 필요가 있음

¹ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제28조의7 제1항 제3호

10. 산업집적법 시행령 개정을 이유로 사정변경에

기한 분양계약해제를 인정한 사안

광주고등법원 2023. 11. 15. 선고 2022 나 25201 판결[매매대금반환]

[사실관계]

- 1) 원고는 피고 D(시행위탁사), 피고 C(시행수탁사)와 이 사건 지식산업센터에 관하여 분양계약을 체결하고 계약금과 중도금 기 납부
- 2) 이 사건 지식산업센터는 1 동 1 층 내지 3 층에 있는 33 개 호실을 사무실에서 근린생활시설로 용도변경함
- 3) 피고 D 는 주식회사 L 에 원고 A 의 중도금 대출금 101,208,850 원을 대위변제함

[원고의 주장]

- ◆ 당초 계약 시 상가는 29 개 호실만 있다고 광고하였음에도 33 개 호실을 추가로 상가로 용도변경 하였던 바, 이는 기망이나 착오에 의한 계약체결이므로 분양계약을 취소한다.
- ◆ 이 사건 용도변경으로 상가 총수가 2 배 이상 증가함으로써 기초적인 사정이 현저하게 변경되었고, 이로써 원고들이 분양계약체결 목적을 달성할 수 없게 되었으므로 사정변경을 이유로 계약을 해지한다.
- ◆ 피고들은 계약금 및 중도금을 반환할 의무가 있다.

[판단]

산업집적법 시행령 개정을 이유로 사정변경에 기한 분양계약해제를 인정함

- 1) 용도변경으로 인하여 ‘전체 호실 중 29 개의 상가 수에 기초한 영업이익 창출’이라는 사정이 현저히 변경되었고 당사자들의 이해에 중대한 불균형 초래됨
- 2) 분양광고 책자, 분양대행사 교육자료, 블로그광고에는 총 29 개 호실로 구성되어 독점상관/안정적인 매출보장, 동종업주 불가 등의 내용이 강조됨

3) 관련법²이 개정되어 그에 따른 용도변경을 한 것은 분양계약 체결 당시 당사자들이 예견하거나 예견할 수 있었던 사정이 아님

4) ‘관련법 변경에 따른 설계 변경에 동의합니다’라는 동의서에 서명·날인하였더라도 사정변경에 따른 해제를 인정하지 않을 수 없음

[반환범위]

계약금과 중도금 및 이에 대한 이자 내지 지연손해금

[시사점]

- 분양광고 책자뿐 아니라 분양대행사 교육자료, 블로그광고도 판단 대상이 될 수 있음
- 관련법 개정에 따른 사정변경이라도 수분양자의 객관적인 예견가능성에 따라 판단하는 경향

HOAM
법무법인 호암

² 구 산업집적활성화 및 공장성립에 관한 법률 시행령 제36조의4 제4항 제1호

11. 분양대행사가 무이자 중도금 대출 가능 안내를 했으나 중도금 대출이 무산된 경우 기지급된 계약금을 반환해야 한다고 본 사안

서울중앙지방법원 2023. 10. 31. 선고 2022가단5230151 판결 [계약금반환]

[사실관계]

1) 피고의 사업 시행 및 분양계약의 체결

매도인 겸 시행수탁자(이하 ‘피고’라고 칭함)는 수분양자(이하 ‘원고’라고 칭함)와 분양계약을 체결함

분양대행사 직원은 원고에게 분양을 권유하면서 중도금은 시행위탁사와 계약이 체결된 은행에서 대출받도록 알선해주고, 무이자 중도금 대출이 가능하며(대출이자자는 입주지정기간 전까지는 시행위탁사에서 대신 납부), 잔금 담보 대출 전환(건물이 완공되면 목적물을 담보로 제공하고 대출받을 수 있도록 알선해주는데 분양대금의 7~80%까지는 대출이 가능) 등이 가능하고 중도금 대출은 신용불량자가 아니고 직업이나 소득만 있으면 대출이 나온다고 설명

이 사건 분양계약 당시 별도로 작성한 계약자 유의사항 확인서 및 계약확인서에도 무이자 중도금 대출 및 잔금 담보전환 대출을 기재함

2) 중도금 대출의 무산

원고는 분양계약 체결 후 분양대행사 직원 안내로 대출협약을 맺은 L은행에 중도금 대출신청을 하였는데 은행 측에서 시행위탁사와 체결한 대출협약상의 대출한도가 소진되어 더 이상 대출이 불가능하다는 이유로 대출을 거부하였다. 이에 원고는 대출협약을 맺은 K은행에 2회에 걸쳐 중도금 대출신청을 다시 하였으나 마찬가지로 대출한도가 소진되었다는 이유로 대출이 거절되었다.

이에 분양대행사 직원은 분양계약 명의자를 원고의 딸로 변경해서 중도금 대출신청을 다시 시도해볼 것을 제안하였으나 원고는 이를 거절하였고, 직원이 분양권 전매알선도 시도하였으나 실패하였다.

3) 피고의 대금납부 독촉

원고의 중도금 대출이 무산되어 중도금이 납입되지 않자 피고는 납부를 독촉하면서 미납 중도금과 연체료를 납부하지 않으면 분양계약을 해지할 예정이라는 통지를 하였다.

[원고의 주장]

- ♦ 이 사건 분양계약 체결 당시 분양대금의 50%를 차지하는 중도금 대출을 받을 수 없다는 사정을 알았더라면 이 사건 분양계약을 체결하지 아니하였을 것이다.
- ♦ 이 사건 분양계약 취소에 따른 부당이득 반환으로 50,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

[피고의 주장]

- ♦ 분양계약 당시 무이자 중도금 대출 지원 제도를 안내한 분양대행사 직원은 “원고 이전에 중도금 대출이 거절되었던 사례가 없었고, 신용불량자만 아니면 다 대출이 되는 것으로 알고 있었기 때문에 원고의 경우에도 당연히 대출이 시행될 것으로 생각하고 있었다고 주장
- ♦ 원고의 중도금 대출이 무산되어 중도금이 납입되지 않은 것이므로 미납 중도금과 연체료를 납부하지 않으면 분양계약이 해지되는 것

[판단]

원고로서는 이 사건 분양계약 체결 당시 분양대금의 50%를 차지하는 중도금 대출을 받을 수 없다는 사정을 알았더라면 이 사건 분양계약을 체결하지 아니하였을 것으로 보이는 사실을 각 인정할 수 있으므로, 중도금과 잔금 대출이 가능할 것으로 생각한 동기의 착오는 피고 측에 의하여 유발된 착오로서 이 사건 분양계약인 법률행위 내용의 중요한 부분에 관한 착오에 해당하므로, 원고는 이 사건 분양계약을 취소할 수 있다.

그렇다면 원고는 이 사건 분양계약을 취소할 수 있다고 할 것이므로, 원고의 취소의 의사표시가 담긴 이 사건 조정신청서 부분이 피고에게 송달된 날임이 기록상 명백한 날에 이 사건 분양계약은 적법하게 취소되었다고 할 것이다.

이 사건 분양계약서에 의하면 분양대금은 지정된 피고 명의의 분양대금 납부계좌에 입금된

것에 한하여 유효한 납부로 인정되는데, 이 사건 분양계약의 계약금은 이 사건 부동산 2채를 합하여 합계 43,094,046원에 이르는 계약금만 입금된 사실을 인정할 수 있음

[반환범위]

원고가 지급한 계약금과 법정이자

[시사점]

-수분양자에게 무이자 중도금 대출 등을 안내한 사안에서 중도금 대출이 무산된 경우 중도금 미납을 이유로 계약해지 불가하며 계약 취소시 기지급된 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 반환해야 함

HOAM
법무법인 호암

12. 사소한 미시공, 변경시공, 하자 등이 존재하더라도 분양계약의 목적 달성에 상당한 지장이 없을 정도라면 분양계약을 해제할 수 없다고 본 사안

서울서부지방법원 2023. 9. 15. 선고 2022가단294094 판결 [분양대금반환청구등]

[사실관계]

- 1) 위탁자 겸 수익자(이하 ‘피고’라고 칭함)는 수분양자(이하 ‘원고’라고 칭함)와 분양계약을 체결함
- 2) 피고 측은 구청장으로부터 사용승인을 받은 후 원고를 포함한 수분양자들에게 입주기간(2022. 9. 30. ~ 2022. 11. 4.)을 정하여 고지
- 3) 원고는 이 사건 건물을 방문하여 공사진행상황을 확인함과 아울러 천정고 높이가 계약과 달리 시공(계약상 2.5m, 실제 2.2m)되었음을 확인한 후 피고에게 이 사건 분양계약의 해제를 요청하였고, 피고 측은 천정고를 맞추기 위해 마감되어 있던 단열재 스티로폼을 잘라냄
- 4) 원고는 피고에게 ‘이 사건 분양계약에서 가장 중요한 요소였던 천정고의 높이가 계약에서 정한 바대로 시공되지 아니하였으므로 피고의 채무불이행책임 또는 하자담보책임을 근거로 분양계약을 해제한다는 내용증명 우편을 발송(2022. 11. 9.)
- 5) 원고는 구청에 피고를 상대로 천정고과 달리 시공되었고, 위 문제를 해결하기 위해 단열재를 제거함으로써 계약을 위반하였으니 분양계약은 해제되어야 한다는 민원을 제기
- 6) 구청은 단열재 기준 등을 준수하여야 하며 임의 철거 등은 관련법상 위반됨을 회신(2022. 12. 6.)하였고 그 후 피고 측은 천정 단열재 부분을 원상회복
- 7) 피고 측은 바닥 마감 공사를 하면서 다른 호실들은 바닥을 복도와 같은 높이로 맞추었으나, 원고가 분양 받은 F호는 천정고 높이를 맞추기 위하여 복도보다 바닥을 낮게 만들었다.
- 8) 이에 원고는 다시 영등포구청에 ‘피고 측에서 F호실의 바닥을 낮추어 2.5m의 천정고를 확보하였으므로 현장 확인하여 이를 측정하여 달라’는 취지의 민원을 제기하고 분양대금의 반환을 구하는 이 사건 소송을 제기(2022. 12. 30.)

9) 구청은 원고의 민원에 대해 복도와 거실의 단차는 건축법상 위반사항이 아님을 회신

[원고의 주장]

- ♦ 상가 용도로 사용하기 위하여 천정고가 최소 2.5m로 완공이 되는 것을 중요한 계약 내용으로 삼아 피고와 이 사건 분양계약을 체결하였는바, 피고 측은 이 사건 분양계약에서 정한 바대로 시공하지 못하였고, 이는 상가 용도로 사용하기 불가능한 정도의 심각한 하자에 해당한다.
- ♦ 원고는 피고의 귀책사유로 입주예정일로부터 3개월 내에 입주할 수 없게 되었고, 2023. 2. 22. 이 사건 분양계약 제8조 제3항에 기하여 이 사건 분양계약을 해제하였다. 따라서, 피고는 원고에게 원고가 납부한 계약금과 1, 2차 중도금 합계 382,799,000원을 반환하여야 한다.

