

대전지방법원 2020. 10. 22 선고 2019가합110647(본소), 2020가합102680(반소),
2020가합107814(반소) 판결 [분양대금 등 · 기타(금전) · 계약금반환청구]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 변호사 황영명

피고(반소원고)1. 주식회사 B

소송대리인 법무법인 평정, 담당변호사 이병길, 하태욱

2. C

소송대리인 변호사 서정만

피고D

소송대리인 변호사 이정희

변론 종결2020. 9. 10.

판결 선고2020. 10. 22.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고(반소원고) 주식회사 B은 418,230,484원 및 그중 417,988,484원에 대하여는 2018. 8. 12.부터 갚는 날까지 연 15% 비율로 계산한 돈을, 242,000원에 대하여는 2020. 1. 10.부터 갚는 날까지 연 12% 비율로 계산한 돈을,

나. 피고 D은 616,097,038원 및 그중 615,807,338원에 대하여는 2018. 8. 12.부터 갚는 날까지 연 15% 비율로 계산한 돈을, 289,700원에 대하여는 2020. 1. 7.부터 갚는 날까지 연 12% 비율로 계산한 돈을,

다. 피고(반소원고) C은 326,959,359원 및 그중 326,814,509원에 대하여는 2018. 8. 12.부터
값는 날까지 연 15% 비율로 계산한 돈을, 144,850원에 대하여는 2020. 1. 7.부터 값는 날까지 연
12% 비율로 계산한 돈을

각 지급하라.

2. 피고(반소원고) 주식회사 B, C의 각 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

주문 제1항 기재와 같다.

[반소(2020가합102680)]

원고(반소원고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고) 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)에
104,480,000원 및 이에 대하여 반소장 부분 송달일 다음 날부터 값는 날까지 연 12% 비율로
계산한 돈을 지급하라.

[반소(2020가합107814)]

원고는 피고(반소원고) C(이하 '피고 C'이라 한다)에게 81,700,000원 및 이에 대하여 반소장 부분
송달일 다음 날부터 값는 날까지 연 12% 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고들과의 분양계약 체결

1) 원고는 주택공급 및 택지개발 조성 및 매매 등을 영업으로 하는 회사로, 대전 동구 E 일원에서 진행되는 'F 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 신축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)'을 시행·시공하였다.

2) 원고는 이 사건 사업을 진행하면서 피고들과 사이에 다음과 같이 이 사건 아파트 단지 내 상가(이하 '이 사건 상가'라 하고, 그중 피고 B이 분양받은 상가를 '제1 상가', 피고 D이 분양받은 상가를 '제2 상가', 피고 C이 분양받은 상가를 '제3 상가'라 한다)에 관한 분양계약(이하 피고 B과의 분양계약을 '제1 분양계약', 피고 D과의 분양계약을 '제2 분양계약', 피고 C과의 분양계약을 '제3 분양계약'이라 하고, 위 각 분양계약을 통틀어 '이 사건 각 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

피고 B	2018. 4. 26.	제1 상가	G호	390,238,860	계약금(10%): 계약시중도금 1회차(10%): 2018. 6. 15.잔금(80%): 사용검사일+30일
H호	132,229,624				
피고 D	2018. 4. 26.	제2 상가	I호	384,863,669	
J호	384,863,669				
피고 C	2018. 4. 26.	제3 상가	K호	408,514,509	

3) 이 사건 각 분양계약의 공통된 주요 내용은 다음과 같다.

분양계약서

F 아파트 단지 내 상가

■ 상기 면적은 공부정리시 또는 각 점포의 분할 형편에 따라 분양면적이 다소 변경 가능하며, 재산의 표시상 주소는 준공 후 공동주택 대지와 필지가 통합될 수 있음

■ 입점예정일: 2018년 7월(입점예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 변경될 경우 추후 개별 통보함)

※ 유의사항

- 입점지정일이 입점예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 잔금을 함께 납부하여야 함(이 경우 선납할인은 적용되지 않음)

- 입점지정일이 입점예정일보다 뒤로 밀려질 경우 입점시 잔금을 함께 납부하여야 함(이 경우 연체이자 는 적용되지 않음)

- 각종 홍보물 등에 표기된 각호별 일부시설(화장실)의 경우 설치되지 않는 시설일 수 있으며, 분양사무소 등을 방문하여 확인하시기 바라며 이와 관련하여 이의를 제기할 수 없음

제2조(할인료, 연체료 및 지체상금)

② 을(수분양자, 이하 '을'이라 한다)은 중도금 및 잔금의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 때에는 그 경과일수에 더하여 연 15%의 연체료율을 적용하여 산정된 연체료를 가산하여 납부한다. 다만, 납부액이 부족할 경우 을은 연체료, 중도금, 잔금의 순서로 납부하여야 하며, 또한 잔금에 대한 연체료는 입점지정기간 만료일을 기준으로 산정한다.

