

# 울 산 지 방 법 원

## 제 3 민 사 부

### 판 결

사 건 2013가합2920 손해배상(기)

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

원고들 소송대리인 법무법인 세양 담당변호사 김재권

피 고 H 주식회사

소송대리인 법무법인 양현 담당변호사 김선혜

변 론 종 결 2014. 1. 8.

판 결 선 고 2014. 2. 12.

### 주 문

1. 피고는 원고 B, D, E, G에게 각 38,735,000원 및 위 돈에 대하여 2013. 5. 2.부터

2013. 2. 12.까지는 연 5%의, 그 다음날로부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고 A, C, F의 청구 및 원고 B, D, E, G의 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고 A, C, F와 피고 사이에 생긴 부분은 위 원고들이, 원고 B, D, E, G와 피고 사이에 생긴 부분 중 1/2은 위 원고들이 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

피고는 원고 A, F에게 각 27,997,000원, 원고 C에게 28,283,000원, 원고 B, D, E, G에게 각 48,235,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일로부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초 사실

#### 가. 당사자들의 지위

원고들은 I1지구 주택재건축정비사업조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)의 조합원들이자 위 조합으로부터 울산 동구 000 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 중 전용면적 130.99㎡(49평형)를 분양받은 사람들이고, 피고는 이 사건 조합과 사이에 이 사건 아파트 총 1,475세대의 신축공사에 관하여 공사도급계약을 체결하고 이 사건 조합으로부터 위임을 받아 직접 수분양자를 모집한 회사이다.

#### 나. 이 사건 조합과 피고 사이의 공사도급계약의 체결 및 아파트의 신축

1) 이 사건 조합은 2007. 9. 10. 이 사건 아파트를 재건축할 시공사를 선정하기 위하여 입찰공고를 하였고, 2007. 9. 17. 피고를 비롯한 여러 업체가 현장설명회를 가진 후 2007. 10. 9. 피고를 비롯한 3개 업체가 입찰에 참여하였다.

2) 피고는 위 입찰 당시 이 사건 조합에, 이 사건 아파트를 신축함에 있어 조합원들이 부담하여야 할 부담금을 입주시에 조합원들로부터 지급받고, 조합원들의 이주비용으로 각 조합원 1세대 당 5,000~5,500만 원을, 이사비용으로 각 조합원 1세대 당 200만 원을 각 부담하며, 조합원들의 분양가를 일반분양가보다 저렴하게 적용하여 더 많은 이익을 실현하도록 하며, 일반분양자보다 외부 경관 등을 잘 볼 수 있는 높은 층을 배정하겠다는 내용의 사업 참여제안서(갑 제2호증)를 제출하였다.

3) 이 사건 조합은 2007. 11.경 피고와 이 사건 아파트 신축에 관하여 다음과 같은 내용의 공사계약을 체결하였다.

#### 다 음

1. 사업의 명칭: 울산 I1지구 주택재건축정비사업
2. 사업의 위치: 울산시 동구 일대
3. 사업부지면적: 77,191㎡
4. 사업의 내용: 관할 지방자치단체장이 승인한 건축시설의 신축공사
5. 공사기간: 실착공일로부터 33개월
6. 사업방식: 확정지분제

4) 피고는 2009. 1.경 이 사건 아파트 공사에 착수하여 계약기간 내에 공사를 완료하였다.

#### 다. 이 사건 조합의 2011. 4. 3.자 정기총회의 개최 및 관리처분계획의 인가

1) 이 사건 조합은 2011. 4. 3. 정기총회를 개최하여 위 총회에서 「제9호 의안: 관리처분계획(안)변경의 건」에 관하여 심의·의결하였고, 위 관리처분계획은 2011. 6.

14.경 울산 동구청의 인가를 받았다.

2) 관리처분계획에서 체비지(일반분양) 건축물의 처분방법에 관하여는 아래와 같이 정하였다.