[판단]

원고가 측정할 당시 시공된 천정고의 높이가 분양계약에서 정한 높이에 미달하기는 하였으나 그 차이가 크지 않은 점, 방법의 적법성에 관하여는 의문이 있을 수 있으나 원고의 지적 및 민원제기에 따라 피고 측은 나름의 방법을 강구하며 2.5m의 천정고 높이를 맞추기 위한 시도를 하였고, 최종적으로 영등포구청은 원고에게 ‘현장측정결과 반자 높이는 2.5m이고, 복도와 거실의 단차는 건축법상 위반사항이 아니다’는 내용의 민원회신을 하였던 점 등에 비추어, 이 사건 분양계약의 목적물에 원고 주장의 하자가 존재한다고 하더라도 그로 인한 손해배상책임을 청구함은 별론으로 하고, 이 사건 분양계약의 목적을 달성할 수 없는 정도의 하자가 있었다고 보기는 어려움

이 사건 분양계약의 목적물에 원고 주장의 하자가 존재한다고 하더라도 그로 인하여 원고가 이 사건 분양계약의 목적물을 상가로 사용함에 있어서 상당한 지장이 있을 정도에 이르렀다고는 보이지 아니하고, 결국 피고는 분양예정일로부터 3개월 내 원고에게 이 사건 분양계약의 목적물에 입주하여 사용할 수 있는 상태를 제공하였다고 할 것이어서, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

[반환범위]

해당 사안의 경우 반환의무 없음(원고전부패소)

[시사점]

- 수분양자에게 안내한 입주 기간에 분양계약 목적물에 입주할 수 있는 상태를 제공하여야하지만, 사소한 미시공, 변경시공, 하자 등이 존재하더라도 목적달성에 지장이 없다면 이를 이유로 분양계약 해제 불가
- 다만, 이를 해결하기 위한 방법 강구 등 필요

HOAM
법무법인 호암

13. 분양광고의 내용이 분양계약의 내용으로 당연히 편입되는 것은 아니라고 본 사안

서울중앙지방법원 2023. 8. 22. 선고 2022가단5123857 판결 [계약금반환등청구의소]

[사실관계]

1) 분양사업자 겸 수탁자(이하 ‘피고’라고 칭함)는 수분양자(이하 ‘원고’라고 칭함)와 분양계약을 체결함

2) 이 사건 지식산업센터는 분양계약 체결 전 위탁사, 신탁사 피고 회사로 된 분양모집 광고전단, 카탈로그(catalog) 등을 통해

'업무·쇼핑·문화를 하나로 누리는 복합 업무단지'(2.4km 테마형가로수길/영화관/아울렛/스튜디오/섹션오피스를 하나로 누리는 슈퍼블럭),

'업무·쇼핑·문화를 하나로 누리는 복합 업무단지'(2.4km 가로수길 스트리트몰/다양한 테마가 있는 거리/건축물/조형물/트릭아트로 상가와 업무시설이 집약된 복합문화공간),

'태생부터 다른 복합문화공간'(아울렛, 영화관 6개관 입점, 이런 지식산업센터 보셨습니까? 좁은 빌딩형이 아닌 넓은 복합문화공간의 슈퍼블럭, 격이 다릅니다. 차원이 다른 콘텐츠로 365일 사람이 모이는 또 하나의 명소),

'랜드마크 혁신도시의 복합문화중심'(혁신도시 16개 공공기관, 그 중심에 우뚝 서는 복합 업무단지. 1·2층 스트리트몰과 영화관, 프리미엄 아울렛까지 지역의 중심),

'365일 사람이 모이는 곳'(사람이 모이고 머무르는 광장문화, 업무/상가/뷰티/카페/음식/패션/광고/영화 등 다양한 콘텐츠가 모여 무한한 경쟁력의 공간을 창출합니다),

'2.4km 테마형 가로수길(스트리트몰)'(비교불허! 2.4km <지역명> 가로수길과 독특한 건축·구조물 사이로 연결되는 테마형 거리, 걷고 싶은 거리가 모여 경쟁력이 됩니다)

위와 같은 내용으로 광고가 이루어짐

3) 원고는 2020. 3. 20. 계약금과 중도금을 지급하였고, 이 사건 지식산업센터가 2021. 1. 26.

준공되었음. 피고 회사는 그 무렵 원고에게 이 사건 분양계약에서 정한 잔금에 대한 납부일을 지정하였으나 원고는 그 지정일까지 잔금을 지급하지 않았음

4) 피고는 2021. 8. 24.과 2021. 10. 1. 원고에게 두 차례에 걸쳐 분양 잔금에 대한 지급을 독촉하였는데, 원고는 2021. 10. 12.경 피고 회사에 분양 시 약속한 영화관 등이 입점하지 않았는데도 잔금 납부 독촉만 하는 것은 부당하고 이를 이행할 시점을 확약해줄 것을 요구

5) 피고는 2021. 9. 28. 원고의 중도금대출 원리금을 대위변제 후, 2021. 10. 22. 이를 통지하고, 원고가 납부한 분양금액의 10% 상당액을 위약금으로 배상 요구

6) 피고는 2021. 12. 27. 이 사건 신탁계약의 제4순위 우선수익자(시공사)인 주식회사 G(이하 'G'이라 한다)과 사이에 이 사건 상가를 비롯하여 이 사건 지식산업센터의 88개 호실에 대하여 매매계약을 체결하고, 2021. 12. 28. G 앞으로 소유권이전등기

7) 원고는 2022. 5. 6. 이 사건 소장을 통해서 피고 회사에 피고의 귀책사유로 이 사건 분양계약서 제2조 제3항 제3호(분양광고 등을 통해 계약의 내용이 된 사항과 실제 시공건축물과의 차이가 현저하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 정도에 이른 경우), 제5호(그 밖에 계약의 중요한 사항을 위반하여 계약목적을 달성할 수 없게 된 경우)에 해당하므로 분양계약을 해제한다고 통지

[원고의 주장]

- ◆ 분양계약 해제 및 손해배상청구한다.
- ◆ 거짓 광고, 기만적인 광고 등을 이유로 한 불법행위에 기한 손해배상을 청구한다.
- ◆ 피고의 이행불능에 기한 계약해제에 따른 원상회복 및 위약금을 청구한다.

[피고의 주장]

- ◆ 이 사건 상가를 처분하기 전 적법하게 이 사건 분양계약을 해제하였다.

[판단]

- 1) 이 사건 분양광고의 내용을 이 사건 분양계약의 내용으로 편입한다고 약정하였다거나 그러한 묵시적 약정이 있었다고 보기 부족하고, 원고가 광고 내용을 조건으로 이 사건 상가에 대한 분양계약을 체결하였다고 인정할 만한 증거도 없다.
- 2) 이 사건 분양광고가 허위·과장광고에 해당한다고 하여 바로 그 분양광고가 기망행위에 해당하는 것은 아니며, 피고 회사에서 처음부터 이 사건 지식산업센터에 광고한 시설들을 입점 시킬 의사가 없었다거나 그 계획의 실현가능성이 현저히 낮은데도 피고 회사가 원고를 기망하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.
- 3) 피고가 2021. 12. 28. 시공사인 G에 공사대금 지급을 갈음하여 이 사건 상가의 소유권을 이전한 이후 원고의 이 사건 소장을 통한 해제통지를 할 당시까지도 이 사건 상가에 대한 소유권을 회복한 적이 없으므로, 사회통념상 원고에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능에 이르렀다고 봄이 타당하고 이 사건 분양계약이 피고의 이행불능으로 인해 적법하게 해제됨
- 4) 피고가 2021. 8. 24., 2021. 10. 1.과 2021. 10. 22. 내용증명을 통해서 원고에게 완납하지 않고 연체 중인 분양대금을 납부하라는 취지의 이행최고를 하였을 뿐 더 나아가 이를 통해서 이 사건 분양계약에 대한 해제 통지를 하였다고 볼 수 없고, 피고가 원고에게 보낸 2021. 10. 22.자 내용증명이 해제 통지의 성격을 가진다고 볼 수도 없다

[반환범위]

피고는 원고에게 원상회복으로 분양계약금 131,465,500원과 분양계약금 납부일 이후로서 원고가 구하는 2021. 12. 28.부터 이 사건 소장 송달일인 2022. 5. 24.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.

[시사점]

- 분양광고가 허위과장 광고에 해당한다고 하더라도 그 자체로 기망행위에 해당하는 것은 아니며, 광고 당시 이미 실현가능성이 낮고, 이를 알고 있으면서도 속였음이 확인되어야 함
- 분양 부동산을 우선수익자 등에게 대금 지급 등에 갈음하여 소유권을 이전한 경우, 수분양자에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능에 해당하여 계약해제에 따른 위약금을 지급해야 함

14. 약관법이 적용된 사안에서 설명의무를 다하지 아니하여 분양계약이 착오 취소된 사안

수원지방법원 평택지원 2023. 5. 18. 선고 2022가합10301 판결 [매매대금반환]

[사실관계]

1) 주식회사 K는 피고 주식회사 J와 관리형 토지신탁계약을 체결,

피고: 신탁자이자 시행위탁자 겸 수익자 K, 시행수탁자 겸 분양사업자 J

2) 원고들은 이 사건 지식산업센터 지원시설 중 하나인 기숙사 일부 호실을 각 분양받은 수분양자들

3) 피고들은 2019. 7. 4.경 이 사건 지식산업센터 입주자 모집 공고 승인을 받아 지역 일간지 등에 게재

4) 피고 J는 2020. 8. 31.경부터 2020. 10. 28.경까지 분양홍보관에서 일정한 형식으로 마련해둔 분양계약서 양식을 이용하는 방식으로 원고들과 이 사건 분양계약을 체결

5) 이 사건 약관조항은 “산업집적법 제28조의5 등 관계 법령에 따라 이 사건 기숙사에는 이 사건 지식산업센터의 입주기업 종사자들만 입주할 수 있다.”는 내용

6) 원고들은 계약금 및 중도금을 모두 납부한 후 자신들이 분양 받은 각 기숙사 호실을 사업장 소재지로 하여 사업자 등록을 진행

7) 피고들은 2022. 8.경 원고들에게 중도금을 대출해준 금융기관에 중도금 대출 원리금을 대위변제하고, 이 사건 대출은행에 중도금 대출금의 이자를 납입

8) 피고 측이 이 사건 기숙사의 분양을 홍보하기 위하여 제작·활용한 자료들 및 분양계약서 양식에는 “이 사건 지식산업센터 입주기업, 협력업체 종사자 등 이 사건 기숙사의 임차수요가 약 16,000명에 달한다.”는 문구가 기재되었을 뿐, 위 기숙사에는 이 사건 지식산업센터 입주기업 종사자들만 입주할 수 있다는 내용은 기재되어 있지 않음

[원고의 주장]

- ♦ 약관 규제에 관한 법률 위반으로 인한 분양계약이 무효이다.
- ♦ 기망 또는 착오에 의한 의사표시를 이유로 계약이 취소되어야 한다.

[피고의 주장]

- ♦ 원고들이 이 사건 분양계약 체결에 기숙사 입주자격 제한 등에 관한 확인 절차를 거치지 않은 만큼 위와 같은 착오는 원고들의 중대한 과실로 인한 것이다.

[판단]

1) 이 사건 약관조항 “산업집적법 제28조의5 등 관계 법령에 따라 이 사건 기숙사에는 이 사건 지식산업센터의 입주기업 종사자들만 입주할 수 있다.”는 내용은 이 사건 기숙사의 예상 임차수요에 상당한 영향을 미치는 사항에 해당하여 원고들을 비롯한 위 기숙사의 수분양자들에게는 위 약관조항의 내용이 분양계약의 체결 여부를 결정하는데 직접적인 영향을 미칠 수 있는 중요한 내용에 해당

2) 이 사건 분양계약서, 공고문 및 확약서 등에 다른 항목과 비교하여 특별히 부호나 색채, 굵고 큰 문자 등을 사용하여 알아보기 쉽게 표시되어 있지 아니하고, 오히려 다른 조항과 마찬가지로 인쇄되어 있어 통상적인 계약당사자의 입장에서 그 내용을 인지하기 어려워 보이기에, 해당 기재만으로 피고들이 원고들에게 이 사건 약관조항의 내용을 구체적이고 상세하게 설명하였다고 인정하기에 부족하나 이 사건 약관조항에 관한 피고들의 설명의무 위반이 인정되더라도 분양 받은 위 기숙사 호실을 입주기업 종사자들에게는 임대할 수 있고, 기숙사 호실 자체에 기능상 또는 미관상 하자는 없고 이 사건 약관조항을 제외한 나머지 부분은 유효하게 존속

3) 원고들은 이 사건 기숙사의 입주자격 제한과 관련한 착오를 이유로 이 사건 각 분양계약을 취소할 수 있으므로, 위 각 분양계약은 그 취소의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분의 송달로 취소

[반환범위]

취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 보므로, 피고들은 원고들에게 이 사건 각 분양계약의 취소에 따른 원상회복으로 원고들이 지급한 계약금, 중도금 및 원고들이 이 사건 대출은행에 납입한 중도금 대출금 이자 및 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무

[시사점]

- 다수의 수분양자들과 분양계약을 체결하면서 일정한 형식으로 마련해둔 분양계약서 양식을 이용하는 경우 약관법 적용대상
- 약관법 적용될 경우 계약체결 결정에 직접적 영향을 미칠 수 있는 중요 내용을 고객에게 설명할 의무 있고, 이 설명의무를 위반하여 계약을 체결한 때에는 그 약관의 내용은 계약 내용으로 주장할 수 없음
- 임차 수요에 상당한 영향을 미치는 약관 사항의 경우 설명의무 존재하므로 별도 안내 필요

HOAM
법무법인 호암

15. 지식산업센터 입주대상시설 업종에 분양계약시부터 해당할 필요 없이 입주시까지 그 자격을 갖추면 족하다고 본 사안

서울중앙지방법원 2023. 5. 12. 선고 2021가합521333 판결 [기타(금전)]

