



수원지방법원 평택지원

판 결

사 건 2024가단71938 매매대금반환

원 고 A

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 (유한) 율촌

담당변호사 송대준

변 론 종 결 2025. 4. 10.

판 결 선 고 2025. 5. 15.

주 문

1. 피고는 원고에게 118,400,000원 및 그 중 59,200,000원에 대하여는 2021. 7. 31.부터 2024. 10. 10.까지는 연 3.5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 59,200,000원에 대하여는 2024. 10. 11.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지



피고는 원고에게 118,400,000원 및 그 중 59,200,000원에 대하여는 2021. 7. 31.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 59,200,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 오피스텔 분양계약과 분양 광고에 대한 시정명령

가. 원고는 2021. 7. 31.경 피고와 사이에 피고가 평택시 C(구 D)에 신축하는 지하 4층, 지상 45층 규모의 집합건물(이하 '이 사건 건축물'이라 한다) 중 오피스텔 E호를 총 공급금액 592,000,000원[계약금(10%) 59,200,000원, 중도금(50%) 296,000,000원, 잔금(40%) 236,800,000원]에 매수하는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 59,200,000원을 지급하였다.

나. 피고는 건축물의 분양에 관한 법률(이하 '건축물분양법'이라 한다) 제6조 제1항에 따라 이 사건 건축물 중 오피스텔을 분양받을 자를 공개모집하기 위하여 2021. 7. 9. F언론에 한 분양 광고(이하 '이 사건 분양 광고'라 한다)에서 건축물분양법 제6조 제2항 및 같은 법 시행령 제8조 제1항 제5호의3 '건축물의 대지에 관한 사항' 중 가목에서 정한 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 용도지구, 용도구역 현황'과 관련하여 사실은 '중심상업지역'으로 지정되어 있고 용도지구는 지정되어 있지 아니함에도 '일반상업지역, 중심미관지구'라고 잘못 기재하고, 나목에서 정한 '교육환경 보호에 관한 법률 제8조에 따른 교육환경보호구역의 설정 여부'와 관련하여 사실은 교육환경보호구역으로 설정되어 있지 아니함에도 '교육환경 보호에 관한 법률에 따른 절대보호구



역'이라고 잘못 기재하였다는 이유로 2024. 9. 19. 평택시장으로부터 건축물분양법 제9조 제1항에 따른 시정명령(이하 '이 사건 시정명령'이라 한다)을 받았다.

다. 이 사건 분양계약 제2조 제3항 제3호는 원고가 피고의 귀책사유로 인하여 피고가 허가권자로부터 건축물분양법 제9조의 규정에 의한 시정명령을 받은 경우 본 계약을 해제할 수 있다고 정하고 있고(이하 '이 사건 해제조항'이라 한다), 이 사건 분양계약 제4조 제3항은 이 사건 해제조항에 의하여 본 계약이 해제된 때에는 피고는 원고에게 계약금 상당액을 위약금으로 지불한다고 정하고 있다(이하 '이 사건 위약금조항'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제3호증의 2, 을 제12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 시정명령은 이 사건 해제조항에서 정한 약정해제 사유에 해당하므로 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 분양계약을 해제한다. 따라서 피고는 위 해제에 따른 원상회복으로서 원고가 납부한 계약금 59,200,000원을 반환하여야 한다.

또한 이 사건 해제조항에 따라 이 사건 분양계약이 해제되었으므로 피고는 이 사건 위약금조항에 따라 계약금 상당액의 위약금 59,200,000원을 지급하여야 한다.

나. 피고의 주장

1) 이 사건 시정명령에 대하여 법원의 집행정지결정이 내려졌으므로 이 사건 해제조항에서 정한 사유가 아직 발생한 것이 아니다.

2) 이 사건 시정명령은 분양 광고의 내용이 수분양자 보호에 지장을 초래할 우려



가 있다고 볼 수 없어 그 처분사유가 부존재하고, 시정명령 이전에 정정광고가 이루어져서 법 위반행위의 결과가 더 이상 존재하지 아니함에도 불구하고 시정을 명한 것이어서 위법하며, 비례의 원칙 및 신뢰보호의 원칙에 반하는 것이어서 위법한 행정처분이므로 그 시정명령이 적법·유효함을 전제로 하는 이 사건 해제조항에서 정한 사유는 아직 발생한 것이 아니다.