2) 체비지(일반분양)의 처분

① 조합원 분양분과 보류지(시설)을 제외한 건축시설(체비지)은 도시 및 주거환경정비법 제48조(관리처분계획의 인가) 제3항 및 시행령 제51조(일반분양신청절차등)에 하여 일반에 분양하되, 분양 당시의 주택시장 가격에 맞추어 가격을 정한다. 단, 체비지(일반분양)의 분양가는 조합원 분양분의 분양가보다 낮을 수 없다.

#### 라. 원고들과 피고 및 이 사건 조합 사이의 분양계약의 체결

1) 원고들은 2011. 6. 중순경 피고 및 이 사건 조합과 사이에 아래 표와 같은 내용의 아파트 공급계약(이하 '이 사건 아파트 공급계약'이라 한다)을 체결하였다.

순번	원고명	호수	분양대금(원)	세대별분담금(원)
1	A	112동 1203호	437,110,000	282,643,506
2	B	112동 1504호	437,110,000	265,483,566
3	C	112동 1603호	437,110,000	269,753,566
4	D	112동 1204호	437,110,000	280,513,506
5	E	112동 1304호	437,110,000	282,643,506
6	F	112동 1503호	437,110,000	282,643,506
7	G	112동 1404호	437,110,000	282,643,506

2) 원고들은 위 계약시 "본 계약서는 이 사건 조합의 관리처분계획 및 이 사건 조합과 피고가 체결한 공사도급계약서를 기준으로 한 것으로서, 이견이 있는 경우와 내용이 불충분한 경우에 있어서는 이 사건 조합의 관리처분계획 기준 또는 이 사건 조합과 피고가 체결한 공사계약서의 내용에 따르기로 한다(공급계약서 제18조 제12항(갑 제6호증의 1 내지 7))"고 약정하였다.

#### 마. 이 사건 조합과 피고의 일반 수분양자 모집 및 할인분양

1) 이 사건 조합과 피고는 일반 수분양자 모집에 앞서 49평형 아파트에 관한 일반 분양대금을 466,610,000원으로 정하였고 이후 이 사건 조합은 2011. 8. 11. 울산 동구청으로부터 입주자 모집공고 승인을 얻은 후 피고와 함께 일반 수분양자들을 모집하였다.

2) 그런데 이 사건 조합과 피고는 일반 수분양자 중 49평형 아파트에 관하여 공급계약을 체결한 수분양자에 관하여는 이례적으로 잔금납부기일을 입주예정일로부터 2년 후인 2015. 4. 1.로 하고, 2015. 4. 1.이전에 잔금을 납부하면 남은 일자에 따라 연 10~21%의 비율로 잔금을 할인해주도록 하는 내용의 약정(이하 '이 사건 할인분양약정'이라 한다)을 체결하였다.

3) 위와 같이 할인분양을 받은 일반 수분양자 중 일부는 아래와 같이 할인된 분양대금을 납부하였다.

순번	동호수	분양대금(원)	할인된 분양대금(원)
1	111동 1203호	466,610,000	438,613,000
2	111동 1504호	466,610,000	398,375,000
3	111동 1603호	466,610,000	443,097,000
4	111동 1204호	466,610,000	398,375,000
5	111동 1304호	466,610,000	398,375,000
6	111동 1503호	466,610,000	438,613,000
7	111동 1404호	466,610,000	398,375,000

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 제2 내지 5호증, 제6호증의 1 내지 7, 제7 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 청구원인에 관한 판단