[사실관계]

- 1) 분양대행사 H의 대표이사 B를 통하여 수분양자(이하 ‘원고’)는 시행수탁자 겸 매도인(이하 ‘피고 C’)과 이 사건 건물 각 호실 분양계약을 체결
- 2) 원고는 2020. 12. 9. 계약금 명목으로 피고 B의 계좌로 1,200만원, 피고 C의 계좌로 2억2천여만원 등 합계 약 2억 3천만원을 지급

[원고의 주장]

- ◆ 이 사건 분양계약의 중요한 내용이라 할 수 있는 지식산업센터 입주가능업종에 대하여 피고들이 설명의무를 위반하여 수분양자 자격이 없는 원고로 하여금 각 호실 분양을 받게 하였으므로 약관규제법 위반하였다.
- ◆ 이 사건 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설의 업종을 정보통신산업으로 엄격하게 제한하는 산업집적법 규정상 원고는 수분양자 자격이 존재하지 않으므로 효력이 없다.
- ◆ 중도금 및 잔금 대출 마련 가능성에 대하여 투자금만 내면 확실히 사무실을 취득할 수 있다고 말하며, 위와 같은 지식산업센터 관련한 중요사항을 원고에게 고지하지 아니하여 사기, 착오를 이유로 분양계약을 취소한다.
- ◆ 위와 같은 이유로 이 사건 분양계약은 무효이거나 취소되었으므로 부당이득반환 내지 원상회복을 청구

[판단]

원고의 사업자 등록 미비를 이유로 피고들이 분양계약을 취소할 의무가 없음

- 1) 분양계약서상 분양대금은 지정된 계좌 이외의 납부는 분양대금으로 인정하지 않는 조항이 존재하므로 피고 B에 대한 청구는 이유 없음

2) 분양계약 체결 당시부터 입주대상시설 업종에 종사하고 있을 필요는 없고, 분양계약체결 후 입주할 때까지 산업집적법에 따른 입주대상시설 자격을 갖추면 된다고 해석되는데 원고는 이 사건 각 분양계약 체결 후 원고 명의로 산업집적법상 지식산업센터 입주대상시설 업종인 ‘정보통신업’사업자등록을 마침으로써 그 형식적인 자격을 갖추었음

3) 원고는 이 사건 건물에 입주할 자격을 갖추지 못한 것이 아니라, 스스로 사업자등록을 마친 정보통신업종에 앞으로 종사할 의지가 없다는 이유에서 위 분양계약의 목적 달성이 불가능하다고 주장하고 있는 것에 불과한 것이고, 사업자등록을 마쳤다면 그 후 해당 업종에 종사할 의사가 없어졌다거나 사업장을 폐업함으로 인한 불이익은 원고가 감수하여야 하므로 산업집적법 위반 주장 이유 없음

[반환범위]

해당 사안의 경우 반환의무 없음(원고전부패소)

[시사점]

- 수분양자가 지식산업센터 분양계약 체결시부터 입주대상 업종에 종사할 필요는 없으며 입주할 때까지 자격을 갖추면 충분
- 지식산업센터 수분양자가 양도나 임대 목적으로 활용하는 것이 가능하므로, 수분양자가 입주대상 업종에 종사하지 않더라도 분양계약 취소 불가능

16. 지식산업센터 건물 동일업종 입점금지 조항 위반시

계약해제 가능하다고 본 사안

수원지방법원 2023. 4. 6. 선고 2021가합33247 판결 [분양대금반환등]

[사실관계]

- 1) 지식산업센터 분양사업을 시행하는 시행자(이하 '피고'라고 칭함)는 수분양자(이하 '원고'라고 칭함)와 분양계약을 체결함
- 2) 이 사건 분양계약은 피고가 미리 주요 내용을 부동산자로 작성한 '지원시설 분양계약서'에 따라 체결되었는데, 그 분양계약서에는 원고가 분양 받은 호수가 편의점으로 독점 지정되었음을 인지하고 이 사건 건물에 동일업종으로 입점할 수 없다고 명기
- 3) 원고는 분양대금 전액을 완납하였으나, 이후 피고는 다른 수분양자와 임대차 계약을 체결하였고 해당 호실에 F마트(업태: 도매업 및 소매업, 업종: 슈퍼마켓) 영업 개시
- 4) 원고는 편의점 동일업종 입점금지 조항 위반을 이유로 F마트 폐업되지 아니할 시 분양계약 해제 의사표시

[원고의 주장]

- ◆ 원고가 계약한 호실에서만 편의점 입점이 가능하도록 업종을 제한하여 분양계약을 체결하였는데, 피고가 이러한 약정을 위반하여 분양계약을 해제하고, 분양대금 전액 지급을 구함

[피고의 주장]

- ◆ 마트와 편의점은 동일한 업종이 아니므로 업종제한약정 위반한 사실이 없음

[판단]

동일업종 입점금지 조항 위반시, 분양계약 해제 가능

- 1) 동일한 업종인지를 판단함에 있어 명칭을 떠나 실질적 형태가 동일한지 여부에 따라 판단함이 타당하며, 편의점과 마트는 동일업종으로 판단됨
- 2) 분양계약에서 편의점 동일업종 입점금지 조항을 규정하고 위반시 계약해제를 규정한 취지는 수분양자의 영업권을 실질적으로 보호하기 위함으로 이를 이행하지 아니하면 분양계약을 해제할 수 있음

[반환범위]

기지급된 분양대금 전액 반환의무. 단, 동시이행관계에 있는 건물 인도 의무 이행 제공 인정 증거 없으므로 이행지체 책임은 지지 않음(원고 일부 승소)

[시사점]

- 동일업종 입점금지 조항 위반시 분양계약 해제 가능
- 분양계약 해제 시, 이행지체 책임까지 묻기 위해서는 동시이행의무 다하여야 함

[3. 숙박시설]

17. 분양계약 해제 시 시행사의 은행에 대한 분양대금 반환의무를 부정한 사안

서울중앙지방법원 2018. 12. 19. 선고 2018 가합 553422 판결[약정금]

[사실관계]

1) 시행사(이하 ‘피고’라고 칭함)의 호텔분양사업 시행

피고는 주식회사 E 와 토지신탁계약을 체결하고 해당 토지 위에 G 호텔을 신축하는 사업의 시행사로서 호텔을 신축하여 분양함

2) 피고와 은행들(이하 ‘원고들’이라고 칭함) 사이의 업무협약 체결

① 원고들은 총 대출한도의 범위내에서 분양대금의 60% 금액 중 수분양자들이 희망하는 금액을 이자 연 6%로 정하여 대출 ② 대출금은 피고가 지정한 분양계약서상 피고 계좌로 입금 ③ 피고는 수분양자 측 사유로 분양계약 해제 시 수분양자들에 대한 분양대금반환금 등으로 수분양자들의 대출원리금을 우선변제 해야함

3) 피고의 분양계약 체결 및 수분양자들과 원고들 사이의 대출계약 체결

4) 피고의 분양계약해제

입실지정일까지 잔금을 납부하지 않은 수분양자들에게 잔금납부 최고 후, 잔금을 납부하지 아니하자 분양계약을 해제한다는 의사표시

5) 원고들의 피고에 대한 대출금 상환 요청

피고는 총 분양대금의 10%를 위약금으로 공제한 후 대출원금, 이자 등을 반환하여야 하므로 위약금 상당에 해당하는 2 차 계약금은 분양대금반환이 될 수 없다며 대출원리금 중 2 차 계약금에 해당하는 금액을 제외한 대출원리금 지급

[은행(원고들)의 주장]

- ◆ 분양계약이 해제될 경우 피고가 기지급 분양대금으로 이 사건 대출원리금을 변제하기로 약정하여 수분양자들의 변제자력에 대한 개별심사 없이 대출하였다.
- ◆ 분양대금반환금 등이 분양대금 전액이 아닌 위약금을 공제한 잔액만을 의미한다고 볼 수 없다. -분양대금 전체가 반환되어야 함
- ◆ ‘분양대금의 10%’ 상당의 위약금은 과다하므로 이를 5% 이하로 감액하여야 한다.

[시행사(피고)의 주장]

- ◆ ‘분양대금반환금 등’은 분양계약에 따라 정해지는 수분양자 측 분양대금 반환채권의 대상을 의미하는 것이므로 위약금을 공제한 잔액만을 의미한다.

[판단]**위약금을 제외한 부분만을 원고에게 지급**

- 1) ‘분양대금반환금’은 문언상 수분양자들이 원고들로부터 대출받아 지급한 분양대금 그 자체가 아니라 분양대금 중 피고로부터 반환받은 금원이라는 의미가 분명
- 2) ‘피고가 대출금 대위변제 시 그 변제원리금을 가산한 금액을 제외한 금액을 이 사건 수분양자들에게 환급해야 하며, 부족한 경우 수분양자가 피고에게 즉시 납부해야 한다’는 조항은 정산방법을 정해둔 것에 불과. 연대보증의무 조항 또한 없음
- 3) 위약금에 우선하여 대출원리금을 변제하기로 하는 등 위약금과의 관계에 관하여 아무런 내용 정하지 않음
- 4) 부동산 매매 거래관행상 총 공급대금의 10%의 위약금은 과다하다고 볼 수 없음

[반환범위]

해당 사안의 경우 반환의무 없음(원고전부패소)

[시사점]

- 시행사 입장에서 수분양자의 대출원리금 반환의무에 관한 연대보증약정은 매우 불리
- 위약금과 대출원리금 간 우열관계에 대한 조항이 존재하지 않는 경우, 분양대금반환금에서 위약금 공제된다고 해석됨

HOAM
법무법인 호암

18. 입주하여 사용할 수 있는 객관적인 상태를 갖추고 입주지정기간을 통보한 경우 분양자의 이행의 제공을 인정한 사안

서울중앙지방법원 2023. 5. 19. 선고 2020 가단 5165536, 2021 가단 5017047 판결
[분양대금반환등·구상금]

[사실관계]

1) 공급계약 체결 및 대금지급

원고(수분양자)는 분양대행사인 주식회사 F 를 통하여 생활숙박시설 신축분양사업을 시행·위탁받은 수탁자 겸 분양자인 피고와 공급계약 체결

2) 공급계약 해제 통보 및 중도금의 대위변제

피고는 원고가 중도금 대출기관에 대출금을 상환하지 않고, 나머지 잔금 등을 납부하지 않았다는 이유로 1,2 차 이행최고를 하였고, 이후 원고에게 이 사건 공급계약의 해제를 통보하는 내용이 담긴 반소장 부분 송달함. 피고는 중도금 대출기관에게 원고의 대출금을 대위변제

[원고의 주장]

- ◆ 피고의 귀책사유로 원고가 입주예정일인 2020. 2.로부터 3 개월 이내인 2020. 5. 말일까지 입주하지 못하였고, 피고가 원고에게 실제 입주가 가능한 특정한 시일을 정하여 통지한 바도 없으므로, 이 사건 공급계약 제 2 조 제 3 항에서 정한 약정해제사유가 발생하였다.
- ◆ 이 사건 건물은 업무시설 및 전입신고가 가능한 주택으로는 사용할 수 없고, 주택임대사업자로 등록한 후 주택임대사업을 할 수 없음에도 원고는 위와 같은 기망에 속아 이 사건 공급계약을 체결한 것이다.

