

서울중앙지방법원 2021. 11. 24 선고 2019가합586146(본소), 2020가합581789(반소) 판결
[분양대금반환 청구의 소 · 구상금]

재판경과

서울고등법원 2022. 8. 18 선고 2021나2052014(본소), 2021나2052021(반소) 판결
서울중앙지방법원 2021. 11. 24 선고 2019가합586146 판결

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 제하

담당변호사 최유선

소송대리인 법무법인(유한) 정진

담당변호사 박영생

피고(반소원고)B 주식회사

소송대리인 법무법인 선명

담당변호사 조상호, 박정윤, 조범수

변론 종결 2021. 10. 13.

판결 선고 2021. 11. 24.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 32,116,214원 및 이에 대하여 2020. 1. 24.부터 2021.

11. 24.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소로 인하여 생긴 부분의 80%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 584,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 41,302,152원 및 그 중 32,116,214원에 대하여 2020. 1. 24.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실(본소와 반소를 함께 본다)

가. 피고는 2017. 11. 23. 주식회사 C와 사이에, 주식회사 C가 피고에게 수원시 팔달구 D 외 6필지를 신탁하고, 피고가 그 지상에 숙박시설, 근린생활시설 등으로 구성된 집합건물(이하 '이 사건 집합건물'이라 한다)을 건축하여 분양하기로 하는 내용의 토지신탁계약을 체결하였다.

나. 피고는 2018. 10. 10. 원고와 사이에, 이 사건 집합건물의 3층 E호(이하 '이 사건 호실'이라

한다)에 관한 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

- 수탁자 겸 매도인: 피고
- 매수인: 원고
- 위탁자 겸 수익자: 주식회사 C
- 총 분양금액(부가가치세 포함): 1,168,000,000원

제1조(분양대금 및 납부방법)

일자	계약 시	18. 10. 23.	18. 10. 23.	18. 10. 23.	19. 2. 23.	입점 지정일
금액 (원)	116,800,000	116,800,000	116,800,000	116,800,000	116,800,000	584,000,000

제2조(할인료, 연체료 및 지체상금)

② 원고는 중도금 또는 잔금의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 때에는 (중략) 연체료율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 피고에게 납부하여야 한다. 단, 잔금의 연체료 기산일은 잔금 납부지정일(입실지정기간) 종료 익일부터 잔금 납부일 전일까지로 한다. 연체기간별 연체료율은 다음과 같으며, 연체일 기준으로 해당구간 연체료율이 일괄 적용된다.

연체료율	8.46%	10.46%	11.46%
------	-------	--------	--------

제5조(중도금 납부, 대출 및 이자)

피고는 원고가 제1조 공급금액의 납부를 위하여 분양대금 대출을 신청한 경우에 한하여 아래와 같이 대출을 알선하기로 한다.

③ 중도금 대출은 공급금액의 40% 범위 내에서 실행되는 것으로 한다. 중도금 대출이자는 피고가 지정하는 금융기관으로부터 원고가 대출을 받아 중도금을 납부하는 경우, 중도금 대출실행일로부터 발생하는 대출이자 중 피고가 지정하는 입실지정기간 또는 잔금납부일 중 빠른 날까지의 대출이자

피고가 부담하여 납부하고, 그 이후부터 발생하는 대출이자(원고의 부담으로 원고가 직접 대출금융기관에 대출이자를 납부하여야 한다.

⑤ 원고는 대출을 받은 후 제9조에 해당하는 사유로 계약이 해지된 때에는 피고가 부담한 대출이자를 피고의 지정계좌에 선입금하여야 한다. 만약 대출이자의 선입금이 이루어지지 않고 해제되는 경우에는 피고는 원고가 납부한 공급대금에서 위약금(분양가의 10%), 대출이자(연체료포함), 대출원금의 순으로 공제한 잔액을 원고에게 반환한다. 단, 원고가 납부한 공급대금이 위약금, 대출이자, 대출원금을 합한 금액보다 부족할 경우에는 원고는 부족한 차액을 별도로 피고 또는 대출은행에 납부하여야 한다.

제9조(계약의 해제 및 위약금)

① 피고는 원고가 아래 각 호의 1에 해당하는 행위를 하였을 때 7일 이내의 기간을 정하여 2회 이상 최고한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

4. 잔금을 입실(점)지정기간 만료일로부터 1개월 이상 경과하도록 납부하지 아니한 때

9. 기타 본 계약조항을 이행하지 아니한 때

② 원고는 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 공급계약을 해제할 수 있다. 다만, 중도금을 1회라도 납부하거나 피고가 계약이행에 착수한 후에는 피고가 인정하는 경우에 한한다.

④ 본조 제1항 또는 제2항에 해당하는 사유로 계약이 해제될 경우에 총 공급금액의 10%는 위약금으로 피고에게 귀속된다.

다. 원고는 피고에게, ① 이 사건 분양계약 체결 당시 계약금을 납부하였고, ② 2019. 2. 23.까지 이 사건 분양계약 제5조에 따라 주식회사 F으로부터 받은 대출금으로 1차 내지 4차 중도금을 납부하였다.

