

소

장

DC1222MA

원 고 조 해 관외65

파 고 주식회사 한일합섬

손 해 배 상 (기) 청 구 의 소

소송물가액 : 금 1,727,670,615 원정

첨용인지액 : 금 6,601,800 원정

송 달 료 : 금 45,200 원정

서울지방법원 남부지원 귀중

소

장

원 고 별지 제1목록 기재와 같음

위 원고들 소송대리인

수원시 팔달구 원천동 81의 6 법전빌딩 210호

담당 변호사 윤 영 근, 김 칠 준, 김 동 균, 노 정 희

피 고 주식회사 한일합섬

마산시 회원구 양덕동 222

대표이사 김 용 구

손 해 배 상 (기) 청 구 의 소

청 구 취 지

1. 피고는 별지 제1목록 기재 각 원고들에게 별지 제2목록 제5항 기재 각 금원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일부터 완제일까지 연 2할 5푼의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.
3. 위 제 1항은 가집행할 수 있다.
라는 판결을 구합니다.

청 구 원 인

1. 당사자들의 관계

가. 피고 주식회사 한일합섬(이하, '피고회사'라고만 합니다.)은 서울 구로구 구로5동 46의 5 지상위에 지하 6층 지상 24층 한스타워주상복합식 아파트(이하, '이 사건 아파트'라고만 합니다.)를 건축하여 원고들에게 분양한 아파트 건설회사이고, 원고들은 1995.초순경 피고회사와의 분양계약을 체결한 후 별지 제1목록 기재 각 원고들의 주소지(한스타워 아파트중 8층 부터 24층까지)

에 1996. 12.경 입주하여 현재까지 거주하고 있는 입주자들입니다.

나. 참고로, 이 사건 아파트는 26.30평형의 경우 66세대, 37.25평형의 경우 16세대로서 도합 총 82 세대로 되어 있으며 위 82세대중 이 사건 소송당사자는 66명이고, 그중 37.25평형의 소유자는 별지 제1목록 기재 원고들중 원고 6.곽정준, 원고 7. 채효정, 원고 15. 이해숙, 원고 19. 김용진, 원고 24. 박태혁, 원고 29. 김은숙, 원고 34. 지경상, 원고 43. 민진식, 원고 50. 김숙자, 원고 54. 안호순, 원고 57. 이정호, 원고 61.박대남등 11명이고, 나머지는 원고들 54명은 26.30평형의 소유자들입니다. (그리고 원고 6. 곽정준, 원고 7. 채효정은 위 아파트 1001호의 공유자들 입니다)

2. 이 사건 아파트의 분양계약 체결경위 및 그 내용

가. 피고회사는 1995.초순경 서울 강남구 역삼동 소재 모델하우스내에서 원고들에게 이 사건 아파트를 분양할 당시에 분양광고지 전단등을 통해 평형(26.30평형,37.25평형)구분없이 이 건 아파트의 평당 분양가는 370만원에 분양한다고 광고하였습니다. (갑제 1호증의 1 내지 3 각 분양안내문 참조)

그런데 피고회사는 원고들에게 이 건 아파트를 분양하면서 분양계약서상에 평당분양가를 기재하지 않은 채 위 아파트의 지하주차장 면적, 전용면적, 공용면적만을 기재하여 위 아파트를 분양하였습니다. (갑제 3호증의 1,2 각 공급계약서 참조)

나. 이로 인해 원고들은 피고회사와 실제로 이 건 아파트에 대한 분양계약을 체결할 당시는 분양계약서상에 평형별 평당 분양가에 대한 기재가 없었기 때문에 이 건 아파트 총분양가를 26.30평형은 금 112,438,000원, 37.25평형은 금 159,246,000원으로만 기재된 상태에서 분양계약을 체결하게 되어 실제로 원고들이 피고회사와 이 건 아파트 분양계약을 체결한 이후에 지불한 분양대금은 전용면적과 공용면적의 합계에 대한 평당분양가격으로 역산할 때 26평형의 경우에는 금 4,275,209원(=112,438,000/26.30평형)이 되고, 37.25평형의 경우에는 금 4,275,060원(=159,246,000/37.25평형)이 됩니다.

다. 결국, 원고들은 피고회사가 이 건 아파트를 평당 370만원에 분양하는 것으로 알고서 이 건 아파트에 대한 분양계약을 체결하였는데 실제로 원고들이 분양계약을 체결한 후에 피고회사에 납부한 평당 분양가는 26.30평형의 경우에

는 금 4,275,209원(=112,438,000/26.30평형)을, 37.25평형의 경우에는 금 4,275,060원(=159,246,000/37.25평형)원으로서 세대당 26.30평형의 경우에는 평당 금 575,209원(=4,275,209-3,700,000), 37.25평형의 경우에는 평당 금 575,060(= 4,275,060-3,700,000)원씩을 추가로 부담하게 되었습니다.