③ 갑(원고, 이하 '갑'이라 한다)이 본 계약서 전문에서 정한 입점예정일에 입점을 시키지 못할 경우에는 을이 기납부한 공급금액에 대하여 본조 제2항에서 의한 연체료율에 의거 지체상금을 을에게 지불하거나 잔여금액에서 공제한다. 다만 갑의 귀책사유가 아닌 천재지변, 행정명령, 관계법령의 제정·개정 등의 불가항력적인 사유로 인하여 지연될 경우 갑은 이를 통보하여야 하며, 을은 이에 대해 지체상금을 요구하거나 이의를 제기하지 아니한다.

제4조(계약의 해제)

② 을은 자신의 사정을 사유로 스스로 본 계약을 해제할 수 있다. 다만, 중도금을 1회라도 납부하거나 갑이 계약이행에 착수한 후에는 갑이 인정하는 경우에 한하여 본 계약을 해제할 수 있다.

③ 을은 갑의 귀책사유로 인하여 입점이 당초 입점예정일로부터 3개월을 초과하여 지연된 경우, 본 계약을 해제할 수 있다. 다만, 갑의 귀책사유와 관계없는 천재지변, 행정명령, 관계법령의 제정·개정 등의 불가항력적인 사유로 인하여 입점이 지연될 경우에는 이를 사유로 을은 갑에게 본 계약의 해제를 요구할 수 없다.

제7조(소유권이전)

① 갑은 본 건물의 준공일로부터 60일 이내에 소유권보존등기를 필하여야 한다.

② 갑은 공부정리가 완료되는 즉시 을에게 통지하고, 을은 공급금액 및 연체료 등을 완납한 날로부터 60일 이내에 을의 비용으로 소유권이전을 완료하여야 하며, 을이 소유권이전 절차를 지체함으로써

발생하는 과태료 등 제반 피해는 을이 전액 부담한다.

③ 갑의 귀책사유가 아닌 천재지변, 행정명령, 관계법령의 제정·개정 등의 불가항력적인 사유 또는 부득이한 사정으로 소유권이전 절차가 지연되는 경우 을은 이에 대하여 일체의 민·형사상 이익을 제기하지 아니한다.

④ 본 계약서상의 대지 공유지분 및 공용면적은 단지 내 상가의 전용면적 비율에 의거 배분하여 공부정리 완료 후 공유지분으로 이전되며, 갑은 을에게 위치를 지정 또는 할당하지 아니하며 을은 공유지분의 분할을 청구하거나 건물을 분리하여 처분할 수 없다.

제9조(제세공과금 등의 부담)

① 위 표시재산에 대한 제세공과금은 과세기준일이 갑이 통보한 입점지정기간 개시일 전까지는 갑이 부담하고 입점지정기간 개시일부터는 잔금완납 또는 입점여부와 관계없이 을이 부담한다. 다만, 을의 불이행으로 인하여 갑에게 발생한 손해는 을이 배상한다.

제13조(내부구조 변경 등)

④ 단지 내 상가 전체의 영업편리를 도모하고 영업신장을 위하여 갑은 관계법령이 허용하는 범위 내에서 설계 또는 위치변경을 시행할 수 있다.

제20조(기타사항)

을은 다음 각 항에서 규정한 사항을 분명히 인지하였음을 확인하고, 향후 어떠한 이의도 제기하지 아니한다.

- 미분양점포는 갑이 용도변경, 점포 수 조정, 분양(임대)가격 조정, 면적분할, 합병에 의하여 임의로 분양 또는 임대를 할 수 있으며, 을은 이에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없음
- 본 단지 내 상가의 구조 개선을 위한 설계변경이 추진될 수 있고, 호실 사이에는 경량벽체(석고 9.5T 2P)로 시공됨
- 본 아파트(복리시설)은 도시개발 사업구역 내 체비지, 환지에 위치하고 있어, 신도시 조성사업 또는 도시개발 사업구역 내 건설되는 공동주택의 특성상 대지권등기는 도시개발사업의 준공 및 환지청산시점 등 대지의 지적정리가 가능한 시점에 실시되므로, 입주시 건물과 대지에 대한 소유권이전등기가 별도로 진행될 수 있고, 건물의 소유권이전등기 후에도 대지권등기는 일정기간

이상 지연될 수 있으며, 이 경우 계약자는 이의를 제기할 수 없음

- 계약시 체결된 건물의 대지지분은 도시개발사업의 준공 및 환지청산시점 등 대지의 지적정리가 가능한 시점에 확정되므로, 추후 대지권 등기시 증감이 있을 수 있으며 이에 이의를 제기할 수 없음

피고들은 원고에게 이 사건 각 분양계약에 따른 계약금 및 중도금을 각 지급하였다.

나. 이 사건 상가에 관한 사용검사 및 소유권보존등기

원고는 2018. 7. 12. 대전광역시 동구청장으로부터 이 사건 아파트 및 상가에 관한 사용검사를 받았고, 2018. 8. 9. 대전지방법원 남대전등기소 2018. 8. 9. 접수 제35816호로 이 사건 상가에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 피고들에 대한 잔금 지급 최고 및 서류 보관

1) 원고는 피고들에게, ① 2019. 10. 11. '미납된 분양대금 및 연체료를 2019. 10. 26.까지 납부할 것'을 촉구하는 내용의 내용증명을, ② 2019. 11. 1. '미납된 분양대금 및 연체료를 2019. 11. 16.까지 납부할 것'을 촉구하는 내용의 내용증명을 각 발송하였고, 피고들은 그 무렵 위 내용증명을 수령하였다.