[피고의 주장]

- ♦ 원고는 납부기일로부터 2 개월이 경과하도록 중도금상환 및 잔금납부 의무를 이행하지 아니하여 피고가 2 회에 걸쳐 납부를 최고하였음에도 원고는 위 돈을 납부하지 아니하였고, 이에 피고가 이 사건 공급계약 제 2 조 제 1 항에 따라 이 사건 반소장 부분으로 해제를 통보하여 그 해제 통지가 원고에게 도달하였으므로, 이 사건 공급계약은 제 2 조 제 1 항에 기하여 해제되었다.
- ♦ 계약해제에 따른 원상회복으로서 이 사건 공급계약 제 9 조 제 4 항에 기하여 피고가 대납한 2018. 4. 10.부터 위 해제일까지의 중도금대출이자 대납비용 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

[판단]

1. 약정해제사유가 존재하지 않을 뿐 아니라, 피고의 이행의 제공이 이루어진 바 약정해제권이 소멸함

피고는 원고에게 적어도 2020. 2.경부터 3 개월 후인 2020. 5.말경까지 이 사건 공급계약의 대상물인 이 사건 건물 각 호실에 입주하여 이를 사용할 수 있는 객관적인 상태를 갖추고 그에 앞서 입주지정기간을 정하여 통보함으로써 이 사건 공급계약에서 정한 바에 따라 원고에게 이행제공하였다고 할 것

2. 기망사유가 존재하지 않음

1) 업무시설로의 사용가능여부-업무시설로 사용하지 못한다는 사실을 알았더라면 공급계약을 체결하지 않았을 것이라는 점 등을 단정하기 어려움- 분양상담직원 교육자료에 관련된 내용의 기재가 없음

2) 전입신고, 전·월세 가능여부-정부에서 시행령을 개정하고, 이행강제금의 부과를 예고하는 등 규제에 나서기 전까지 생활숙박시설을 주택 내지 주거시설 용도로 사용하거나 임대하고 전입신고를 하는 것에 대한 제한 여부가 명확하지 않았음

3) 주택임대사업자등록 가능 여부-관련 증인들이 ‘분양상담 직원들에게 이 사건 건물에 대해 주택임대사업자 등록이 가능하다고 교육하거나 그와 같이 홍보하도록 지시한 사실이 없다’고 증언함

3. 공급자인 피고가 해제권을 행사하였으므로 원고는 공급계약에 기하여 중도금대출이자 대납비용을 상환하여야 함
4. 관련된 약정이 해제되었다고 하더라도 원고의 귀책사유에 의하여 계약이 해제된 바, 공사금액 중 위약금 및 이에 대한 법정이자에 관하여는 반환의무를 부담하지 않음

[반환범위]

원고(수분양자)는 피고에게 중도금대출이자 대납비용 및 이에 대한 법정이자 내지 지연손해금 지급할 의무가 있음. 단, 피고가 원고에게 지급해야 할 공사금액반환액 중 위약금 및 이에 대한 법정이자를 제외한 금액을 상계함.

[시사점]

- 분양계약상 별도의 조항이 존재하지 않은 경우, 입주지정기간을 정하여 통보함으로써 시행사의 이행제공을 할 수 있음(수분양자 해제권 행사 불가)
- 수분양자의 귀책사유로 계약이 해제될 경우, 관련 공사 비용 반환 시 위약금 및 이에 대한 법정이자는 제외하고 반환하면 됨

19. 사전 임대관리위탁계약과 분양형 토지신탁계약의 주체가 명확하게 구분됨을 이유로 사정변경에 의한 해지 및 부작위에 의한 기망을 인정하지 않은 사안

서울고등법원 2023. 6. 2. 선고 2022 나 2020861, 2022 나 2034518 판결

[부당이득금·약정금]

[사실관계]

1) 생활숙박시설 신축, 분양사업의 진행경과

주식회사 H 는 이 사건 생활숙박시설 신축하고 분양하는 사업 시행. 피고는 H 로부터 생활숙박시설의 건설 및 분양을 위탁받는 내용의 분양형 토지신탁계약 체결. 피고는 주식회사 I 와 생활숙박시설에 관한 분양대행업무를 위임하는 내용의 분양대행계약을 체결함. H 는 주식회사 J 와 임대관리위탁계약을 체결

2) 분양계약, 임대관리위탁계약 등 체결

원고(수분양자)는 J 와 사이에 임차인 사전 물색 및 임차인 사전확보를 위한 홍보 선정을 통한 임대차계약 체결 업무 위탁하는 내용의 임대관리위탁계약 체결

3) 계약금 지급

[원고의 주장]

- ◆ 원피고는 이 사건 합의서에서 정한 ‘최소 1 년, 최대 10 년간 월 60 만 원의 확정적인 임대료 수입’이 보장될 것을 기초로 이 사건 분양계약을 체결하였는데 J 가 준공 후 임대관리위탁계약의 체결을 거부하여 임대료 수입 보장이 불가능하게 되었으므로, 사정변경을 이유로 분양계약이 해제되어야 한다.
- ◆ ‘J 의 사정상 임대료 수입 보장이 실제 이루어지지 않을 수 있고 그러한 경우에도 이 사건 분양계약을 해제할 수 없음’을 고지하여야 할 의무가 있었음에도 이를 이행하지 않은 바 부작위에 의한 기망행위에 해당한다.

[판단]**사정변경에 의한 해제는 타당하지 않음**

- 1) 원고와 J 사이에 체결된 사전 임대관리위탁계약서 및 이 사건 합의서의 임대료 보장 내용이, 원피고 사이에 체결된 이 사건 분양계약 성립에 기초가 된 객관적인 사정이 아닐 뿐 아니라, 사전 임대관리위탁계약서 및 이 사건 합의서의 임대료의 보장을 피고가 이 사건 분양계약에서도 보장한다는 내용이 포함되어 있지 않음
- 2) 분양주체인 ‘피고’와 원고에게 임대료 수입을 보장하는 주체인 ‘J’를 명확하게 구분하고 있음
- 3) 주택임대관리기업인 J 의 임대위탁관리에 의하여 임대수익이 보장된다고 기재되어 있을 뿐, 이 사건 분양계약 당사자인 피고나 시행사 H 에 관한 내용은 포함되어 있지 않음
- 4) ‘매도인인 피고는 운영 및 수익 등에 대한 책임을 부담하지 않는다’는 조항은 부당하게 불리한 조항이 아니라 사전 임대관리위탁계약서 및 이 사건 합의서의 임대료 보장 내용의 이행 책임이 주택임대관리업체인 J 에게 있음을 분명히 하는 확인적 의미에 불과

부작위에 의한 기망에 해당하지 않음

피고는 사전 임대관리위탁계약의 당사자가 아닐 뿐 아니라, ‘J’의 사정상 임대료 수입 보장이 실제로 이루어지지 않을 수 있고, 그러한 경우에도 이 사건 분양계약을 해제할 수 없다’는 사정은 고지 대상인 ‘사실’이라고 볼 수 없음.

[반환범위]

피고의 반환의무 없음 (단, 이 사안의 경우 잔금 미납을 이유로 피고가 분양계약 해제 반소를 제기한 바, 원고는 피고에게 피고가 대납한 중도금 대출이자 비용을 지급하여야 함)

[시사점]

- 사전 임대관리위탁계약과 분양형 토지신탁계약
- 또한 이 경우 ‘매도인은 운영 및 수익 등에 대한 책임을 부담하지 않는다’는 조항 부당하게 불리한 조항이라고 보지 않는 경향

20. 시공사나 시행사 사정으로 입주예정일 임의 변경하는 경우 지체보상금 발생한다고 본 사안

서울중앙지방법원 2024. 3. 8. 선고 2023가단5101984 판결 [건축에관한소송]

[사실관계]

- 1) 시행사(이하 ‘피고’라고 칭함)는 생활형 숙박시설을 공급한 위탁자로 FQ신탁에 사업을 위탁
- 2) 수분양자들(이하 ‘원고들’이라고 칭함)은 생활형 숙박시설 각 호수에 대하여 수탁사인 FQ신탁회사와 각 분양계약을 체결함
- 3) 원고들은 이 사건 분양계약에 따른 계약금과 중도금을 FQ신탁의 계좌로 납부, 원고들 중 일부는 중도금을 FQ신탁의 지급보증 하에 대출금융기관으로부터 중도금 대출을 받는 방식으로 납입
- 4) 이 사건 숙박시설은 2022. 9. 29. 사용승인 받았으며, 피고는 잔금 납부기간과 입실지정기간을 2022. 9. 30.부터 2022. 11. 15.까지로 지정
- 5) 이 사건 숙박시설의 위탁운영회사인 FR주식회사는 시공사의 통신공사가 완료되지 않았으므로 시행사를 통해 11.15.부터로 안내된 객실키 불출이 불가하고, 통신공사 완료되는 대로 발급 진행하겠다는 통지
- 6) 시공사는 피고 시행사로부터 추가공사비 및 공사잔금을 지급받지 못하고 있는 실정이나 도의적 차원에서 하자관리와 보수를 진행 중이며, 지급이 장기간 지연되면 하자보수처리가 어려울 수 있다는 통지
- 7) 원고들은 위와 같은 사정으로 이 사건 숙박시설에 입주하지 못하다가, 2022. 12. 27.부터 입주를 시작

[원고의 주장]

- ◆ 이 사건 숙박시설의 입주예정일은 분양계약서 상 2022. 9.경, 입실안내문 상 2022. 9. 30.인데, 87일 지연된 2022. 12. 27.에 이르러서야 입주가 시작되었고, 이러한 입주지연은

피고가 시공사에 대금을 미납하여 발생한 공사지연으로 인한 것으로서 불가항력에 의한 것으로 볼 수 없으므로, 피고에게 입주지연에 대한 책임이 있다.

- ◆ 피고는 이 사건 분양계약 제5조 제2항에 따라 원고들에게 원고들이 납부한 계약금, 중도금에 대한 지체보상금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

[피고의 주장]

- ◆ 원고들에 대하여 이 사건 분양계약 제5조 제3항에 따라 지체보상금을 지급할 의무가 있는 주체는 원칙적으로 FQ신탁이고, 입주지연은 FQ신탁과 무관하게 책임준공을 확약한 시공사로 인한 것으로 피고는 이를 전혀 예상할 수 없었으며 이에 대한 귀책사유도 존재하지 아니하므로 원고들에게 지체보상금을 지급할 의무가 없다.
- ◆ 설령 피고가 책임을 진다고 하더라도, FQ신탁의 책임 없는 사유로 지연될 경우 원고들은 민형사상 이의를 제기할 수 없다는 분양계약서상 면책조항이 존재하여 면책
- ◆ 원고들의 잔금지급의무와 피고가 원고들을 입주시킬 의무는 동시이행관계에 있는데, 원고들 중 일부가 잔금납부기간인 2022. 11. 15.까지 잔금을 납부하지 않은 이상 피고에 대하여 지체보상금을 청구할 수는 없다

[판단]

의무가 없음

- 1) FQ신탁은 신탁재산 및 신탁계약의 범위 내에서만 매도인으로서의 책임을 부담하고, 매도인으로서의 일체의 의무는 위탁자이자 실질적 사업주체인 피고가 부담하기로 정하였으므로, 피고는 원고들이 납부한 계약금, 중도금에 대한 지체보상금 및 지연손해금을 지급할 의무가 있음
- 2) 상가나 아파트 분양계약에서 분양자가 건물을 건축하고 사용승인을 마쳐 입주 준비를 마친 다음 입주기간을 수분양자에게 통지하였다면 이로써 적법한 이행제공을 한 것이지만, 이 사건 통신공사 미비는 수분양자 입주 준비 미완료로 볼 수 있는 사정에 해당
- 3) 분양계약서에 기재된 입주예정일 기재란에 상황 변경시 추후 개별통보키로 한다는 문구가 기재되었더라도, 피고의 공사상황이나 경제적 상황에 따라 임의로 변경할 수 있다는 뜻은 아니기에, 이 사건 분양계약서 입주예정일 말일의 다음날부터 지체보상금 지급의무 존재

4) 피고 측의 중도금 이자 일부 대납으로 원고가 중도금 지체상금 관련 금융상 이익은 얻은 점, 시공사의 사정으로 인한 입주 지연인 점 등 고려 지체보상금 액수 일부 감액

[반환범위]

원고들이 납부한 계약금 및 중도금 합계액과 지체보상금에서 20% 감액한 금액(원고 일부승)

[시사점]

- 시공사나 시행사 사정으로 입주예정일 임의 변경하는 경우 지체보상금 발생
- 일방적 통보로는 지체보상금 면할 수 없고 합리적 사정이 인정되는 경우에 가능

HOAM
법무법인 호암

**21. 생활형 숙박시설 주거용도 사용 가능성에 관하여 착오 있었다더라도
수분양자가 주거용도로 사용하지 않겠다는 의사 있었다면 분양계약을
해제할만한**

계약 중요부분의 착오가 아니라고 본 사안

서울서부지방법원 2023. 11. 29. 선고 2022가단211587 판결 [계약금반환등]

[사실관계]

- 1) 수분양자(이하 ‘원고’라고 칭함)는 피고와 생활형 숙박시설 분양계약(이 사건 부동산)을 2021. 12. 15. 체결함
- 2) 원고가 피고에게 계약금 1,900여만원을 지급
- 3) 이 사건 공급계약 체결 당시 피고의 분양책임자가 원고에게 이 사건 부동산을 주거용으로 사용할 수 있고, 숙박업자에게 위탁하지 않고 스스로 장단기 임대를 할 수도 있으며, 위탁시에는 월 75만원의 수익을 얻을 수 수익을 고지하였으나

[원고의 주장]

- ◆ 피고측 고지와 달리, 실상은 주거용으로 사용할 수 없고, 장단기 임대도 불가하며, 위탁사 지급 임대료도 월 63만원에 불과하다.
- ◆ 기망 또는 착오를 이유로 이 사건 공급계약을 취소하고 원상회복과 손해배상을 구한다.
- ◆ 원고 입주규정 있으나 입주 불가하므로 계약이 해제되어야 한다.