3. 판단

가. 집행정지결정으로 이 사건 시정명령이 없었던 것과 같은 상태인지 여부

을 제13, 14호증의 각 기재에 의하면, 피고가 이 사건 시정명령의 취소를 구하는 소를 제기한 후 법원에 집행정지신청을 하여 법원이 피고가 제기한 수원지방법원 2024구합72583호 시정명령처분취소 사건의 판결선고일 이후 30일까지 그 효력을 정지한다는 결정을 내린 사실은 인정된다.

그러나 행정소송법 제23조에 정해져 있는 행정처분에 대한 집행정지는 해당 행정처분에 대한 취소소송이 제기되어 있음을 전제로 본안판결이 있을 때까지 당해 행정처분의 집행을 잠정적으로 정지하는 결정으로서 이른바 집행불정지 원칙에 대한 예외로서 인정되는 것이므로 그 결정은 행정처분 자체의 적법여부를 판단한 것이 아니라 다만 행정처분의 집행으로 인하여 회복하기 어려운 손해를 예방하기 위하여 긴급한 필요가 있고 달리 공공복리에 중대한 영향을 미치지 아니할 것 등 그 행정처분의 집행을 정지할 것인가의 여부에 대한 요건의 충족 여부만을 판단한 것에 불과할 뿐만 아니라, 행정처분이 아무리 위법하다고 하여도 그 하자가 중대하고 명백하여 당연무효라고 보아야 할 사유가 있는 경우를 제외하고는 아무도 그 하자를 이유로 무단히 그 효과를 부정하지 못하는 것으로, 이러한 행정처분의 공정력은 판결의 기판력과 같은 효력은



아니지만 그 공정력의 객관적 범위에 속하는 행정처분의 하자가 취소사유에 불과한 때에는 그 처분이 취소되지 않는 한 처분의 효력을 부정할 수는 없는 것이므로 행정처분에 대한 취소소송에서 해당 행정처분을 취소하는 판결이 확정되지 아니한 이상 그 행정처분에 대한 집행정지 결정이 있었다는 하더라도 그 효력이 소멸되었다고는 볼 수 없다. 따라서 법원의 집행정지결정으로 이 사건 시정명령은 없었던 것과 같은 상태가 되어 이 사건 해제조항에서 정한 사유가 발생하지 아니한 것이라는 피고의 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 시정명령이 위법·무효라는 주장에 관하여

1) 먼저 이 사건 시정명령이 그 하자가 중대·명백하여 당연무효라고 볼 수 없는 한 이 사건 시정명령에 위법한 하자의 존재한다고 하더라도 이를 취소하는 판결이 확정되지 아니한 이상 이 사건 시정명령의 효력을 부정할 수 없음은 앞서 본 바와 같다.

2) 나아가 다음에서 보는 바와 같이 제출된 증거들만으로는 이 사건 시정명령에 위법한 하자가 있다고 단정하기도 어렵다.

가) 피고는 건축물분양법에서 정한 분양 광고에 포함되어야 할 내용에 대한 오류 여부는 행정청이 분양 광고의 내용이 실질적으로 수분양자 보호에 지장을 초래하였는지 여부를 판단하여 결정하여야 하는데 이 사건 분양 광고에는 수분양자 보호에 지장을 초래할 만한 위반 사항은 없으므로 그 처분 사유가 부존재 한다고 주장한다. 그러나 건축물분양법 제9조 제1항은 "허가권자는 분양사업자의 분양 광고의 내용이 제5조제3항에 따라 수리된 분양신고의 내용과 다르거나 제6조 제2항에 따른 사항을 포함하지 아니하였다고 인정되는 경우에는 즉시 분양사업자에게 시정을 명하고, 그 사실을 해당 허가권자가 운영하는 정보통신망에 공표하여야 한다"고 규정하고 있는바, 그 객관