### 가. 피고의 할인분양금지 약정의 위반 여부

#### 1) 할인분양금지 약정의 존부 및 구속력

##### 가) 당사자들의 주장

원고는 피고가 이 사건 조합에 제출한 사업참여제안서(갑 제2호증)에서 피고

가 할인분양을 하지 않기로 약정하였고, 또한 이 사건 조합의 관리처분계획(갑 제5호 증)에서도 할인분양을 하지 않기로 약정하였으며, 원고들과 이 사건 조합 및 피고 사이의 이 사건 아파트 공급계약시 계약에 불충분한 내용은 위 관리처분계획에 따르기로 하였으므로 피고는 할인분양을 하지 않을 의무가 있음에도 일반분양자에 대하여 할인분양을 하는 채무불이행 내지는 불법행위를 하였다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, 사업참여제안서의 내용은 청약의 유인일 뿐 계약에 내용에 편입되지 아니하여 피고에 대한 구속력이 없고, 또한 관리처분계획은 이 사건 조합의 사업계획에 불과하여 피고에 대한 구속력이 없으며, 위 관리처분계획이 원고들과 사이의 공급계약에 내용으로 포함되었다고 볼 수 없고, 계약내용으로 포함되었다고 하더라도 이는 일반적인 기준을 규정한 것에 불과하므로 피고는 재량에 따라 분양대금을 할인할 수 있다고 다룬다.

#### 나) 판단

사업참여제안서(갑 제2호증)는 이 사건 아파트 신축에 관한 시공사로 선정되기 위하여 피고가 위 입찰 당시 이 사건 조합에 제출한 내용임은 앞서 본 바와 같은바, 이는 청약의 유인에 불과하고 위 내용이 계약내용에 편입되었다고 보기 어려우므로(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5843 판결 등 참조) 피고를 구속한다고 보기 어렵다.

그러나 관리처분계획에서 체비지(일반분양) 건축물의 처분방법에 관하여 체비지(일반분양)의 분양가는 조합원 분양분의 분양가보다 낮을 수 없다고 정한 사실, 이 사건 아파트 공급계약시 "본 계약서는 이 사건 조합의 관리처분계획 및 이 사건 조합과 피고가 체결한 공사도급계약서를 기준으로 한 것으로서, 이견이 있는 경우와 내용

이 불충분한 경우에 있어서는 이 사건 조합의 관리처분계획 기준 또는 이 사건 조합과 피고가 체결한 공사계약서의 내용에 따르기로 한다고 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 인정사실에 의하면 이 사건 조합의 관리처분계획은 이 사건 아파트 공급계약의 내용으로 되었다고 인정할 수 있고, 체비지(일반분양)의 분양가는 원칙적으로 피고가 주택시장 가격을 고려하여 결정하되 위 계약 및 관리처분계획에 따라 조합원 분양분의 분양가보다 더 낮게 할인하지는 않아야 할 의무를 부담한다.

이에 대하여 이 사건 아파트 공급계약 제18조는 조합원들이 조합에 이의를 제기할 수 없도록 하려는 면책조항일 뿐이라거나, 관리처분계획 중 "체비지(일반분양) 건축물의 처분방법"을 정한 부분이 일반적인 기준을 규정한 것에 불과하여 이를 준수할 의무가 없다는 주장을 하고 있으나, 이와 같이 해석할 특별한 사정이 보이지 아니하므로 위 주장들은 이유 없다.

## **2) 피고의 할인분양금지 약정의 위반**

피고는 일반분양 아파트의 분양가를 최소한 조합원에 대한 분양가 이상으로 정하여야 할 의무에 위반하여, 일반 수분양자 중 49평형 아파트에 관하여 공급계약을 체결한 수분양자에 관하여 잔금납부기일을 입주예정일로부터 2년 후인 2015. 4. 1.로 하고, 2015. 4. 1. 이전에 잔금을 납부하면 남은 일자에 따라 연 10~21%의 비율로 잔금을 할인해주도록 하는 내용의 이 사건 할인분양약정을 체결하고 일반 수분양자 중 일부가 그에 따라 할인된 분양대금을 납부하였으므로, 피고는 그에 해당하는 조합원에 대하여는 위 계약상의 채무불이행에 따른 손해를 배상할 의무가 있다.