2) 원고는 2019. 11. 25. 법무사 L에게 제1~3 상가의 소유권이전등기에 관한 서류(부동산거래계약신고필증 사본 각 1부, 소유권보존등기에 대한 등기필정보 및 등기완료통지서 사본 각 1부)를 보관시켰다.

라. 제1~3 상가에 관한 재산세 부과 및 납부

대전광역시 동구청장은 2019. 7. 5. 원고에게 다음과 같이 제1~3 상가에 관한 2019년도 재산세를 각 부과하였으며, 원고는 위 재산세를 모두 납부하였다.

제1 상가	G호	144,850
H호	97,150	
제2 상가	I호	144,850
J호	144,850	
제3 상가	K호	144,850

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~18호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 B에 대한 본소청구에 관한 판단

가. 제1 분양계약에 따른 잔금 및 연체료, 재산세 납부의무의 발생

1) 앞서 든 증거에 따르면, 피고 B은 원고에게 제1 상가의 사용검사일인 2018. 7. 12.부터 30일 후(제1 분양계약 제1조 제3항)인 2018. 8. 11.까지 제1 분양계약에 따른 잔금을 지급할 의무가 있음을 인정할 수 있다. 특별한 사정이 없는 한 피고 B은 원고에게 위 잔금 및 위 잔금 지급 지연에 따른 연체료(제1 분양계약 제2조 제2항)를 지급할 의무가 있다.

2) 제1 상가에 대한 제세공과금 중 과세기준일이 원고가 통보한 입점지정기간 개시일 이후인 것은 잔금완납 또는 입점여부와 상관없이 피고 B이 납부의무를 부담하는데(제1 분양계약 제9조 제1항), 제1 상가의 입점지정기간이 2018. 7.임은 앞서 본 것과 같고, 지방세인 재산세의 과세기준일은 매년 6. 1.이다(지방세법 제114조). 특별한 사정이 없는 한 피고 B은 원고에게 원고가 납부한 제1 상가에 관한 2019년 재산세 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 소유권이전등기의무 이행제공의 적법 여부

1) 대지권등기에 관한 이행제공의 필요 여부 가) 피고 B은 「원고가 2018. 8. 9. 제1 상가에 관하여 '대지권 표시가 없는' 건물 부분에 대해서만 소유권보존등기를 마쳤고, 현재까지 대지권등기를 마치지 못하였으므로, 원고가 피고 B에 제1 상가에 관하여 '대지권을 포함한' 완전한 소유권이전등기의무의 이행을 제공하였다고 볼 수 없다」는 취지로 주장한다.

원고가 현재까지 제1 상가에 관하여 대지권등기를 마치지 못하였고, 피고 B에 대지권등기 이전과 관련한 이행제공을 하지 않았다는 점에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없으나, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 제1 분양계약서를 통해 피고 B에 '건물과 대지에 대한 소유권이전등기가 별도로 진행될 수 있고, 건물에 대한 소유권이전등기 후에도 대지권등기는 지연될 수 있음'을 설명하였으며, 피고 B은 이에 대해 이의를 제기하지 않기로 한 사실을 인정할 수 있다(제1 분양계약 제20조 참조). 제1 상가에 관한 대지권등기가 이루어지지 않았다고 하여 원고의 소유권이전등기의무 이행제공이 부적법하다고 볼 수 없다.

나) 피고 B은 「대지권등기에 관한 내용이 분양계약서 제20조의 마지막 부분에 작은 부동문자로

기재되어 있다고 하여 원고와 피고 B 사이에 대지권등기 지연에 관한 양해가 있었다고 볼 수 없으며, 피고 B은 원고로부터 대지권등기 지연과 관련한 설명을 듣지 못하였으므로, 대지권등기에 관한 분양계약서의 내용은 제1 분양계약에 편입되지 않았다」는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 든 증거에 따르면, 피고 B은 제1 분양계약 체결 당시 원고로부터 '대지권등기의 지연에 관한 설명을 들은 후 위 대지권등기의 지연에 대해 이의가 없다'는 설명을 들은 후 이를 확인하는 자필문구('확인함')를 작성한 사실을 인정할 수 있다(확인문구가 작성된 위치를 고려하면, 피고 B이 제1 분양계약 제20조의 내용을 모른 채 확인문구를 작성하였다고 보기 어렵다).

G호 분양계약서(갑 제2호증의 1)

H호 분양계약서(갑 제2호증의 2)

제1 분양계약 제20조의 대지권등기 지연에 관한 내용은 제1 분양계약에 포함되므로, 피고 B의 위 주장은 받아들일 수 없다.

2) 이행제공 방법의 적법 여부 가) 부동산매매계약에서 매도인이 매수인을 이행지체에 빠뜨리기 위해서는 소유권이전등기에 필요한 서류 등을 현실적으로 제공하거나 그렇지 않더라도 이행장소에 그 서류 등을 준비하여 두고 매수인에게 그 뜻을 통지하고 수령하여 갈 것을 최고하면 된다. 그러므로 특별한 사정이 없으면 이행장소로 정한 법무사 사무실에 그 서류 등을 계속 보관시키면서 언제든지 잔대금과 상환으로 그 서류들을 수령할 수 있음을 통지하고 신의칙상 요구되는 상당한 시간 간격을 두고 거듭 수령을 최고하면 이행의 제공을 다한 것이고, 그러한 상태가 계속된 기간 동안은 매수인이 이행지체로 된다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2001다6053, 6060, 6077 판결, 대법원 2013. 7. 11. 선고 2012다83827 판결 등 참조).