적 문언상 허가권자에게 분양 광고의 내용이 제5조 제3항에 따라 수리된 분양신고의 내용과 다르거나 제6조 제2항에 따른 사항을 포함하지 아니하였다고 인정되는 경우에는 분양사업자에 대하여 시정을 명할 의무를 부과하는 형식을 취하고 있고, 건축물분양법 제6조 제2항에서 정한 분양 광고에 포함되어야 할 사항은 대통령령과 국토교통부령으로 순차 위임하여 자세히 열거하고 있는데 그 구성요건이 광범위한 해석의 여지를 두고 있는 불확정개념으로 구성되어 있다고 보기 어려운 바, 건축물분양법 제9조 제1항에서 정한 시정명령은 분양 광고의 내용이 분양신고의 내용과 다르거나 법에서 정한 광고에 포함되어야 할 사항을 누락한 객관적 사실이 있으면 해야 하는 이른바 기속행위에 해당한다고 봄이 상당하고 허가권자가 실질적으로 수분양자 보호에 지장을 초래하였는지 여부를 판단하여 시정명령의 발령 여부를 결정할 수 있는 재량행위라고 보기는 어렵다. 나아가 피고는 건축물의 대지가 교육환경보호구역으로 설정되어 있지 않은 것으로 인식하고 있었는데 교육환경보호구역으로 설정되어 있는 경우에는 예측하지 못한 건축물 용도 제한으로 수분양자가 피해를 입을 수 있으나 반대로 이 사건에서와 같이 교육환경보호구역으로 설정되어 있는 것으로 인식하고 있었는데 교육환경보호구역으로 설정되어 있지 아니한 경우에는 건축물 용도 제한이 완화되므로 수분양자가 피해를 입을 여지가 없다는 취지의 주장을 하고 있으나 건축물의 대지가 교육환경보호구역으로 설정되어 있는 것이 주거지로서는 더 선호될 수 있는 등 해당 오피스텔에 대한 주된 용도가 무엇이냐에 따라 건축물 용도 제한 여부 및 정도에 대한 이해관계가 달라질 수 있고 피고의 위 주장 역시 교육환경보호구역 설정 여부에 따른 건축물 용도 제한이 수분양자의 이해관계에 영향을 미친다는 것을 전제로 하는 것이므로 이 사건 분양 광고의 위반내용이 실질적으로 수분양자 보호에 지장을 초래하는 내용이 아니라고



보기도 어렵다.

나) 피고는 이 사건 시정명령이 내려지기 이전인 2024. 8. 5. 이 사건 분양 광고의 누락 또는 오기에 따른 정정사항을 분양 홈페이지에 게시하고, 같은 달 23. 수분양자들에게 위 게시사실을 문자메시지로 개별 통지하였으며 같은 해 9. 12. 이 사건 분양 광고의 누락 또는 오기에 따른 정정사항을 등기우편을 통해 수분양자들에게 개별적으로 재차 고지하였는바, 이 사건 시정명령은 법 위반행위의 결과가 더 이상 존재하지 아니함에도 그 결과의 시정을 명한 것이므로 위법하다고 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 건축물분양법 제9조 제1항에서 정한 시정명령은 기속행위로서 행정청이 재량으로 시정명령을 할지 여부를 정할 수 있는 것이 아닐 뿐만 아니라 건축물분양법 제9조 제2항은 "분양사업자는 제1항에 따른 시정명령을 받은 경우에는 시정명령을 받은 날부터 10일 이내에 시정명령을 받은 내용과 정정할 사항을 대통령령으로 정하는 방법으로 공표하여야 한다", 제9조 제3항은 "분양사업자는 제2항에 따른 시정명령을 이행하기 전에 제6조에 따라 분양받을 자를 선정하였거나 분양계약을 체결하였을 때에는 분양받을 자로 선정된 자 또는 분양받은 자에게 제2항에 따른 공표 내용을 알려야 한다"고 각 규정하고 있는바, 피고가 이 사건 분양 광고의 누락 또는 오기에 따른 정정사항을 홈페이지에 게시하거나 수분양자에게 통지한 행위는 시정명령이 있는 경우 분양사업자가 취하여야 할 법정조치에 불과하므로 이를 시정명령이 내려지기 전에 미리 행하였다는 사정만으로 법 위반행위의 결과가 더 이상 존재하지 아니하게 되었다고 볼 수도 없다.