[판단]

해당 사안의 경우 반환의무가 없음

- 1) 생활숙박시설을 주거용 시설로 사용하는 것 관련하여 논란이 있었고 건축법 시행령(시행령 31668호, 시행 2021. 5. 4.)에서 생활숙박시설이 숙박업 신고를 해야 하는 시설임을 명확하게

규정

2) 다만, 법령개정이 계약체결일로부터 불과 7개월 전에 불과하고, 생활숙박시설을 주거용으로 사용하는 경우가 많았던 점을 고려하면 피고가 법령상 제한을 알면서 원고를 기망하였다고 인정하기 부족

3) 주거용도에 관한 원고의 착오가 피고 분양책임자에 의해 유발되었더라도, 1가구 2주택 해당 염려 등으로 주거용으로 사용하지 않겠다는 의사가 있었다면 착오가 없었더라도 공급계약을 체결하였을 것으로 판단되므로 계약 중요부분 착오 인정되지 않음

3) 단기 임대 가능하거나, 임대료가 사실과 다르다는 점을 인정할 만한 증거 없음

4) 이 사건 공급계약 체결시 이 사건 부동산이 호텔로 사용되고 있고 원고는 75만원의 수익금을 지급받는다는 별도 합의가 있었던 사실 고려할 때, 목적물을 매수인에게 인도하면 될 뿐, 입주시킬 채무가 있다고 보기는 어려우므로 원고 주장 이유 없음

[반환범위]

해당 사안의 경우 반환의무 없음(원고 전부패소)

[시사점]

-수분양자의 생활형 숙박시설 주거용도 사용 가능성에 관하여 착오 있었더라도 수분양자가 주거용도로 사용하지 않겠다는 의사 있었다면 분양계약을 해제할만한 계약 중요부분의 착오로 인정되지 않음

-2021년 건축법 시행령 변경 전후로 생활숙박시설에 관하여 전입신고 및 전월세 가능하다는 설명이 있었더라도 당시 사정을 고려할 때 허위 고지로 볼 수는 없음

22. 생활형 숙박시설 분양계약에서 주거사용 목적을 명시하지 않았다면 계약목적 달성 불능 및 착오를 이유로 해제 불가능하다고 본 사안

서울중앙지방법원 2023. 6. 28. 선고 2022나25768 판결 [매매대금반환]

(1심: 서울중앙지방법원 2022. 4. 27. 선고 2021가단5105470 판결)

[사실관계]

- 1) 수분양자(이하 ‘원고’라고 칭함)는 2018. 6. 6. 피고와 분양계약을 체결하여 분양대금 1억 7천여만원을 모두 지급한 후 2021. 3. 29. 소유권이전등기 마침
- 2) 이 사건 분양건물의 용도는 생활숙박시설로 현행법상 주거용으로 사용불가
- 3) 분양계약 체결 당시 분양대행사 직원은 원고에게 이 사건 분양건물을 주거용으로 사용할 수 있어 전월세 및 본인 거주가 가능하고, 전입신고 가능하며 1가구 2주택 미해당함을 설명

[원고의 주장]

- ◆ 이 사건 분양건물은 생활숙박시설로 주거용이나 임대용으로 사용할 수 없고 계약 목적 달성 불가하여 피고측 귀책사유로 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 해제할 수 있는바, 이 사건 분양계약이 해제되어야 한다.
- ◆ 피고의 기망에 의해 분양계약을 체결한 것이며, 숙박시설로만 활용 가능함을 설명하지 않고 분양계약을 체결하게 하였으므로 이 사건 분양계약을 취소하여야 한다.
- ◆ 이 사건 분양건물이 주거용으로 사용가능한 것으로 착오한 계약 중요부분의 착오가 있었으므로 이 사건 분양계약을 착오에 기한 의사표시로서 취소하여야 한다.
- ◆ 이 사건 분양건물을 주거시설로 오인하게 하는 광고를 하여 표시광고법에 위반된다.

[판단]

- 1) 이 사건 계약이 주택이 아닌 생활숙박시설에 관한 것임을 원고는 충분히 인지하고 체결한다는 계약서 조항이 있었고, 원고가 이 사건 분양물건을 주거용으로 사용하기 위해

체결하고자 하였다면 그 내용을 계약서에 명시하였어야 하나 그러한 내용 없으므로 해제 주장
이유 없음

2) 원고가 그러한 목적으로 분양계약을 체결하였더라도 이는 동기의 착오에 불과하며, 표시된
바 없으므로 분양계약을 착오로 취소할 수 없음

3) 원고가 피고 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3개월 이내에 이 사건 분양건물에 입주할
수 없게 되었다는 사실을 인정하기에 부족

4) 건축법 시행령(대통령령 제31668호, 시행 2021. 5. 4.) 개정시까지 대다수의 사람들이
생활숙박시설을 주택 용도로 사용하거나 임대하였고, 전입신고도 자연스럽게 이루어진 점을
고려하면, 이 사건 분양건물에서 전입신고 및 전월세 가능하다는 설명을 들었더라도 신의칙에
비추어 허위로 고지한 경우에 해당한다고 보기 어려움

5) 생활숙박시설이라는 용어가 곳곳에 기재되어 있고, 투자 목적의 수익형 부동산인 점이
강조되어 있는 점을 고려할 때, 표시 내지 설명만으로는 피고가 원고를 속이는 등에
이르렀다고 보기 어려우므로 표시광고법

[반환범위]

해당 사안의 경우 반환의무 없음(원고 전부패소)

[시사점]

-생활숙박시설 주거용도 사용 목적 계약서에 명시되지 않았다면 그러한 목적이 분양계약
내용으로 편입되었다고 인정하기 어려우므로 이를 이유로 한 해제주장은 이유 없음

-2021년 건축법 시행령 변경 전후로 생활숙박시설에 관하여 전입신고 및 전월세 가능하다는
설명에 있었더라도 당시 사정을 고려할 때 허위 고지로 볼 수는 없음

[4. 공동주택]

23. 분양계약 해제 시 분양관리신탁계약 상 수탁자에게 위약금 및 자연손해금 지급의무를 인정한 사안

서울중앙지방법원 2024. 1. 17. 선고 2023가합80843판결[위약금]

[사실관계]

1) 당사자관계

분양관리신탁을 받은 수탁자(이하 ‘피고’라고 함), 피고로부터 아파트를 분양받은 기존의 수분양자들로부터 계약자 지위를 양수한 사람들(이하 ‘원고’라고 함)

2) 분양계약, 발코니 확장 계약 및 유상 옵션 계약의 체결

3) 원고들의 계약자 지위 양수

4) 아파트의 입주지연

피고는 2022. 6. 14. 원고들을 비롯한 이 사건 아파트의 수분양자들에게 ‘이 사건 공사로 인하여 인접한 아파트의 옹벽이 저하될 수 있다는 민원이 제기되었습니다. 이에 이 사건 공사의 안전성을 확보하기 위해 공법을 변경하기로 하였고, 이 사건 공사에 소요되는 기간이 늘어남에 따라 불가피하게 입주예정일이 당초보다 20개월 지연됩니다’는 내용의 통보를 함.

5) 피고의 분양계약종료 통지

피고는 ‘공사를 재개하고자 상당기간 협의를 진행하였으나 현재까지도 합의에 이르지 못하고 있는 상황입니다. 이에 당사는 사업의 후속 진행방향에 관한 관계인간의 논의는 별도로 추진하되 고객님들께서 기납부하신 계약금을 우선 환불하고자 합니다. 해당 안내를 장기간 기다려주신 고객님들께 감사드리며 불가피하게 분양계약을 종료하게 된 점 다시 한 번 머리 숙여 사과의 말씀드립니다’ 라는 취지의 안내를 함.

[원고의 주장]

- ◆ 피고는 분양계약의 이행을 하지 못한다고 공지하였고, 원고는 이 사건 분양계약을

해제하였다. 이로 인하여 이 사건 발코니 확장 및 유상 옵션 계약도 자동으로 종료되었다.

- ♦ 피고는 원고들에게 ① 분양계약 위약금, ② 발코니 계약 위약금, ③ 옵션 계약 위약금(한 차례 각 돈)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

[판단]

분양계약 해제 시 분양관리신탁계약 상 수탁자에게 위약금 및 지연손해금 지급의무를 인정

- 1) 분양계약 제2조 3항에서 규정한 ‘입주예정일부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우’에 해당. 따라서 이 사건 분양계약 및 그에 따른 옵션 계약도 모두 해제됨
- 2) 피고의 귀책사유 인정됨-공동주택 신축공사를 하려면 인근 지역에 대한 사전조사가 필수적인 점, 인접 아파트의 설계에 대한 추가적인 조사과정을 거칠 필요가 있었던 점 등을 고려할 때
- 3) 위약금 감경사유 존재하지 않음-위약금 규정은 피고가 입주에 대한 신뢰를 부여하기위해 스스로 만들어서 원고들의 동의를 받음, 총 공급금액의 10%수준이 지나치게 다액이라고 보기도 어려움

[반환범위]

- ① 분양계약 위약금 ② 발코니 계약 위약금 ③ 옵션 계약 위약금과 이에 대한 지연손해금

[시사점]

- 인근 공사현장에 대한 철저한 사전조사 필요
- 계약서 상 위약금 규정 감액될 가능성 낮음

24. 인접건축물 안전 상 문제로 예정된 입주예정일을 지키지 못한 경우 분양관리신탁 상 수탁자의 귀책사유를 인정한 사안

울산지방법원 2023. 12. 29. 선고 2022 가단 117117 판결

[분양계약해제및계약금등반환청구]

[사실관계]

- 1) 원고(수분양자)는 피고(시행사로부터 분양관리신탁을 받은 수탁자)와 분양계약, 유상옵션 설치계약을 체결함.
- 2) 피고는 인접 아파트 관련 안전 문제로 인하여 공법을 변경하기로 하였고, 이 사건 공사에 소요되는 기간이 늘어남에 따라 불가피하게 입주예정일이 당초보다 20 개월 지연된다는 취지가 담긴 입주지연안내문을 보냈고 원고들에게 도달함

[원고의 주장]

- ◆ 피고의 귀책사유로 공사의 준공이 당초 예정보다 20 개월 지연되었다.
- ◆ 분양계약 제 2 조 제 3 항의 ‘입주예정일로부터 3 개월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우’에 해당하므로, 원고들은 이 사건 각 분양계약 제 2 조 제 3 항(이하 ‘이 사건 약정해제 조항’이라 한다)에서 정한 약정해제권을 행사할 수 있다.
- ◆ 입주지연안내문을 보내 계약의 이행을 거절하였으므로 법정해제권 행사한다.

[판단]

약정해제사유가 발생하였음

1) 분양계약 상 ‘입주예정일’은 사후에 변경될 수 있다는 이유만으로 이를 잠정적인 기준에 불과하다고 해석할 수 없으며, 유예기간 등을 통해 입주지연이라는 불안정한 상태에서 벗어날 수 있는 원고들의 이익과 피고들의 이익 사이에 균형을 맞추고 있음.