### **나. 손해배상액**

1) 일반분양의 분양가를 조합원 분양분의 분양가보다 낮게 할인할 수 없도록 한

약정은 일차적으로는 아파트의 시세유지를 위함이겠지만(목적이 이렇다고 하여 아래에서 보듯이 시세하락의 원인이 할인분양에 있는 것은 아니다) 조합원도 그 할인된 가격으로 분양받을 수 있는 기회와 이익을 박탈당하지 않도록 하려는 취지가 포함된 것으로 해석된다. 따라서 피고가 위 약정을 위반한 때에는 조합원이 가질 수 있었던 그 이익의 상실을 손해로 봄이 상당하고, 원고들이 분양받은 아파트의 분양대금보다 더 낮은 가격으로 일반분양을 한 경우 그 분양대금의 차액이 피고가 배상하여야 할 원고들의 손해가 된다(원고들은 피고의 할인분양으로 인하여 아파트의 시가가 하락하여 추후 원고들이 아파트를 처분할 때 할인된 분양대금에 상당하는 금원으로 처분할 수밖에 없게 되었으므로 그 차액 상당의 손해를 입었다고 주장하나, 할인분양이 없었다면 원고들이 분양받은 아파트를 최초 분양대금으로 처분할 수 있었다고 볼 증거가 없고, 시가는 해당 아파트의 위치, 방향, 조망, 일조 등 여러 요인에 따라 결정되는 것인바 피고의 할인분양으로 이 사건 아파트의 시가가 하락하였다고 볼 증거도 없어 위 주장은 받아들여지지 아니한다).

원고들이 분양받은 아파트의 분양대금에서 원고들이 분양받은 아파트와 비슷한 위치의 동에 같은 층수를 분양받은 일반 수분양자의 할인 분양대금의 차액을 계산하면 아래와 같다.

순번	원고명	호수	분양대금(원)	동호수	할인된 분양대금(원)	손해액(원)
1	A	112동 1203호	437,110,000	111동 1203호	438,613,000	없음
2	B	112동 1504호	437,110,000	111동 1504호	398,375,000	38,735,000
3	C	112동 1603호	437,110,000	111동 1603호	443,097,000	없음
4	D	112동 1204호	437,110,000	111동 1204호	398,375,000	38,735,000
5	E	112동 1304호	437,110,000	111동 1304호	398,375,000	38,735,000
6	F	112동 1503호	437,110,000	111동 1503호	438,613,000	없음



7	G	112동 1404호	437,110,000	111동 1404호	398,375,000	38,735,000
---	---	------------	-------------	------------	-------------	------------

2) 원고들은 예비적으로, 피고는 일반 수분양자들에 대하여는 잔금 지급기일을 입주일로부터 2년 이후로 연기해주고 미리 잔금을 납부하는 경우에는 연 10~21%의 비율에 상당하는 돈을 할인해 주었는바, 원고들은 위 일반 수분양자들과 달리 분양대금을 입주일에 납부하였으므로 조합원의 분양대금을 선지급함에 따른 할인비율 상당의 손해를 입었고, 뿐만 아니라 원고들은 피고에게 이주비를 모두 조기에 상환하여 2015. 4. 1.까지의 금융기관의 최저이율에 따른 이자금에 상당하는 손해를 입었으므로, 피고는 원고들에게 위 금액 상당의 손해를 배상하여야 한다고 주장한다.

그러나 피고가 일반 수분양자들과의 아파트 공급계약에서 잔금 지급기일을 연기해주었다고 하여 원고들도 잔금 지급기일을 연기해 달라고 요구할 수 있는 것은 아니며, 이주비를 조기 상환하였다고 하여 손해를 입었다고 할 수 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

3) 따라서 피고는 원고 B, D, E, G에게 각 38,735,000원 및 위 돈에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일인 2013. 5. 2.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2013. 2. 12.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날로부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

### 3. 결론

그렇다면 원고 B, D, E, G의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하고, 나머지 원고들의 청구는 이유 없어 기각한다.

재판장      판사      도진기

판사      홍지현

판사      이수주