

인천지방법원 2023. 2. 10 선고 2022가단3683(본소), 2022가단269759(반소) 판결

[소유권이전등기절차이행 등 · 계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A 주식회사

소송대리인 B

피고(반소원고)C

소송대리인 법무법인 이루

담당변호사 최정현, 김진영

변론 종결 2022. 12. 23.

판결 선고 2023. 2. 10.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 18,745,223원 및 이에 대하여 2022. 4. 15.부터 2023. 2. 10.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 1/10은 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 20,413,468원

및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 10,471,000원 및 이에 대하여 2019. 6. 21.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 인천 중구 D에 생활숙박시설 및 근린생활시설인 E를 신축하고 분양하는 사업의 시행위탁사이다. 원고는 F 주식회사와 관리형 토지신탁사업을 체결하였다.

나. F 주식회사는 2019. 6. 20. E건물 G호에 관하여 매도인 겸 수탁자로서 피고와 분양대금을 104,710,000원(계약금 10,471,000원, 중도금 52,355,000원, 잔금 41,884,000원)으로 하는 분양계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 주식회사 H 등과 중도금대출 업무협약을 맺고 수분양자들에게 중도금대출을 알선하여 피고는 위 은행으로부터 중도금 상당액을 대출받았다.

라. 원고는 2019. 6. 15.경 주식회사 I와 사이에 위 회사가 E건물의 홍보 및 분양 업무를 대행하기로 하는 계약을 체결하고, 1세대당 분양수수료로 12,000,000원(부가가치세 별도)을 지급하기로 약정하였다.

마. 이 사건 계약에서 정한 잔금지급기일은 입주지정일이나, 피고는 입주지정기간 종료일인 2021. 7. 31.까지 잔금을 납부하지 않았다.

바. F 주식회사는 2021. 11. 10. 피고에게 잔금지급의무 불이행을 이유로 이 사건 계약을 해제한다는 내용의 통보서를 보냈다.

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

2. 원고의 본소 청구에 대한 판단

가. 위 인정사실에 의하면 F 주식회사가 피고의 잔금 납부의무 위반을 이유로 피고에게 이 사건 계약의 해제를 통보함으로써 이 사건 계약이 적법하게 해제되었다고 판단된다. 따라서 이 사건 계약 제3조 제2항 및 제3항, 제7조 제1항1)에 기하여 피고는 F 주식회사의 권리의무를 승계한 원고에게 원고가 대신 납부한 중도금 대출이자를 반환하고, 원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

앞서 든 증거들 및 갑 제6호증의 기재에 의하면 원고가 주식회사 H에 피고의 중도금대출이자 5,545,223원을 납부하고, 분양대행수수료로 13,200,000원을 지출한 사실이 인정된다.

따라서 피고는 원고에게 18,745,223원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2022. 4. 15.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 2. 10.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고는 이에 더하여 잔금에 대한 연체료 1,668,245원의 지급을 구하나, 이 사건 계약 제4조에서 정하는 연체료 규정은 그 내용에 비추어 잔금 지급의무가 존속하는 경우에 가산하는 약정 지연손해금을 정하는 것이어서 계약이 유효하게 존속하는 경우 적용되는 조항이라고 봄이 상당하므로 이 사건 계약이 해제되어 피고의 대금지급의무가 소멸된 이상 이를 구할 수 없다고 본다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 피고의 반소 청구에 대한 판단

피고는, 원고가 이 사건 부동산이 생활숙박시설로서 주거용으로 사용할 수 없음을 고지하지 않고 분양하였는바, 주위적으로 이행불능을 원인으로 이 사건 계약의 해제를, 예비적으로 고지의무 위반을 이유로 이 사건 계약의 취소를 주장하며 기지급한 계약금 상당액의 반환을 구한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 피고의 대금 미지급을 이유로 하여 2021. 11.경 이 사건 계약이 적법하게 해제된 이상, 이후에 위 계약이 계속 유지되고 있음을 전제로 한 피고의 계약 해제 및 취소 주장은 이유 없다.

나아가 이 사건 계약에는 이 사건 부동산이 생활숙박시설 또는 근린생활시설(특약사항 ⑦, ⑧항)임을 명시하고 있는바, 원고에게 이에 더 나아가 그 법률적 효과를 고지 또는 설명하여야 할 의무가 있다고 보기 어려우므로 피고의 위 주장은 이러한 점에서도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 나머지 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사남효정

1) 아래에서 같은 매도인 겸 수탁자인 F 주식회사, 을은 매수인인 피고이다. F 주식회사의 이 사건 계약에 기한 권리의무는 신탁계약의 종료로 원고에게 포괄승계되었다(특약사항 ③항).

제3조(위약금)

(2) 본 계약이 해제되는 경우 같은 기납부한 대금(실납입금액) 중 위약금 및 갑의 대납이자, 갑이 대출금 대위변제시는 그 변제원리금을 가산한 금액을 제외한 금액을 을에게 환급하며 기납부한 분양대금으로 대출 원리금, 대납이자, 위약금을 충당하기에 부족한 경우 을은 그 부족한 금액을 별도로 갑에게 즉시 납부하여야 한다.

(3) 을의 귀책사유로 인한 해약으로 갑에게 손해를 끼쳤을 경우 위약금과 별도로 손해를 배상하여야 한다.

제7조(중도금대출)

(1) 갑이 지정하는 금융기관으로부터 을이 대출받은 경우의 중도금 대출이자금 갑이 대납하며, 만약 본 계약 해제시에는 갑이 대납한 중도금 대출이자금을 을은 부담한다.