2) ‘입주예정일’은 수분양자의 약정해제권 발생뿐만 아니라 지체상금의 발생 기준시점임

3) 계약서 상 입주예정일이 2024. 2. 인데, 기한에 연도와 월만 기재되고 날짜의 기재가 없는 경우에는 통상 그달의 말일에 기한이 도래한 것으로 보아야 함

피고(수탁자)에게 귀책사유가 존재함. 따라서 분양계약과 관련 계약 모두 해제됨(관련계약 자동해제 조항 존재함)

1) 인접 건축물의 기초공사 형식은 시행사 또는 시공사가 착공 전에 사전조사를 통하여 반드시 인지하고 있어야 할 사항에 해당함

2) 추가공사과정에 대한 책임이 있어서, 인접 아파트의 실제 기초공사 형식이 설계도면의 내용과 다르다는 점으로 피고의 귀책사유 부정할 수 없으며, 통상의 수단을 다하였어도 방지하는 것이 불가능한 사유에 해당한다고 보기 어려움

[반환범위]

원상회복으로 수분양자로부터 받은 계약금 및 이에 대한 이자 또는 지연손해금을 반환할 의무가 있으며, 관련 계약에 의한 위약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 함

[시사점]

- 공사 시행 전 인근 건축물 및 제반사정에 대한 확실한 사전조사 要
- 입주예정일에 정확한 일자가 아닌 연월만 표시한 경우 입주예정일을 그 달 말일로 봄

25. 지역주택조합원이 무효인 할인분양약정에 기하여 가입계약금을 신탁계좌가 아닌 업무대행사의 계좌에 납입한 경우 조합의 부당이득반환책임이 아닌 불법행위책임을 인정한 사안

수원지방법원 성남지원 2023. 7. 11. 선고 2021 가합 409472 판결

[분양권확인청구등의소]

[사실관계]

1)피고(지역주택조합)은 사업자금을 마련하기 위하여 사업으로 신축될 지역주택조합 아파트 중 13 세대를 당초 공급가격의 60%가량 할인된 가격으로 분양하고, 분양대금을 계약서 상 기재된 신탁계좌가 아닌 업무대행계약 회사 I가 직접 수령하여 이를 사업비로 사용하도록 함

2)원고들(피고와 조합가입계약을 체결한 사람)은 할인분양 약정을 체결하고 수탁회사 및 업무대행사 I의 계좌에 분납금을 납부함

3)원고들이 가입계약금을 납부하지 않자 조합규약 상³ 해제사유에 해당한다고 하며 피고가 계약을 해제하는 통보를 하였고, 주택공급에 관한 규칙에 따른 청약 절차를 거쳐 다른 수분양자들과 해당 아파트에 관한 주택공급계약을 체결함

[원고의 주장]

- ♦ 가입계약금 전액이 납부되었으므로 피고들은 부당이득 반환으로 가입계약금 상당의 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.
- ♦ 이 사건 할인분양 약정이 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약의 체결’에 해당하여 주택법 시행규칙 제 7 조 제 5 항 제 3 호에 의해 총회의 의결을 거쳐야 함에도

³ 조합규약 제12조(조합원의 자격상실)

② 조합원이 다음 각호에 해당되는 사유가 있을 때에는 즉시 제명시킬 수 있다.

7. 조합가입계약서, 공급계약서, 조합총회 등에서 정한 조합원의 의무(개별부담금, 추가부담금 등 조합원이 납부하여야 할 부담금 납부 등)를 이행하지 않거나 기한까지 이행하지 않는 경우

피고가 총회 의결을 거치지 아니하여 위 약정이 무효라고 본다면, 이 사건 계약 체결 당시 조합장 R 은 사업 자금을 마련하기 위해 법령을 위반하여 무효인 이 사건 할인분양 약정 및 이 사건 계약을 체결하였고, 그로 인하여 원고들은 납부한 가입계약금 상당의 손해를 입게 되었다. 따라서 R 의 이와 같은 행위는 원고들에게 불법행위를 구성한다.

[피고의 주장]

- ◆ 할인분양 약정 및 이 사건 계약 체결 당시 이에 관한 총회 의결을 거치지 않았으므로 계약이 무효이다. 따라서 원고들이 계약에 따라 계약금 전액을 납부하였다고 볼 수 없다.
- ◆ 업무대행계약 회사에게 납입한 돈은 피고가 취득하였다고 볼 수 없다.
- ◆ 원고들에게 총회의결 존부를 확인하는 것이 당연히 기대되고, 지정된 신탁계좌로 돈을 입금하지 않았으므로 불법행위에 해당한다고 볼 수 없다.

[판단]

필수적인 총회의결사항임에도 불구하고 총회의 의결을 거치지 않은 경우 할인분양약정의 효력은 무효이고, 분담금을 신탁회사 명의 계좌에 입금하지 않은 경우 조합이 부당이득하였다고 볼 수 없음

지역주택조합과 조합가입계약을 체결하면서 분담금은 조합이 지정하는 신탁회사 명의로 개설된 단독계좌에 개별적으로 입금시킴을 원칙으로 하고 이외의 계좌에 입금된 분담금은 인정하지 않으며 그로 인하여 발생한 금융사고에 대하여는 조합원이 전적으로 모든 책임을 진다고 정한 경우, 그 지역주택조합은 조합원에게 분담금 지급을 청구할 때 조합가입계약에 정한 바에 따라 신탁회사 명의 계좌로 납부하도록 요구할 수 있을 뿐 조합에게 직접 지급하도록 요구할 수 없고, 변제 수령권한도 없음

조합의 손해배상책임은 인정하나, 배상책임을 손해액의 70%로 제한함

관련 법령과 규약을 검토하여 적법한 절차를 거쳐야 함에도 이를 하지 아니한 채 조합 총회 결의를 거치지 않고 이 사건 할인분양 약정 및 이 사건 계약 체결에 나아감으로써 불법행위를 하였다고 봄이 타당함.

다만, 할인분양의 할인율이 상당하고 지정계좌에 납부되어야 한다는 점이 명시되어 있음에도 이를 다른 계좌에 납부한 점을 고려할 때 손해배상책임을 손해액의 70%로 제한하여야 함

[반환범위]

조합은 조합원들(원고)에게 가입계약금 상당의 손해의 70%를 배상하여야 함

[시사점]

- 총회의결 필수사항임에도 이를 거치지 않은 경우 할인분양약정은 무효에 해당함
- 조합가입계약을 체결하는 과정에서 이를 신탁계좌가 아닌 다른 계좌로 입금할 경우 입금 및 부당이득의 효력이 인정되지 않음

HOAM
법무법인 호암

[5. 오피스텔]

26. 오피스텔 신축 및 분양사업의 시행자의 잔금대출 및 임대수익에 대한 기망여부를 부정한 사안

서울중앙지방법원 2023. 6. 28. 선고 2021 가합 527737 판결[분양대금반환등]

[사실관계]

1) 피고 J 는 이 사건 오피스텔을 신축 및 분양하는 사업의 시행자이고, N 과 오피스텔을 수탁분양하기로 하는 분양형 토지신탁계약 체결, 피고 K 는 N 으로부터 분양과 관련된 의뢰를 받고 분양대행업무를 수행한 분양대행사, 원고들은 이 사건 오피스텔의 각 호실을 분양받은 수분양자들

2) 원고들은 분양계약을 체결하였고, 계약금 및 중도금을 N 에게 납부

3) 별도의 계약신청서 상 아래와 같은 확인사항이 기재되어 있었고, 이름을 기재하고 도장을 날인함

- ▶ 분양개요(규모 등)와 기본사항 및 입지, 마감재, 특징점 등을 충분히 안내받고 숙지함.
- ▶ 분양조건(중도금 대출, 분양대금 납부방법 및 시기)을 충분히 안내받고 숙지함.
- ▶ 상기 분양가 외 추가수수료, 프리미엄 등 금품요구를 받은 사실이 없음.
- ▶ 분양권 전매 알선 및 향후 전매 불가 시 해약 가능 등의 허위사실을 안내 받은 사실이 없음.
- ▶ 상기 기재사항 외 특혜 및 추가혜택 등 내용을 안내받은 사실이 없음.

[원고의 주장]

- ◆ 피고 K 는 직원 채용을 가장하여 근거없는 수익률이 기재된 직원용 견적서 등을 제시하며 기망하여 오피스텔 계약을 유인하였다.
- ◆ 본인부담금과 임대수익에 관하여 거짓말하였으며, 전입신고가 되지 아니함에도 이를 원고에게 설명하지 아니하였고, 잔금대출에 관하여 기망하였다.
- ◆ 분양계약의 취소의 의사표시를 하고, 분양대금 및 이에 대한 지연손해금을 지급받아야 한다.

[피고의 주장]

- ◆ 피고 J는 원고들을 기망하지 않았다.

[판단]

잔금대출 관련 기망행위가 존재하지 않음

- 1) 분양계약에 잔금의 경우 수분양자가 자신의 자금으로 직접 납부하여야 한다는 점이 명시되어 있었음. 중도금대출이 되지 아니할 경우에도 마찬가지로 직접 납부하기로 기재되어 있음. - 잔금대출을 보장하고 있지 아니함
- 2) 대출한도나 조건이 변경될 수 있다는 점이 명시되어 있음
- 3) 이 사건 오피스텔에 관하여 잔금대출을 받은 다른 수분양자가 존재함

임대수익 관련 기망행위가 존재하지 않음

- 1) 임대관리 운영에 대하여 업무협약을 체결하고 협의한 바 있음
- 2) 별도의 계약신청서에 분양조건 외에 특혜나 추가혜택 등을 안내받은 사실이 없다는 점이 확인사항으로 포함되어 있고, 구비서류로 위탁운영계약서가 포함되어 있지 아니함
- 3) 모든 수분양자들이 위탁운영계약서를 교부받은 것은 아니며, 위탁운영업체도 상이함

[반환범위]

해당 사안의 경우 반환의무 없음(원고전부패소)

[시사점]

- 분양계약서 상 ‘잔금의 경우 수분양자가 자신의 자금으로 직접 납부하여야 한다’는 점을 명시할 필요가 있음
- 임대관리 운영에 관한 업무협약을 체결하는 것이 도움이 될 수 있음

27. 잔금대출이나 임대수익 관련 기망행위가 존재하지 않아 계약이 유효하며 시행사, 신탁사, 분양대행사의 책임이 존재하지 않는다고 본 사안

서울중앙지방법원 2023. 6. 28. 선고 2021 가합 569397 판결[부당이득금]

[사실관계]

1) 분양계약의 체결

수분양자들(이하 ‘원고’라고 함)은 직접 또는 수분양자로부터 전매 받아 시행자(이하 ‘피고 A’라고 함) 및 분양형 토지신탁계약 신탁사(이하 ‘피고 B’라고 함)와 사이에 이 사건 오피스텔 각 해당 호실에 관하여 분양계약을 체결하였고, 계약금과 중도금을 피고 B 에게 납부함

2) 원고는 분양계약을 체결하면서 확인서를 작성하였는데, 도장을 날인함

○ 분양과 관련된 정보를 허위, 과장 광고 없이 사실에 근거하여 설명을 들었으며, 분양홍보물(분양계약서, 분양안내문, 카탈로그) 상에 기재되지 않은 기타 정보 (개발계획, 입지여건, 분양률, 입주율 등)는 분양사업자와 무관함

○ 분양대행사 직원과의 개별적 금전거래 행위가 없었으며, 공급계약서 조항 외 분양대행사 직원과의 근거없는 개별 약정행위(시세 상승 및 이익보장, 전매 알선 및 환매, 해약 허용 등)는 원천적으로 무효임

○ 계약 호실에 대해 본인이 직접 방문하여 현장 주변 현황 및 개발계획에 대해 확인 후 계약하였으며, 이에 대한 책임은 본인에게 있음.

○ 개인사유로 인한 중도금 대출 불가 시 본인이 직접 납부기로 함(대출가능 시 중도금 60% 무이자 대출)

○ 담보대출 및 임대진행에 관하여는 시행자와 무관함을 인지하였으며 계약관련 추가 확인사항은 분양사업자에게 직접 설명을 요청하여야 함

3) 별도의 계약신청서도 작성하였는데, 아래와 같은 확인사항이 기재되어 있음. 말미에는 ‘추후 계약자 본인의 착오 및 미확인 등으로 발생하는 일련의 사항에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않을 것을 확약하고 계약을 신청한다’는 취지의 문구 기재

- ▶ 분양개요(규모 등)와 기본사항 및 입지, 마감재, 특징점 등을 충분히 안내받고 숙지함.
- ▶ 분양조건(중도금 대출, 분양대금 납부방법 및 시기)을 충분히 안내받고 숙지함.
- ▶ 상기 분양가 외 추가수수료, 프리미엄 등 금품요구를 받은 사실이 없음.
- ▶ 분양권 전매 알선 및 향후 전매 불가 시 해약 가능 등의 허위사실을 안내 받은 사실이 없음.
- ▶ 상기 기재사항 외 특혜 및 추가혜택 등 내용을 안내받은 사실이 없음.

[원고의 주장]

- ◆ 원고는 위탁임대료가 매월 확정적으로 발생한다고 하여 분양계약을 체결하였는데, 실제 없는 회사를 위탁운영사로 기재한 것이거나 위조된 것이어서 효력이 없고, 피고 B 도 확정 위탁임대료를 보장한다는 사실을 알았을 것이다.
- ◆ 잔금대출이 시세의 80%까지 가능하다고 하여 이 사건 각 분양계약을 체결하였는데 실제로 잔금대출을 받지 못하였다.
- ◆ 사기 또는 착오에 의하여 이루어진 의사표시로서 취소되어야 하고 부당이득으로 반환할 의무가 있다.
- ◆ 분양대행사는 신탁사와 시행사의 피용자 또는 이행보조자에 해당하는 바 공동하여 손해를 배상할 의무가 있다.