따라서 이 사건 아파트의 분양과 관련하여 원고들이 피고회사에 각 평형별로 부당하게 납부한 평당 분양대금을 전체 평수로 곱하여 계산하면 26.30평형의 경우에는 금 15,127,996원(=575,209x26.30평형)이고, 37.25평형의 경우에는 금 21,420,985 원(=575,060x37.25평형)으로서 각 평형별로 초과납부 총분양대금은 26평형의 경우 금 832,039,780원(=15,127,996원x55명)이고, 37평형의 경우 금 235,630,835원(=21,420,985원x11명)이므로 원고들이 피고회사로부터 반환받아야 할 분양대금 총액은 금 1,067,670,615원(=832,039,780+235,630,835)이 됩니다.

라. 원고들은 이 건 아파트 분양당시에 평형구분없이 평당 370만원으로 알고서 피고회사로부터 분양을 받은 것이고, 피고회사도 애초 분양광고 전단과 실제 계약당시에도 평당 분양가를 370만원이라고 홍보하였기 때문에 이 건 분양계약이 체결되었던 것입니다.

또한, 피고회사는 원고들에게 이 건 아파트에 대한 분양당시에 공용,전용부분 면적만을 계산하여 총분양가를 산정하고, 주차장 부분에 해당하는 면적은 주차장 조성비용(세대당 약 10만원)으로 별도 산정하여야 함에도 불구하고 이를 무시한 채 전용,공용,주차장 면적을 총 합산하여 총분양가를 계산하는 편법으로 원고들에게 이 건 아파트를 분양하였던 것입니다.

마. 그렇다면, 피고회사는 이 건 아파트 전용,공용부분을 제외한 세대별 주차장 면적을 합산하여 평당 분양가에 산입한 부분에 상당하는 차액의 분양대금을 원고들에게 반환할 의무가 있다고 할 것이므로 피고회사는 별지 제2목록 제2항 기재 각 원고들에게 같은목록 제5항 기재 각 금원씩을 반환하여야 할 것입니다.

3. 피고회사의 등록세,교육세,취득세등의 부당이득

가. 원고들은 피고회사로부터 이 건 아파트에 대한 평형구분없이 평당 분양가를 370만원에 분양한다고 하여 이 사건 아파트에 대한 분양계약을 체결한 후 이 건 아파트에 대한 소유권이전등기를 경료받았습니다. 그러나 위에서 언급

한 바와 같이 원고들이 이건 아파트에 관하여 평당 분양가를 26.30평형의 경우에는 평당 금 4,275,209원(=112,438,000/26.30평형)에, 37.25평형의 경우에는 금 4,275,060원(=159,246,000/37.25평형)원에 분양받게 되었습니다.

나. 이에 따라 원고들은 위 아파트에 대한 소유권이전등기시 부담하는 등록세, 교육세, 취득세등도 위 가액을 기준으로 한 총분양가액으로 산정하여 납부함으로써 세대당 26.30평형의 경우에는 금 15,228,000원(= 112,438,000 - (97,310,000 = 3,700,000 x 26.30)), 37.25평형의 경우에는 금 21,421,000원(= 159,246,000 - 137,825,000(= 3,700,000 x 37.25)원 상당의 차액부분에 대하여 등록세, 교육세,취득세를 추가로 부담하게 되었습니다. 원고들은 이건 아파트와 관련하여 추가로 부담하게 된 등록세,교육세,취득세등에 대한 구체적인 내역은 추후 정리하여 청구하도록 하겠습니다.

4. 피고회사의 분양계약위반

가. 피고회사는 이건 아파트를 주상복합 건물로 건축하여 분양하면서 원고들에게 위 아파트 상가건물내에 식당, 학원, 클리닉, 은행, 수퍼마켓, 기타 편의시설 일체를 유치할 것이고, 이건 아파트는 원 스톱 생활공간으로서 최첨단 무인방범 시스템을 구축한 인텔리전트 빌딩이라고 광고하였습니다.

또한, 원고들은 이건 아파트 분양계약을 체결할 당시에 인근에 주상복합건물(26평형의 분양가액 7500만원)인 금호아파트가 동시에 분양하고 있었는데 불구하고 피고회사의 위와같은 편의시설등의 유치등에 대한 이점이 있었기 때문에 이건 아파트를 분양받았던 것입니다.

나. 그런데 원고들이 1996. 12.경 이건 아파트에 대한 분양계약을 체결한후 입주해 보니 애초에 피고회사가 설치해 주기로 약정한 이와같은 공공시설등이 전혀 설치되어 있지 않았을 뿐만아니라 설치된 공용시설물 또한 제대로 작동되지 않거나 애초에 설치하기로 약정한 바대로 제대로 설치되지도 않았으며 나아가 위 아파트 상가건물중 1층부터 7층까지는 입주민들의 동의없이 소외 해태전자주식회사에 사무실로 용도변경하여 불법적으로 임대를 하였습니다.