나) 피고 B은 「원고는 법무사 L에게 제1 상가에 관한 소유권이전등기절차에 필요한 서류인 '원고의 부동산매매용 인감증명서'와 '원고가 법무사 L에게 원고의 소유권이전등기신청을 위임하였음을 증명하는 위임장'을 보관시키지 않았으므로, 원고의 이행제공은 부적법하다」는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 든 증거에 갑 제26~31호증 및 변론 전체의 취지에 비추어 볼 때, 피고 B이

잔금지급의사를 명확히 하여 원고와 피고 B 사이에 잔금지급 예정일을 정하였다면, 원고는 위 예정일에 맞춰 부동산매매용 인감증명서를 발급받아 이를 원고의 위임장과 함께 피고 B 또는 법무사 L에게 교부할 수 있었을 것이다(갑 제26~31호증 참조).

원고는 제1 상가에 관한 소유권이전등기의무의 이행에 필요한 서류를 적법하게 제공한 것으로 보아야 하므로, 피고 B의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3) 소결론 원고의 피고 B에 대한 소유권이전등기의무의 이행제공은 적법하므로, 피고 B은 원고에게 제1 상가의 분양대금 잔금 및 이에 대한 연체료를 각 지급할 의무가 있다.

다. 피고 B의 항변에 대한 판단

1) 원고의 채무불이행에 따른 제1 분양계약의 해제 가) 피고 B의 항변 요지

(1) 원고는 다음과 같이 제1 분양계약에 따른 채무를 이행하지 않았다.

(가) 피고 B은 '이 사건 사업에 아무런 문제가 없다'는 원고의 말을 믿고 제1 분양계약을 체결하였으나, 이와 달리 원고와 M지구 도시개발조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다) 사이의 분쟁으로 이 사건 상가 건물 앞 도로가 개통되지 않아 상가가 활성화되지 못하였다.

(나) 이 사건 상가 건물의 당초 설계에서는 지하주차장에서 상가방향으로 출입문이 만들어지기로 되어 있었으나, 공사 과정에서 설계가 변경되어 상가방향 출입문이 폐쇄되었다.

(다) 이 사건 상가 건물 2층에 문이 있어야 하는 장소에 문이 폐쇄되어 벽이 되었고, 상가 뒷문 부근이 문 쪽으로 기울어지도록 공사가 이루어져 상가 내부로 물이 들어오는 문제가 발생하였으며, 배관공사의 하자로 배관이 외부로 노출되는 문제가 발생하였다.

(2) 피고 B은 2019. 11. 14.경 이러한 원고의 채무불이행을 이유로 제1 분양계약을 해제한다는 의사를 원고에게 표시하였으므로, 그 무렵 제1 분양계약은 해제되었다.

나) 구체적 판단

(1) 을가 제1~7호증 및 을다 제8~12호증에 따르면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있기는 하다.

(가) 원고는 이 사건 상가에 대해 '이 사건 아파트 단지의 독점 배후상가이고, 단지 앞 쪽에 형성 중인 N상가와 마주해 위치하여 사업성이 좋다'는 내용으로 홍보를 하였으나, 이 사건 상가의 입주가 시작된 이후 상당한 시간이 지난 2019. 11.경까지 이 사건 상가 부근 도로는 개통되지 못하였다.

(나) 공사 과정에서 당초 설계가 변경된 부분(지하주차장 출입문, 2층 문 등)이 존재하며, 이 사건 상가 건물의 도시가스 배관이 외부로 노출되어 있다.

(2) 그러나 앞서 든 증거에 갑 제23호증 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고 B이 제출한 증거만으로 원고가 제1 분양계약에 따른 채무를 이행하지 않았다고 볼 수 없다. 피고 B의 이 부분 항변은 받아들일 수 없다.

(가) 광고는 일반적으로 청약의 유인에 불과하며, 분양계약 체결 과정에서 피고 B이 원고의 광고 내용을 전제로 청약을 하고 원고가 이를 승낙하였다고 볼만한 사정도 없음을 고려하면, 이 사건 상가의 사업성에 관한 내용은 피고 B이 제1 분양계약을 체결하게 된 동기일 뿐 제1 분양계약의 내용으로 편입되었다고 볼 수 없다.

(나) 상품의 선전·광고에 있어 다소의 과장이나 허위가 수반되었다고 하더라도 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 정도의 것이라면 이를 가리켜 기망이라 볼 수 없음을 고려하면[대법원 2015. 5. 28. 선고 2014다10793, 2014다10809(병합), 2014다10816(병합), 2014다10823(병합) 판결 참조], 원고가 제작한 홍보자료에 기망성이 있다고 보기도 어렵다.