[피고의 주장]

- ◆ 시행사-분양대행사가 업무를 수행하면서 손해를 입었으므로 시행사는 이에 대한 책임이 없다. 또한 분양대행계약에 따라 독립적으로 업무를 수행하여 시행사의 피용자나 이행보조자가 아니다.
- ◆ 신탁사-잔금대출 조건이나 임대수익에 관한 기망이 없다. 신탁사는 위탁운영계약에 관여하지 않았다. 반환책임이 있더라도 신탁재산 범위 내로 한정되어야 한다.
- ◆ 분양대행사-임대수익이나 잔금대출 조건에 관하여 수분양자들을 기망하지 아니하였다. 원고들 중 일부는 이 사건 오피스텔을 제 3 자로부터 매수하여 분양 과정의 기망행위를 주장할 수 없고, 일부는 계약서가 없어 기망하였다고 볼 수 없다.중도금 무이자 조건으로

분양을 받아 중도금 대출이자를 부담하지 아니하였으므로 이를 원고의 손해로 보기 어렵다.

[판단]

잔금대출이 시세의 80%까지 가능하다고 기망하였다고 볼 수 없음

‘잔금의 경우 수분양자가 자신의 자금으로 직접 납부하여야 한다는 점’이 명시되어 있고, ‘중도금 대출이 제한되더라도 시행사나 신탁사에게 이의를 제기하지 아니하고 수분양자의 책임으로 공급대금을 납부할 것’을 정하고 있고, 확인서에는 ‘중도금 대출이 되지 아니할 경우 수분양자가 직접 이를 납부하기로 기재되어 있다’

분양계약서에 대출에 관하여 대출기관의 조건과 약관에 따르기로 정하고 있고, 안내문에도 대출이 제한될 수 있다는 점을 명시하고 있음. 또한 정부정책 및 금융기관의 입장 변화로 인하여 급격히 대출이 제한되었던 것으로 보임

임대수익에 대한 기망이 존재하지 않음

실제로 임대관리 운영에 대하여 업무협약을 체결하였고, 임대관리를 할 수 있는지를 협의해왔던 것으로 보임. 문서위조 관련하여 불송치 결정이 내려진 바 있으며, 실제로 법인으로 운영되었던 회사로 보임

확인서에는 분양홍보물상에 기재되지 아니한 기타 정보는 분양사업자와 무관하다는 문구가 기재되어 있음

모든 수분양자들이 위탁운영계약을 교부받은 것은 아니며, 수분양자들마다 위탁운영계약을 체결한 위탁운영업체도 상이하여 원고들이 임대보장을 핵심적인 요소로 삼았다고 보기 어려움

위탁운영계약서에 아래와 같은 조항이 존재함

○ 위탁운영계약과 관련된 일체의 권리 및 의무(확정임대료 보장, 기타 추가제공 옵션 등 일체)에 대하여 위탁운영사에 대하여만 보장이나 책임을 주장할 수 있으며, B이나 시공사, 위탁사는 위탁운영계약과 관련된 일체의 보장이나 책임을 부담하지 않음을 확인한다. 이에 따라 수분양자는 확정임대료 지급, 위탁운영관리 및 기타 추가제공 옵션 등 위탁운영계약 조건의 불이행을 이유로 신탁사 및 시공사, 위탁사에게 공급계약의 해지, 매매대금의 감액, 손해배상 요구 등 어떠한 청구도 할 수 없다.

○ 위탁운영계약은 이 사건 오피스텔의 분양계약과는 무관하며, 수분양자는 위 위탁운영계약을 거절할 수 있음에도 불구하고, 수분양자의 결정과 판단에 의하여 계약 체결하였음을 확인한다.

[시사점]

- 계약서나 확인서 상 이의제기 관련 약정의 효력이 생각보다 중요하다
- 위탁운영계약 체결 시 운영업체를 수분양자마다 상이하게 하는 것도 하나의 전략이 될 수 있겠다

HOAM
법무법인 호암

28. 수익률에 관한 약속은 전망을 제시한 것에 불과하며 분양대행직원의 권한을 인정되지 않으므로 분양계약 해제를 인정하지 않은 사안

수원지방법원 안양지원 2023. 6. 28. 선고 2020 가단 126574 판결[손해배상(기)]

[사실관계]

- 1) 수분양자(이하 ‘원고’라고 함)는 오피스텔을 이 사건 오피스텔을 분양받기로 하고 계약금을 지급함
- 2) 원고는 분양계약을 체결하고 중도금대출을 받아 피고에게 지급함

[원고의 주장]

- ♦ 피고는 원고를 기망하여 분양한 바, 분양계약을 해제하고 계약금을 반환받아야 한다. 피고 측 직원은 병원, 커피숍, 레스토랑 등 유명 브랜드의 입점이 확정되었다고 광고하여 이를 믿고 분양이 완료되어 있음을 확인하고 분양계약을 체결하였다. 그런데 광고 내용대로 분양이 이루어지지 않았고, 피고가 명의를 신탁하여 분양받음으로써 외관상으로만 분양이 완료된 것처럼 가장하였다.
- ♦ 분양대금의 50%까지 중도금 대출을 받을 수 있도록 금융기관을 알선해주고 잔금 마련도 협조하겠다고 하여 계약을 체결하였다. 그러나 제 1 금융권에서는 H 조합의 중도금 대출이 있는 상태에서는 추가 대출이 어렵다고 하여 피고에게 새로운 은행에서의 대출 및 H 조합에 대한 중도금 대출 상환 협조를 구하였으나, 피고가 협조를 거부하여 원고는 잔금 지급을 위한 대출을 받을 수밖에 없게 되었다.

[피고의 주장]

- ♦ 분양대행사에게 계약 체결 대리권을 부여한 바 없고, 분양계약 조건을 변경하는 내용의 계약 체결을 금지하였고, 수분양자와의 금전거래 등 개별약정, 부당한 이익을 약속하는 행위를 분양대행계약 해제사유로 명시하였다.

- ♦ ‘E 근린상가 2 층 MD 구성안’은 청약의 유인에 불과할 뿐, 계약 내용으로 되었다고 볼 수 없다.
- ♦ 중도금 대출 무이자 조건으로 부양하였을 뿐, 나머지 분양대금 대출 알선 약속을 한 사실이 없다.

[판단]

- 1) ‘E 근린상가 2 층 MD 구성방안’은 분양예정안에 불과하며 분양이 확정된 것처럼 말하였다는 증거가 없음
- 2) 실제 수익률은 분양 전 예상치와 다를 수 있다는 것은 원고도 알 수 있음. 수익률에 관한 약속은 전망을 제시한 것으로서 청약의 유인에 불과할 뿐 곧바로 분양계약의 내용으로 편입되었다고 보기 어려움
- 3) 피고의 분양계약상 의무는 중도금 대출 알선 및 입주지정 개시일 전날까지의 이자 대납이고, 잔금 대출 알선까지 포함된다고 볼 근거가 없음.
- 4) 분양대행계약서 상 분양대행직원에게 분양계약서에 기재된 내용과 다른 내용의 약정을 할 권한이 인정되지 않으므로 그 약정의 효력이 피고에게 미치지 않음. 계약서와 다른 약정을 할 권한을 부여받았다고 인식하게 될 근거가 없는 바 민법 제 125 조에 의한 표현대리도 성립할 수 없음

[시사점]

- 수익률에 관한 약속은 전망을 제시한 것에 불과하다는 법원의 판단이 존재합니다.
- 분양대행계약서 상 분양대행직원에게 분양계약서에 기재된 내용과 다른 내용의 약정을 할 권한이 인정되지 않음을 명시하는 조항을 넣는다면 기망행위에 의한 책임을 감경할 수 있습니다.

29. 분양계약서 상 생활숙박시설을 수분양자가 주거용으로 사용하고자 분양받은 경우에도 유효·적법하게 체결된 계약임을 인정한 사안

서울중앙지방법원 2022. 4. 27. 선고 2021 가단 5105470 판결[매매대금반환]

[사실관계]

- 1) 수분양자(이하 ‘원고’라고 함)는 시행사(이하 ‘피고’라고 함)와 이 사건 분양계약을 체결함
- 2) 이 사건 분양건물의 용도는 생활숙박시설로서 현행법상 주거용으로 사용할 수 없음
- 3) 분양대행사 직원은 원고에게 이 사건 분양건물을 주거용으로 사용할 수 있어 전월세 및 본인거주가 가능하고, 전입신고가 가능하며, 기존 주택이 있다 하더라도 1 가구 2 주택에 해당하지 않는다고 설명함

[원고의 주장]

- ◆ 분양대행사 직원으로부터 주거용으로 사용하거나 임대 가능하다는 말을 듣고 분양받았는데, 이 사건 분양건물은 생활숙박시설로 주거용이나 임대용으로 사용할 수 없어 당초 분양계약의 목적을 달성할 수 없는 상황에 이르게 되었다.
- ◆ 분양계약서에 따르면 원고가 피고측 귀책사유 입주예정일로부터 3 개월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 해제할 수 있는 바 입주할 수 없게 되었으므로 분양계약을 해제한다.
- ◆ 적극적으로 주거용으로 홍보하는 등으로 기망하여 분양계약을 체결하였으므로 분양계약을 취소한다.
- ◆ 분양계약 상 물건의 사용용도는 계약의 중요한 부분이라고 할 것인데, 사용가능한 것으로 착오하여 분양계약 체결에 이르렀으므로 착오에 기한 의사표시로서 취소한다.

[판단]**분양계약서 제 19 조 제 1 항**

“본 계약에 의해 분양되는 물건은 주택이 아닌 생활숙박시설로 ’을‘은 이를 충분히 인지하고 당해 계약을 체결하는 것임을 확인한다.”

제 2 항“생활숙박시설 이외의 용도로 사용함에 따라 발생하는 불이익은 ’을‘의 부담이며, ’갑‘, ’병‘ 및 ’정‘은 이에 대해 책임을 부담하지 아니한다.”

제 21 조 제 18 항“’을‘은 위 표시재산의 법적 용도는 생활숙박시설임을 인지하고 본 계약을 체결하며, 위 표시재산과 관련된 사항은 정부 정책, 관계 법령의 변경 및 개정 등 불가항력의 사유에 따라 변경될 수 있음을 인지하고 이에 더하여 일체의 이의를 제기하지 않는다.”

계약자 인지 확인서 제 3 항 ‘본 건물은 주택이 아닌 생활숙박시설로서, 생활숙박시설 이외의 용도로 사용함에 따라 발생하는 불이익은 수분양자의 부담임을 인지합니다.’

- 1) 위와 같은 기재에 원고가 자필서명과 날인을 한 바 원고는 생활숙박시설임을 인지하고 있었던 것으로 보이며, 원고의 주장은 분양계약서에 명시된 바 없음
- 2) 중요부분에 대한 착오로 취소하기 위해서는 주거용으로 사용하고자 분양계약을 체결하여야 한다는 의사를 표시하여야 하는데 그를 인정할 증거가 없음
- 3) 입주지연에 대한 피고의 귀책사유를 찾을 수 없음
- 4) 정부의 규제가 있기 전에는 대다수의 사람들이 생활숙박시설을 주택 용도로 사용하였고 거주자의 전입신고도 자연스럽게 이루어짐. 따라서 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에 해당한다고 보기 어려움

[시사점]

- 분양계약서에 본래의 용도를 명시한 경우 그 내용대로 계약이 체결된 것으로 봅니다.
- 개정 건축법 시행령 시행일(2021. 5. 4.) 무렵 생활숙박시설의 주거용도 사용여부에 대해서 유연하게 해석될 수 있습니다.