라. 피고는 2019. 10. 23. 무렵 원고에게 이 사건 호실의 입점 지정기간이 2019. 10. 23.부터 2019. 11. 29.까지라는 점을 안내하였다.

마. 원고는 2019. 10. 30. 피고에게 이 사건 호실에 낮은 천장고 등의 하자가 존재한다는 이유로 이 사건 분양계약의 해제를 요청한다는 내용의 내용증명우편을 보냈다.

바. 피고는 원고에게, ① 2019. 12. 31., 2020. 1. 8., 2020. 1. 10. 3차례에 걸쳐 잔금의 지급을

최고하였고, ② 2020. 1. 20. '원고가 2020. 1. 23.까지도 잔금을 납부하지 않는다면 이 사건 분양계약은 같은 날 해제되며, 원고는 위 해제기준일인 2020. 1. 23. 피고에게 피고가 납부한 중도금 대출이자 32,116,214원을 지급하여야 한다.'는 취지의 내용증명우편을 보냈다. 위 내용증명우편은 2020. 1. 21. 원고에게 도달하였다.

사. 피고는 2020. 1. 23.까지 주식회사 F에 이 사건 분양계약 제5조 제3항에 따른 중도금 대출이자 합계 32,116,214원을 지급하였고, 이후 그 대출원금도 모두 지급하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3호증, 을 제2 내지 9호증의 각 기재(가지번호 포함, 이하 같다) 및 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 피고는 이 사건 분양계약과 관련하여 아래와 같은 채무불이행을 저질렀다.

① 피고는 건축물의 분양에 관한 법률 등 관련 법령을 위반하여 이 사건 호실의 층고를 축소하였다.

② 원고는 이 사건 호실을 병원으로 사용할 목적을 가지고 있었다. 그러나 이 사건 호실 외에 이 사건 집합건물 3층에 있는 구분건물은 모두 그 용도가 숙박시설인 객실인 점, 이 사건 호실의 천장 마감이 이루어진 이후의 천장고가 약 210cm인 점, 이 사건 집합건물 3층에 공용화장실도 없는 점 등을 종합하면, 이 사건 호실은 병원 등 상가로서 사용하기에 현저하게 부적합한 구조이다.

③ 피고는 이 사건 분양계약을 체결할 당시 원고에게 위 ②항의 각 사실을 설명할 의무를 부담하였는데도, 그러한 설명의무를 다하지 않았다.

2) 원고는 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 분양계약을 해제하였으므로, 피고는 원고에게 원고가 이미 지급한 이 사건 분양계약상 계약금 및 중도금 상당액 584,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하는 방법으로 원상회복의무를 이행하여야 한다. 설령 이 사건 분양계약이 해제되지 않았다고 하더라도, 피고는 원고에게 채무불이행에 따른 손해배상으로서 이 사건 분양계약상 계약금 상당액 116,800,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무를 진다.

나. 채무불이행 성립 여부에 관한 판단

1) 층고 축소 관련 살피건대, 피고가 건축물의 분양에 관한 법률 등 관련 법령을 위반하는 방법으로 이 사건 호실의 층고를 축소하였다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은

이유 없다(원고가 제시하는 갑 제6, 12 내지 15호증은 이 사건 집합건물 1, 2층의 층고 축소와 관련된 증거에 불과하여 이 사건 호실의 층고 축소와 아무런 관련이 없다).

2) 이 사건 호실의 구조 등 관련 가) 갑 제5, 7호증, 을 제1, 10 내지 12호증의 각 기재 또는 영상 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 호실 외에 이 사건 집합건물 3층에 있는 구분건물은 모두 그 용도가 숙박시설인 객실인 사실, 이 사건 호실의 층고가 280cm인 사실, 이 사건 호실의 천장 마감이 이루어진 이후의 천장고가 210cm 내지 220cm인 사실, 이 사건 집합건물 3층에 공용화장실이 없는 사실이 각 인정된다.

나) 그러나 앞서 든 증거, 갑 제9호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 또는 사정을 종합하면, 위 가)항의 인정 사실만으로 이 사건 호실의 구조가 상가로서 사용하기에 현저하게 부적합하다는 점을 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 호실은 착공도면상 '제2종 근린생활시설(일반음식점)', 준공도면상 '일반음식점'이라고 표시되어 있다. 수원시장은 이 사건 호실을 포함하여 이 사건 집합건물에 대한 건축허가 및 사용승인을 하였다.

② 원고는 2019. 10. 30. 피고에게 이 사건 분양계약의 해제를 요청하면서 '3층은 레지던스와 같은 층이어서 노래방이라든지 주점 같은 시끄러운 점포가 들어올 경우 민원 발생의 소지가 커서 점포로서의 기능을 할 수 없습니다.'라고 하였다. 이에 비추어 보면, 이 사건 분양계약상 이 사건 호실의 용도가 병원 등 특정 용도로 한정되지도 않았던 것으로 보인다.