(다) 이 사건 상가 앞 도로의 개통이 제1 분양계약의 내용에 편입되었다고 볼만한 자료는 없다. 더욱이 이 사건 상가 앞 도로 공사의 시행자는 원고가 아닌 이 사건 조합이며(도시개발법 제11조 제1항 제6호), 원고가 위 도로 공사의 시행을 방해·저지하거나 위 도로 공사가 지연된 것이 원고의 책임이라 볼만한 자료도 없다.

(라) 원고는 제1 분양계약 당시 피고 B에 이 사건 상가 건물의 기존 설계가 변경될 수 있음을 고지하였으므로(제1 분양계약 제13조 제4항, 제20조), 당초 설계가 변경되었다는 이유만으로 원고가 제1 분양계약에 따른 채무를 이행하지 않았다고 볼 수 없다.

(마) 피고 B이 제출한 자료만으로는 상가 뒷문 부근과 배관공사에 하자가 있다고 단정할 수 없으며, 설령 이를 하자로 보더라도 이는 부수적 채무를 불이행한 경우에 지나지 않아 이를 이유로 계약을 해제할 수는 없다고 보아야 한다(대법원 2001. 11. 13. 선고 2001다20394, 20400 판결 참조).

2) 대지권등기 이전의무의 이행불능에 따른 제1 분양계약의 해제 피고 B은 「원고의 피고 B에 대한 제1 상가에 관한 대지권등기 이전의무는 경험칙 또는 거래관념에 비추어 이행불능이 되었고, 피고는

2019. 11. 14.경 위 이행불능을 이유로 제1 분양계약을 해제한다는 의사를 원고에게 표시하였으므로, 그 무렵 제1 분양계약은 해제되었다」고 항변하나, 받아들일 수 없다. 그 이유는 다음과 같다.

가) 이 사건 상가에 관한 대지권등기가 지연된 것은 이 사건 사업이 환지 방식(도시개발법 제21조 제1항, 같은 법 시행령 제43조 제1항 제1호)으로 진행되었기 때문이며, 이 사건 사업의 진행이 최종적으로 무산되었다고 볼만한 사정도 없음을 고려하면, 피고 B이 주장하는 사정만으로 제1 상가에 관한 원고의 대지권등기 이전의무가 이행불능이 되었다고 볼 수 없다.

나) 이 사건 상가의 분양 과정에서 상가 건물과 대지의 일체·불가분성을 배제하는 내용의 규약이나 공정증서가 작성되었다고 볼만한 아무런 증거가 없으므로, 이 사건 상가의 수분양자는 대지권등기 여부를 불문하고 대지권을 취득하게 된다(대법원 2000. 11. 16. 선고 98다45652, 45669 전원합의체 판결 참조).

이 사건 상가에 대한 대지권등기가 마쳐지지 않음에 따라 상가의 영업에 지장이 초래되었다고 볼만한 사정도 엿보이지 않음을 더하여 보면, 제1 상가에 관한 대지권등기가 이루어지지 않았다고 하여 원고가 제1 분양계약에 따른 의무를 이행하지 않았다고 볼 수도 없다.

3) 사정변경에 따른 제1 분양계약의 해제 피고 B은 「원고가 피고 B에 제1 상가에 관하여 대지권을 포함한 완전한 소유권이전등기의무의 이행을 제공하지 못하고 2019. 11.경까지 이 사건 상가 부근 도로가 개통되지 못하였는데, 피고 B은 제1 분양계약 체결 당시 위와 같은 상황을 예견할 수 없었다. 제1 분양계약을 계속 유지하는 것은 피고 B에게 지나치게 불리하고 위 분양계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당하므로, 제1 분양계약은 계약 성립의 기초가 된 현저한 사정변경을 이유로 해제되어야 한다」는 취지로 항변하나, 받아들일 수 없다. 그 이유는 다음과 같다.

가) 피고 B은 이 사건 상가가 도시개발 사업구역 안에 있음을 알면서 제1 분양계약을 체결하였으며, 분양계약 체결 당시 원고로부터 대지권등기의 지연에 관한 설명을 들었음에 비추어 보면, 피고 B이 제출한 증거만으로 제1 분양계약 성립의 기초가 된 사정에 현저한 변경이 있었다고 볼 수 없으며, 피고 B이 제1 분양계약 체결 당시 위와 같은 사정을 예견할 수 없었다고 볼 수도 없다.

나) 앞서 본 것과 같이 피고 B은 대지권등기 여부를 불문하고 대지권을 취득할 수 있고, 피고 B이

주장하는 설계변경 또는 하자의 존재만으로 제1 분양계약을 유지하는 것이 피고에게 지나치게 불리하다거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당한다고 볼 수 없다.

라. 소결

원고는 피고 B에 제1 분양계약에 따른 적법한 이행제공을 하였으며, 제1 분양계약의 효력을 다투는 피고 B의 주장 및 항변은 모두 받아들일 수 없다.