30. 임대관리대행계약 회사가 임대수익을 보장하는 내용의 수익보장서를 교부한 경우 분양대행사에게는 책임이 없다고 본 사안

서울고등법원 (인천) 2023. 6. 8. 선고 2022 나 11584 판결[매매대금반환]

[사실관계]

- 1) 수분양자(이하 ‘원고’라고 함)는 분양계약 체결 당시 ‘입주 지정 기한까지 잔금을 납부하여 소유권이전등기를 완료할 경우 S 가 소유권이전등기일로부터 10 년간 매월 470,000 원에서 580,000 원 상당의 임대수익을 보장한다’는 내용의 수익증서를 교부받음
- 2) 일부 수분양자는 위 입주 후 수익증서에 더하여 ‘분양계약일로부터 이 사건 건물의 준공 시까지 매월 150,000 원 내지 200,000 원 상당의 금액을 지급한다’는 내용의 임대관리대행계약사 명의로 된 수익보장서를 교부받음. 그러나 입주 전 수익을 지급받아오다가 그 지급이 중단됨

[원고의 주장]

- ◆ 입주 전 수익을 보장할 충분한 자금이 없었음에도 수익보장서를 위조하여 제공하였다.
- ◆ 입주 후 수익이 정상적으로 지급될 수 없음을 잘 알면서도 분양계약의 체결을 권유하면서 수익이 보장되는 것처럼 원고를 기망하였다.
- ◆ 분양대행사는 시행할 의사나 능력이 없었음에도 기망행위를 방조하였다.

[판단]

- 1) 수익보장서와 수익의 실제 지급자의 명의를 다른 사실만으로 수분양자를 기망하였다고 볼 수 없고, 원고도 이를 알고 있었다고 보아야 함. 수익보장서에 의하면 건물의 ‘준공시’까지 입주전 수익을 보장하기로 하였는데 준공예정일을 초과하여서도 지급이 계속되었고 그 이후 자금부족을 이유로 중단된 바 분양대행사가 이를 예견하기는 어려웠을 것으로 보임

2) 분양대행사는 분양대행업무를 하였을 뿐 관리대행계약 체결에 관여하지 않았고, 분양대행자에게 수익증서상의 보장기간이나 금액의 이행가능성에 대해 알았다고 보기 어려운 바 분양대행사가 입주 후 수익보장에 대해 기망하였다고 볼 수 없음

3) 사업을 주도적으로 진행하였다고 하더라도 법률상 사업주체나 분양계약의 당사자라고 볼 수는 없음

[시사점]

-계약서 상 명의인이 법률상 사업주체나 분양계약의 당사자가 될 확률이 높다.

-임대관리대행계약과 분양대행사는 구분되는 별도의 당사자라고 보아야 한다.

HOAM
법무법인 호암

31. 전매가능성 및 임대수익보장, 도시개발사업 진행으로 인한 수분양자들의 계약해제를 취소나 해제를 인정하지 않은 사안

서울고등법원 2023. 6. 8. 선고 2023 나 2001874 판결[분양대금반환청구등]

[사실관계]

- 1) 수분양자들(이하 ‘원고들’이라고 함)은 분양사업의 위탁자 겸 수익자(이하 ‘피고 O’라고 함) 및 관리형 토지신탁계약 수탁자(이하 ‘피고 P’라고 함)와 분양계약을 체결하고 계약금과 중도금을 납부함
- 2) 피고 P 는 입주기간을 정하여 통보하였으나 수분양자들은 잔금을 미지급하였고, 분양계약을 해제하고 위약금을 물취한다는 내용의 통지를 함

[원고의 주장]

- ♦ 분양목적물의 무제한 전매가 가능하고, 최장 10 년까지 임대수익이 보장된다는 점을 강조하였고 이에 따라 분양계약을 체결하였는데 이 설명대로 내용이 보장되지 않았으므로 중요부분의 착오에 해당하여 취소되어야 한다.
- ♦ 분양목적물이 도시개발사업의 일환이기 때문에 분양대금을 모두 납부하더라도 사업이 종료될 때까지 대지권등기를 할 수 없다는 점을 설명고지하지 않았으므로 기망행위를 이유로 계약이 취소되어야 한다.
- ♦ 위와 같은 사유로 계약이 이행불능의 상태에 이르른 바 분양계약이 해제되어야 한다.
- ♦ 위와 같은 사유로 사정변경을 이유로 분양계약을 해제한다.

[판단]

- 1) 중요부분의 착오에 해당하지 않음. ① 이 사건 분양계약의 주된 내용은 원고들이 이 사건 분양계약에서 정한 분양대금을 완납하면 분양목적물에 관한 소유권을 취득하는 것으로, 이 사건 분양계약에서 분양목적물의 무제한 전매, 최대 10 년의 임대수익 보장 등을 정하고 있지 않음. ② ‘무제한 전매가능’, ‘최대 10 년 임대보장 최저 월 60 만원’ 등의 문구가 있는 홍보물은

그 작성주체, 작성일자 및 구체적인 내용을 알 수 없으므로, 당사자들이 위와 같은 홍보물이 이 사건 분양계약의 내용으로 삼았다고 볼 수 없음. 오히려 이 사건 분양계약 제 4 조는 분양권의 무제한 전매가 아니라 분양권 전매가 가능한 조건과 절차를 규정하고 있고, 원고들은 이 사건 분양계약 체결 시 영업사원으로부터 전매 조건으로 계약을 체결하지 않았다는 내용에 “예”라고 선택하고 자필 서명함. ③ 이 사건 확약서는 이 사건 분양계약과 별도의 약정이고, 피고 O 이 원고들의 중도금 대출 시 임대관리 위탁계약을 체결할 회사를 주선하여 주겠다는 것이 주된 취지여서 이 사건 분양계약에서 정한 피고들의 권리의무와 무관함.

2) 분양계약 제 18 조 제 54 항에는 이 사건 오피스텔의 대지가 도시개발사업지구 내 체비지에 해당한다는 점 및 공부정리절차 등으로 인해 대지권등기가 입주일과 관계없이 지연될 수 있고 건물 등기와 대지권등기가 별도로 이행될 수 있다는 점이 명시되어 있는 사실, 원고들은 이러한 내용이 포함된 이 사건 분양계약서의 말미에 ‘이 사건 분양계약 내용에 대한 충분한 설명을 듣고 이해하였다.’, ‘이 사건 분양계약 내용에 대하여 동의 후 자필 기재한 것을 확인하였다.’는 부분을 자필로 기재하고 서명한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고들은 원고들에게 이 사건 분양계약서의 내용을 설명하고 이 사건 분양계약서를 교부함으로써 대지권등기의 지연과 관련된 내용을 설명·고지하였다고 할 것

3) 분양권 전매는 일정한 절차를 거쳐 가능하며, 임대관리회사와의 임대관리 위탁계약을 주선함으로써 임대수익을 보장한다는 내용을 확약하였기에 임대수익 보장 의무가 이행불능에 이르렀다고 볼 수 없음. 확약서는 원고들이 입주지정기간 내에 분양대금을 납부하지 않으면 원고들의 귀책사유로 자동 파기되는데(확약내용 제 2 항), 원고들이 입주지정기간 내에 이 사건 분양계약에 따른 잔금을 지급하지 않았으므로 이 사건 확약서는 그 효력을 상실하였다고 할 것.

4) ① 원·피고들이 분양권의 무제한 전매 또는 임대수익 보장을 이 사건 분양계약 성립의 기초로 삼기로 하였다고 볼 수 없는 점, ② 원고들은 이 사건 분양계약에 따른 잔금을 지급하지 않았는데, 그로 인해 분양권을 전매할 수 없거나 이 사건 확약서의 효력이 상실되었다면 이는 원고들의 귀책사유로 인한 권리의 상실일 뿐 계약 성립의 기초가 된 사정의 변경으로 볼 수 없는 점, ③ 위와 같은 사정들에 대해 예상할 수 있었다는 점을 고려할 때 사정변경이라고 볼 수 없음.

[시사점]

- 분양계약의 내용을 판단하는데 분양계약서 상 내용이 가장 중요하다.
- 임대관리회사와의 임대관리 위탁계약을 주선을 통해 임대수익을 보장한다고 확약한 경우 임대수익 보장 의무를 다하지 않았다고 볼 수 없다.
- 확약서에 분양대금 미납부시 자동파기 되는 내용이 있는 경우 잔금 미납시 그 확약서의 효력이 상실됩니다.

HOAM
법무법인 호암

[6. 기타-분양형 토지신탁계약]

32 위탁계약 상 수탁자가 확정수익금을 지급하지 않은 경우 위탁계약과 분양계약의 해제를 모두 인정한 사안

서울중앙지방법원 2023. 8. 25. 선고 2022 가단 5380414 판결[원상회복및손해배상청구]

[사실관계]

1) 원고는 이 사건 토지에 관하여 피고와 임대관리 위탁계약을 체결함. 약정상 임대료 연체 시
해제 조항이 존재함

제10조 (계약의 해지 및 해제)

① 임대인 또는 임차인이 본 계약에서 정한 사항을 위반하거나 아래 각 호에 해당
하는 행위를 하였을 경우에는 상당한 기간을 정하여 이행을 최고한 후 그 이행이
없는 경우 본 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

가. 임대인 또는 임차인이 본 계약에서 정한 사항을 위반한 경우

라. 임차인이 임대인에게 지급할 임대료를 3개월분 이상 연체한 경우, 단 본 계약
제5조 제1항에 규정된 임대인의 의무를 다하지 않을 경우 예외로 한다.

2) 원고는 이 사건 토지에 관하여 매도인 겸 수탁자는 F 주식회사, 매수인은 원고, 위탁자
겸수익자는 피고로 하는 분양계약을 체결하였고, 분양대금을 완납하여 원고 명의의
소유권이전등기를 마침

3) 피고가 이 사건 위탁계약에 따라 원고에게 지급하여야 할 임대료를 3 개월분 이상 연체하자
원고가 피고의 대표자에게 밀린 수익금의 지급 및 환매를 요청한다는 내용의 내용증명우편
발송 및 도달

[원고의 주장]

- ◆ 확정수익금을 지급할 의무가 있음에도 지급하지 않았고, 지급을 최고하였으나 상당한
기간이 지나도록 이행하지 않았으므로 위탁계약을 해제한다.
- ◆ 확정수익금 보장 약정은 분양계약의 주된 내용으로 볼 수 있으므로 분양계약도 해제한다.
- ◆ 분양계약해제에 따라 분양대금 및 이에 대한 이자를 원고에게 지급하여야 한다.

- ◆ 분양대금을 납부하기 위하여 받은 대출금의 이자 및 원고가 납부한 세금 상당의 손해를 신뢰이익으로 배상하여야 한다.

[피고의 주장]

- ◆ 위탁계약과 분양계약은 목적, 내용, 해제조건 등이 구분되는 서로 독립된 계약이다.
- ◆ 분양계약에는 확정수익금 지급에 관한 내용이 없으므로, 위탁계약의 해제된다고 해도 분양계약의 해제된다고 볼 수 없음
- ◆ 확정수익금 보장 약정이 분양계약에 편입되었다고 보더라도 분양계약의 주된 채무이행으로 볼 수 없음

[판단]

위탁계약상 확정수익금 보장 약정은 분양계약의 내용에 해당함

- 1) 피고가 원고에게 교부한 수익금 지급 보증서 등에 확정 수익금을 명시적으로 보장하고 있고, 일간신문이나 유튜브 상 분양광고에서도 확정수익을 보장한다는 내용이 강조되어 있음
- 2) F 와 피고 사이의 신탁계약이 종료됨에 따라 피고가 위탁계약상의 위탁사로서의 의무와 분양계약상의 공급자로서의 의무를 함께 부담하게 됨
- 3) 신탁계약이 종료함으로써 F 의 이 사건 분양계약상의 지위를 포괄승계함과 동시에 확정수익금의 보장 등을 규정한 위탁계약상의 의무도 함께 부담

대출이자와 세금을 신뢰이익 상당의 손해로 인정

피고는 원고가 분양대금 납부를 위하여 대출을 받는 사실을 알았거나 알 수 있었다고 보임.

[반환범위]

납입분양대금에서 기지급한 확정수익금을 공제한 금액

[시사점]

-위탁계약과 분양계약의 일체성 여부 판단할 때 일간신문이나 유튜브 상 분양광고의 내용 검토함

-수분양자가 분양대금 납부를 위하여 대출을 받는 사실을 알았을 경우 이자를 배상해야함

HOAM
법무법인 호암



고객의 성공에는

호암이 함께하고 있습니다

법무법인 호암은 고객의 시작과 끝을 책임지는 든든한 법무법인입니다.

본 사례집을 보고 궁금하신 사항이나, 현재 겪고 계신 업무에 어려움이 있다면

언제든지 주저 말고 연락 주십시오.

전문 변호사를 즉시 배정해 문제를 해결 할 때까지 법률 상담을 도와드리겠습니다.

여의도 본점 02-6672-5500, 02-6672-5501