다. 이에 대하여 피고회사는 이 사건 상가건물을 분양을 할려고 해도 분양이 안되어 어쩔수 없이 소외회사에게 임대한 것이라고 변명을 하고 있으나 원고

들의 입장에서는 이건 아파트를 건축할 당시에 이미 인근에 있던 선정 오피스텔이 미분양상태에 있었고, 인근의 금호아파트의 분양가격이 7600만원인점에 비추어 보아와 별 차이가 없는 이건 아파트를 터무니 없이 없이 비싼 가격으로 분양하였으며 애초에 피고회사가 이건 아파트 상가건물에 위와같은 공공시설등의 근린생활시설을 유치하겠다고 광고하였음에도 불구하고 이를 제대로 이행하지 않았습니다.

라. 더욱이 현재 이건 아파트는 피고회사가 최초 분양할 당시의 분양가에도 거래가 이루어 지지 않고 있을 뿐만아니라 이건 아파트에 대한 매매도 전혀 이루어 지지 않고 있어 원고들은 엄청난 재산상의 손해를 보고 있는 바, 피고회사는 원고들이 위와같은 재산상의 손해액 상당의 금원을 배상할 의무가 있다고 할 것이므로 원고들은 우선 세대당 별지 제2목록 제4항 기재 각 금원을 청구하면서 추후 이 부분에 대한 청구금액을 확장하도록 하겠습니다.

5. 피고회사의 분양광고 및 설계가 실제와 다른 부분

가. 피고회사가 최초에 원고들에게 이건 아파트를 분양할 당시에 분양광고지를 통해 광고한 바와 실제로 원고들이 이사건 아파트에 입주한 이후에 피고회사를 통해 입수한 설계도면과 일치되지 않게 시공된 부분과 많은 하자등이 발견되었는 바, 그 하자내역은 다음과 같습니다. 즉, 이건 아파트 26평형의 경우에는 안방 창문이 4짝으로 설계되어 있었는데 실제로는 2짝으로 시공되어 있었고, 37평형의 경우에는 안방 화장실의 벽두께가 설계도면의 두께보다 얇아서 단열층이 빠져 있어 세대당 7-11센치미터 정도가 얇게 시공되어 있습니다. 이로 인하여 이건 아파트 안방과 화장실과의 실내온도가 최고 15도 정도가 차이가 나서 방열효과가 떨어지고 있습니다.

나. 또한, 이건 아파트 건물 옥상의 파라펫(옥상의 난간)의 두께가 설계도면상으로는 200밀리로 되어 있는데 실제로 시공된 것은 150밀리로 되어 있었고, 이건 아파트 베란다 펜스가 설계도면상에는 40밀리가 벽안으로 들어가도록 설계되어 있는데 실제로는 베란다 펜스가 벽면에 붙어 있어 육안으로도 확인이 가능할 정도입니다. 이 부분에 대한 하자내역 및 보수비용등은 추후 전문 감정인의 검증감정을 통해 청구금액을 확정후에 청구하도록 하겠습니다.

다. 그리고 피고회사는 최초 분양당시에 이건 아파트는 무인경비시스템으로

설계된 최첨단 주상복합식 건물이라고 홍보하였으나 원고들이 실제로 이건 아파트에 입주해 보니 무인경비시스템이 가동되고 있는 것은 사실이나 시스템이 불충분하여 전혀 쓸모가 없을 뿐만아니라 이건 아파트 주차장쪽으로의 외부인 출입에 대한 통제가 불가능하거나 외부차량의 출입을 제재할 수가 없게 되어 있습니다. 이에 원고들은 이건 아파트에 입주한 이후에도 방법상의 위험에 노출된 상태에서 생활을 하게 되어 자체적으로 경비직원 4명을 고용하여 경비업무를 직접 담당하게 하고 있습니다. 이로 인해 원고들은 이건 아파트 방법을 위해 고용한 직원들의 인건비를 직접 지출하고 있으므로 소외인들에 대한 인건비를 청구하고자 하나 이에 대한 구체적인 금액은 추후에 확장하여 청구하기로 하겠습니다.

6. 콘도미니엄 회원권의 미지급

가. 피고회사는 이 사건 아파트의 분양당시에 입주자인 원고들에게 콘도회원권을 교부하겠다고 약속하였습니다. 그런데 피고회사는 원고들이 이건 아파트에 입주한 이후에도 이를 이행하지 않고 있어 원고들이 입주자대표회의를 통해 피고회사에게 애초에 약속한 회원권의 교부를 요구하자 피고회사는 현재까지도 이를 이행하지 않고 있으면서 차일피일 미루어 오고 있습니다.

나. 따라서 피고회사는 이건 아파트에 대한 최초 분양당시 원고들에게 교부하기로 한 콘도회원권을 즉시 교부하던가 아니면 콘도 회원권 상당의 가액을 원고들에게 지급할 의무가 있다고 할 것입니다.

7. 결론

그렇다면, 피고는 별지 제1목록 기재 각 원고들에게 별지 제2목록 제5항 기재 각 금원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일부터 완제일까지 소송촉진등에관한특례법 소정의 연2할 5분의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다 할 것이므로 원고들은 이를 구하기 위하여 본건 소를 제기하기에 이르렀습니다.

입 증 방 법

1. 갑제 1호증의 1 내지 14 각 분양안내문