피고 B은 원고에게 418,230,484원[=잔금 417,988,484원(=G호 312,198,860원+H호 105,789,624원)+제1 상가에 대한 2019년도 재산세 242,000원(=G호 144,850원+H호 97,150원)] 및 그중 잔금 417,988,484원에 대하여는 잔금 지급기한(사용검사일+30일) 다음 날인 2018. 8. 12.부터 갚는 날까지 제1 분양계약 제2조 제2항에 따른 연 15% 비율로 계산한 연체료를, 재산세 242,000원에 대하여는 소장 부분 송달일 다음 날인 2020. 1. 10.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법(이하 '소송촉진법'이라 한다)이 정한 연 12% 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 원고의 피고 D에 대한 본소청구에 관한 청구

가. 제2 분양계약에 따른 잔금 및 연체료 지급의무의 발생

1) 앞서 든 증거에 따르면, 피고 D은 원고에게 제2 상가의 사용검사일인 2018. 7. 12.부터 30일 후(제2 분양계약 제1조 제3항)인 2018. 8. 11.까지 제2 분양계약에 따른 잔금을 지급할 의무가 있음을 인정할 수 있다. 특별한 사정이 없는 한 피고 D은 원고에게 위 잔금 및 위 잔금 지급 지연에 따른 연체료(제2 분양계약 제2조 제2항)를 지급할 의무가 있다.

2) 제2 상가에 대한 제세공과금 중 과세기준일이 원고가 통보한 입점지정기간 개시일 이후인 것은 잔금완납 또는 입점여부와 상관없이 피고 D이 납부의무를 부담하는데(제2 분양계약 제9조 제1항), 제2 상가의 입점지정기간이 2018. 7.임은 앞서 본 것과 같고, 지방세인 재산세의 과세기준일은 매년 6. 1.이다(지방세법 제114조). 특별한 사정이 없는 한 피고 D은 원고에게 원고가 납부한 제2 상가에 대한 2019년 재산세 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 소유권이전등기의무 이행제공의 적법 여부

1) 대지권등기에 관한 이행제공의 필요 여부 가) 피고 D은 「원고가 2018. 8. 9. 제2 상가에 관하여

'대지권 표시가 없는' 건물 부분에 대해서만 소유권보존등기를 마쳤고, 현재까지 대지권등기를 마치지 못하였으므로, 원고가 피고 D에게 제2 상가에 관하여 '대지권을 포함한' 완전한 소유권이전등기의무의 이행을 제공하였다고 볼 수 없다」는 취지로 주장한다.

원고가 현재까지 제2 상가에 관하여 대지권등기를 마치지 못하였고, 피고 D에게 대지권등기 이전과 관련한 이행제공을 하지 않았다는 점에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없으나, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 제2 분양계약을 통해 피고 D에게 '건물과 대지에 대한 소유권이전등기가 별도로 진행될 수 있고, 건물에 대한 소유권이전등기 후에도 대지권등기는 지연될 수 있음'을 설명하였으며, 피고 D은 이에 대해 이의를 제기하지 않기로 한 사실을 인정할 수 있다(제2 분양계약 제20조 참조).

제2 상가에 관한 대지권등기가 이루어지지 않았다고 하여 원고의 소유권이전등기의무 이행제공이 부적법하다고 볼 수 없다.

나) 피고 D은 제2 분양계약서는 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관법'이라 한다)의 적용을 받는 약관임을 전제로, 「① 제2 분양계약 체결 당시 원고로부터 제2 분양계약 제20조의 내용(상가 건물에 관한 설계변경 가능성, 대지권등기의 지연 및 대지지분의 증감에 관한 이의 제기 불가)에 대한 설명을 듣지 못하였으므로 원고는 제2 분양계약 제20조를 분양계약의 내용으로 주장할 수 없으며(약관법 제3조 제4항), ② 제2 분양계약 제20조의 내용은 피고 D을 비롯한 수분양자들에게 부당하게 불리하여 무효이다(약관법 제6, 10조)」는 취지로 주장하나, 받아들일 수 없다. 그 이유는 다음과 같다.

(1) 앞서 든 증거에 따르면, 피고 D은 제2 분양계약 체결 당시 원고로부터 '대지권등기의 지연에 관한 설명을 들은 후 위 대지권등기의 지연에 대해 이의가 없다'는 설명을 들은 후 이를 확인하는 자필문구('확인함')를 작성한 사실을 인정할 수 있으므로(확인문구가 작성된 위치를 고려할 때 피고 D이 제2 분양계약 제20조의 내용을 모른 채 확인문구를 작성하였다고 보기 어렵다), 제2 분양계약 제20조는 분양계약의 내용에 포함된다고 보아야 한다.

I호 분양계약서(갑 제8호증의 1)

J호 분양계약서(갑 제8호증의 2)

(2) 앞서 제2의 다. 1), 2)항에서 본 것과 같이 피고 D은 대지권등기 여부를 불문하고 대지권을 취득할 수 있고, 실제 건축공사 과정에서 설계변경이 빈번하게 이루어짐(제2 분양계약에서도 설계변경을 예정하고 있다)을 고려하면, 피고 D이 대지권등기의 지연 및 설계변경과 관련해 이의를 제기할 수 없다는 이유만으로 제2 분양계약 제20조가 피고 D에게 부당하게 불리한 조항이라 단정할 수 없다.