다) 피고는 이 사건 분양 광고의 위반내용은 매우 사소하고 시정명령을 통해 달성할 수 있는 공익은 미미한 반면 이 사건 시정명령으로 인하여 수분양자들이 이를 이



유로 분양계약을 해제하고 위약금 지급을 구하여 막대한 손해가 발생할 것이 예상되므로 이 사건 시정명령은 비례의 원칙을 위배하여 위법하다고 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 시정명령은 기속행위로서 이에 대한 사법심사는 이 사건 분양 광고에 객관적인 법 위반사항이 있는지 여부에 관한 사실인정과 관련 법규의 해석 적용을 통해 도출한 결론에 비추어 행정청의 판단이 적법하였는지를 판단할 수 있을 뿐이고 재량권 일탈 남용이 있는지 여부의 심사기준인 비례의 원칙을 적용하여 위법 여부를 판단할 수 없을 뿐만 아니라 이 사건 시정명령은 단지 이 사건 분양 광고에 잘못 기재된 사항을 정정하여 공포하는 것을 그 내용으로 하는 것에 불과하여 이 사건 시정명령으로 인하여 피고가 입게 되는 사익 침해가 과도하다고 보기도 어려우므로(수분양자들의 계약해제 등의 손해는 이 사건 분양계약 등과 같은 수분양자와의 별도의 법률행위에 따른 것이지 이 사건 시정명령으로 인하여 발생하는 손해라고 보기 어렵다) 설령 이 사건 시정명령에 비례의 원칙을 적용한다고 하더라도 위법하다고 볼 수 없다.

다. 이 사건 해제조항에 기한 해제권의 발생 여부

이 사건 해제조항이 피고가 허가권자로부터 건축물분양법 제9조의 규정에 의한 시정명령을 받은 경우를 해제사유로 규정하고 있고, 이 사건 시정명령이 건축물분양법 제9조 제1항에 따른 것임은 앞서 본 바와 같다. 또한, 이 사건 시정명령의 원인이 된 이 사건 분양 광고의 위반내용에는 단순히 교육환경보호구역이 아니라는 점을 소극적으로 누락한 정도가 아니라 '교육환경 보호에 관한 법률에 따른 절대보호구역'이라는 잘못된 정보의 적극적인 제공이 포함되어 있는바, 이는 앞서 본 바와 같이 수분양자가 예상한 해당 오피스텔에 대한 주된 용도가 무엇이냐에 따라 수분양자의 이해관계에 영향을 미치는 사항이므로 이 사건 시정명령은 이 사건 분양계약을 체결 여부에 영향을



미칠 정도로 위반의 내용이 중대한 경우에 해당한다고 봄이 타당하다.

라. 소결론

따라서 피고는 이 사건 분양계약 해제에 따른 원상회복의무로 원고에게 지급받은 계약금 59,200,000원 및 이에 대하여 그 지급일인 2021. 7. 31.부터 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2024. 10. 10.까지는 약정이율인 연 3.5%의[원고는 민법이 정한 연 5%의 이자를 구하고 있으나 계약해제 시 반환할 금전에 가산할 이자는 지연손해금이 아닌 일종의 부당이득반환의 성질을 가진 것이므로 법정이율보다 낮게 정할 수 있는데, 이 사건 분양계약서 제4조 제2항에는 '기 납부한 대금에 대하여 그 납부시점부터 계약해제시점까지 기간 동안 계약해제시점에 공시된 G단체에 등록된 은행들의 1년 만기 정기예금 이율의 평균이율을 적용하여 산정한 이자를 가산하여 반환한다'고 규정되어 있으므로 이 부분 원고의 주장은 이유 없다. 다만, 위 평균이율에 관한 자료가 제출되어 있지 아니하므로 편의상 계약해제 당시 한국은행 기준금리를 적용하기로 한다], 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의(계약해제시 반환할 금전에 대하여도 그 반환의무가 지체되어 이행지체로 인한 지연손해금을 구하는 경우에는 법정이율에 의한 지연손해금을 청구할 수 있다) 각 비율로 계산한 이자 및 지연손해금을 반환할 의무가 있고, 이 사건 해제조항에 해당하는 사유로 이 사건 분양계약이 해제되었으므로 피고는 이 사건 위약금조항에 따라 계약금 상당액인 59,200,000원 및 이에 대하여 원고가 그 지급을 구한 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 날의 다음 날인 2024. 10. 11.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결문을 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2025-05-30

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 안태윤