③ 주식회사 C는 2020. 5. 18. 'G'에 보증금 5,000,000원, 월 차임 1,000,000원, 임대기간 2020. 5. 15.부터 2021. 7. 14.까지로 정하여 이 사건 호실을 상가로서 임대하였다.

④ 위 가)항의 각 인정 사실은 원고가 당초 기대한 것과 달리 이 사건 호실의 경제적 가치가 낮다는 사정에 불과하다.

3) 설명의무 관련 가) 부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 거래를 하지 아니하였을 것이면 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있다. 그러나

이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사정을 이미 알고 있거나 스스로 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는 상대방에게 그러한 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다(대법원 2015. 2. 26. 선고 2013다206900 판결 등 참조).

나) 앞서 든 증거, 을 제16호증의 영상 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 또는 사정을 종합하면, 위 2) 가)항의 각 인정 사실이 신의칙상 고지의무의 대상이 된다고 보기 어려우며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 앞서 본 바와 같이 이 사건 호실의 구조가 상가로서 사용하기에 현저하게 부적합하다는 점을 단정하기 어렵고, 이 사건 분양계약상 상가의 종류가 특정되어 있지도 않았다.

② 이 사건 집합건물은 수원역에 인접해있다. 원고는 이 사건 호실이 역세권에 위치해있다는 점을 높게 평가하여 이 사건 분양계약을 체결한 것으로 보인다.

③ 원고는 기존에 이 사건 집합건물의 숙박시설 중 일부를 수분양한 사람인데, 원고는 이 사건 분양계약 체결 당시 피고 측으로부터 이 사건 집합건물 3층의 평면도도 제공받았다. 따라서 원고는 당시 이 사건 호실 외 이 사건 집합건물 3층에 있는 구분건물이 모두 그 용도가 숙박시설인 객실인 사실을 알고 있었던 것으로 보인다.

4) 소결론 결국 피고의 채무불이행이 성립하지 않으므로, 원고의 본소청구는 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

이 사건 분양계약은 피고의 2020. 1. 20.자 내용증명우편의 송달로서 이 사건 분양계약 제9조 제2항 후문에 따라 해제되었다. 따라서 원고는 피고에게 ① 이 사건 분양계약 제5조 제5항에 근거하여 피고가 2020. 1. 23.까지 주식회사 F에 지급한 중도금 대출이자 합계 32,116,214원 및 이에 대한 지연손해금, ② 이 사건 분양계약 제2조 제2항에 근거하여 이 사건 분양계약의 입점 지정기간 만료일 다음 날인 2019. 11. 30.부터 2020. 1. 23.까지의 잔금에 대한 약정 지연손해금 9,185,938원을 각 지급할 의무가 있다.

나. 이 사건 분양계약의 해제 여부에 관한 판단

살피건대, ① 원고가 2019. 10. 30. 피고에게 이 사건 분양계약의 해제를 요청한 사실, ② 피고가 2020. 1. 20. 원고에게, '원고가 2020. 1. 23.까지도 잔금을 납부하지 않는다면 이 사건 분양계약은 같은 날 해제되며, 원고는 위 해제기준일인 2020. 1. 23. 피고에게 피고가 납부한 중도금 대출이자 32,116,214원을 지급하여야 한다.'는 취지의 내용증명우편을 보낸 사실, ③ 위 내용증명우편이 2020. 1. 21. 원고에게 도달한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 2020. 1. 23.까지도 잔금을 납부하지 않은 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없다. 이에 따르면 이 사건 분양계약은 2020. 1. 23. 피고가 주장하는 바와 같이 이 사건 분양계약 제9조 제2항에 따라 적법하게 해제되었다.

다. 중도금 대출이자 부분에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 피고가 2020. 1. 23.까지 주식회사 F에 중도금 대출이자 합계 32,116,214원을 납부하였으므로, 원고는 이 사건 분양계약 제5조 제5항에 근거하여 피고에게 위 32,116,214원 및 이에 대하여 피고가 2020. 1. 20.자 내용증명우편에서 지급을 요구한 이행기 다음 날인 2020. 1. 24.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 법원의 판결 선고일인 2021. 11. 24.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 잔금에 대한 약정 지연손해금 부분에 관한 판단

살피건대, 이 사건 분양계약 제9조 제4항이 별도로 이 사건 분양계약이 해제되는 경우의 위약금을 정하고 있는 점, 이 사건 분양계약 제2조 제2항이 잔금 지급의무가 존속하는 경우 '가산'되는 약정 지연손해금을 정하고 있는 점 등을 종합하면, 이 사건 분양계약 제2조 제2항은 이 사건 분양계약이 유효하게 존속하는 경우에만 적용되는 조항이라고 봄이 타당하다. 이 사건 분양계약이 해제되어 원고의 잔금 지급의무가 소멸하였으므로, 피고의 이 사건 분양계약 제2조 제2항에 근거한 이 부분 청구는 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이민수

판사박성민

판사김성준