2) 이행제공 방법의 적법 여부 피고 D은 「원고는 법무사 L에게 제2 상가에 관한 소유권이전등기절차에 필요한 서류인 '원고의 부동산매매용 인감증명서'와 '원고가 법무사 L에게 원고의 소유권이전등기신청을 위임하였음을 증명하는 위임장'을 보관시키지 않았으므로, 원고의 이행제공은 부적법하다」는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 제2의 나. 2)항에서 본 것과 같이 피고 D이 잔금지급의사를 명확히 하여 원고와 피고 D 사이에 잔금지급 예정일을 정하였다면, 원고는 위 예정일에 맞춰 부동산매매용 인감증명서를 발급받아 이를 원고의 위임장과 함께 피고 D 또는 법무사 L에게 교부할 수 있었을 것이므로, 원고는 제2 상가에 관한 소유권이전등기의무의 이행에 필요한 서류를 적법하게 제공한 것으로 보아야 한다. 피고 D의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3) 소결론 원고의 피고 D에 대한 소유권이전등기의무의 이행제공은 적법하며, 피고 D이 대지권등기 지연에 대해 이의를 제기하지 않기로 한 이상 대지권등기의무의 이행과 잔금지급의무의 이행과의 동시이행항변도 인정할 수 없다. 피고 D은 원고에게 제2 상가의 분양대금 잔금 및 이에 대한 연체료를 지급할 의무가 있다.

다. 피고 D의 항변(원고의 채무불이행에 따른 제2 분양계약의 해제)에 대한 판단

1) 피고 D의 항변 요지 가) 피고 D은 이 사건 상가의 사업성에 관한 원고의 광고를 믿고 제2 분양계약을 체결했으나, 이와 달리 원고와 이 사건 조합 사이의 분쟁으로 이 사건 상가 앞 도로가 개통되지 않음에 따라 상가가 활성화되지 못하였다.

나) 피고 D은 2020. 9. 9.자 준비서면을 통해 이러한 원고의 채무불이행을 이유로 제2 분양계약을

해제한다는 의사를 원고에게 표시하였으므로, 제2 분양계약은 해제되었다.

2) 구체적 판단 원고는 이 사건 상가에 대해 '이 사건 아파트 단지의 독점 배후상가이고, 단지 앞 쪽에 형성 중인 N상가와 마주해 위치하여 사업성이 좋다'는 내용으로 홍보를 하였으나, 이 사건 상가의 입주가 시작된 이후 상당한 시간이 지난 2019. 11.경까지 이 사건 상가 부근 도로는 개통되지 못하였음은 앞서 본 것과 같다.

그러나 앞서 본 것과 같이 이 사건 상가의 사업성에 관한 내용은 피고 D이 제2 분양계약을 체결하게 된 동기일 뿐 제2 분양계약의 내용으로 편입되었다고 볼 수 없고, 원고가 제작한 홍보자료에 기망성이 있다고 보기도 어려우며, 이 사건 상가 앞 도로의 개통이 제1 분양계약의 내용에 편입되었다고 볼만한 자료도 없다. 피고 D이 제출한 증거만으로 원고가 제2 분양계약에 따른 채무를 이행하지 않았다고 볼 수 없으므로, 피고 D의 항변은 받아들일 수 없다.

라. 소결

원고는 피고 D에게 제2 분양계약에 따른 적법한 이행제공을 하였으며, 제2 분양계약의 효력을 다투는 피고 D의 주장 및 항변은 모두 받아들일 수 없다.

피고 D은 원고에게 616,097,038원[=잔금 615,807,338원(=I호 307,903,669원+J호 307,903,669원)+제2 상가에 대한 2019년도 재산세 289,700원(=I호 144,850원+J호 144,850원)] 및 그중 잔금 615,807,338원에 대하여는 잔금 지급기한(사용검사일+30일) 다음 날인 2018. 8. 12.부터 갚는 날까지 제2 분양계약 제2조 제2항에 따른 연 15% 비율로 계산한 연체료를, 재산세 289,700원에 대하여는 소장 부분 송달일 다음 날인 2020. 1. 7.부터 갚는 날까지 소송촉진법이 정한 연 12% 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

4. 원고의 피고 C에 대한 본소청구에 관한 판단

가. 제3 분양계약에 따른 잔금 및 연체료 지급의무의 발생

1) 앞서 든 증거에 따르면, 피고 C은 원고에게 제3 상가의 사용검사일인 2018. 7. 12.부터 30일 후(제3 분양계약 제1조 제3항)인 2018. 8. 11.까지 제3 분양계약에 따른 잔금을 지급할 의무가 있음을 인정할 수 있다. 특별한 사정이 없는 한 피고 C은 원고에게 위 잔금 및 위 잔금 지급 지연에 따른 연체료(제3 분양계약 제2조 제2항)를 지급할 의무가 있다.

피고 C은 「2018. 11. 20. 상가분양 대행업체인 주식회사 O(이하 'O'이라 한다)과 사이에 '이 2019. 2. 20.까지 제3 상가를 재매각하여 주기로 하고, 만약 재매각이 이뤄지지 않으면 O이 제3 상가를 360,000,000원 인수'하는 내용의 계약(이하 '재매각 계약'이라 한다)을 체결하였고, 원고가 위 재매각 계약의 체결에 동의하였으므로, 원고는 피고 C에게 분양대금을 청구할 수 없다」는 취지로 주장한다.

그러나 원고는 재매각 계약의 당사자가 아니며(을다 제1호증), 을다 제2호증만으로 원고가 재매각 계약의 체결 사실을 알면서도 이를 승인 또는 용인하였음을 인정하기 어렵다. 피고 C의 위 주장은 받아들일 수 없다.

2) 제3 상가에 대한 제세공과금 중 과세기준일이 원고가 통보한 입점지정기간 개시일 이후인 것은 잔금완납 또는 입점여부와 상관없이 피고 C이 납부의무를 부담하는데(제2 분양계약 제9조 제1항), 제3 상가의 입점지정기간이 2018. 7.임은 앞서 본 것과 같고, 지방세인 재산세의 과세기준일은 매년 6. 1.이다(지방세법 제114조). 특별한 사정이 없는 한 피고 C은 원고에게 원고가 납부한 제3 상가에 대한 2019년 재산세 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 소유권이전등기의무 이행제공의 적법 여부

1) 대지권등기에 관한 이행제공의 필요 여부 1) 피고 C은 「원고가 2018. 8. 9. 제3 상가에 관하여 '대지권 표시가 없는' 건물 부분에 대해서만 소유권보존등기를 마쳤고, 현재까지 대지권등기를 마치지 못하였으므로, 원고가 피고 C에게 제3 상가에 관하여 '대지권을 포함한' 완전한 소유권이전등기의무의 이행을 제공하였다고 볼 수 없다」는 취지로 주장한다.

원고가 현재까지 제3 상가에 관하여 대지권등기를 마치지 못하였고, 피고 C에게 대지권등기 이전과 관련한 이행제공을 하지 않았다는 점에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없으나, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 제3 분양계약서를 통해 피고 C에게 '건물과 대지에 대한 소유권이전등기가 별도로 진행될 수 있고, 건물에 대한 소유권이전등기 후에도 대지권등기는 지연될 수 있음'을 설명하였으며, 피고 C은 이에 대해 이의를 제기하지 않기로 한 사실을 인정할 수 있다(제3 분양계약 제20조 참조).

제3 상가에 관한 대지권등기가 이루어지지 않았다고 하여 원고의 소유권이전등기의무 이행제공이

부적법하다고 볼 수 없다.

2) 이행제공 방법의 적법 여부 2) 피고 C은 「대지권등기에 관한 내용이 분양계약서 제20조의 마지막 부분에 작은 부동문자로 기재되어 있다고 하여 원고와 피고 C 사이에 대지권등기 지연에 관한 양해가 있었다고 볼 수 없으며, 피고 C은 원고로부터 대지권등기 지연과 관련한 설명을 듣지 못하였으므로, 대지권등기에 관한 분양계약서의 내용은 계약내용에 편입되지 않았다」는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 든 증거에 따르면, 피고 C은 제3 분양계약 체결 당시 원고로부터 '대지권등기의 지연에 관한 설명을 들은 후 위 대지권등기의 지연에 대해 이의가 없다'는 설명을 들은 후 이를 확인하는 자필문구('확인함')를 작성한 사실을 인정할 수 있다(확인문구가 작성된 위치를 고려할 때 피고 C이 제3 분양계약 제20조의 내용을 모른 채 확인문구를 작성하였다고 보기 어렵다).

K호 분양계약서(갑 제14호증)

제3 분양계약 제20조의 대지권등기 지연에 관한 내용은 제3 분양계약에 포함되므로, 피고 C의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 피고 C의 항변에 대한 판단

1) 원고의 채무불이행에 따른 제3 분양계약의 해제 가) 피고 C의 항변 요지

원고는 다음과 같이 제3 분양계약에 따른 채무를 이행하지 않았다.

(1) 피고 C은 이 사건 상가의 사업성에 관한 원고의 광고를 믿고 제3 분양계약을 체결했으나, 이와 달리 원고와 이 사건 조합 사이의 분쟁으로 이 사건 상가 앞 도로가 개통되지 않음에 따라 상가가 활성화되지 못하였다.

(2) 원고는 이 사건 사업을 시행하면서 이 사건 상가를 분할하여 분양하지 않기로 약정하였음에도 이를 위반하여 상가 P호를 분할하여 분양하였다.

(3) 이 사건 상가 건물의 당초 설계에서는 지하주차장에서 상가방향으로 출입문이 만들어지기로 되어 있었으나, 공사 과정에서 설계가 변경되어 상가방향 출입문이 폐쇄되었다.

(4) 이 사건 상가 건물 2층에 문이 있어야 하는 장소에 문이 폐쇄되어 벽이 되었고, 상가 뒷문 부근이 문 쪽으로 기울어지도록 공사가 이루어져 상가 내부로 물이 들어오는 문제가 발생하였으며,

배관공사의 하자로 배관이 외부로 노출되는 문제가 발생하였다.

(5) 원고는 2018. 8. 9. 제3 상가에 관한 소유권보존등기를 마친 후 2년 이상 지난 현재까지 제3 상가와 관련한 대지권등기를 마치지 못하였다.

나) 구체적 판단

(1) 앞서 든 증거에 따르면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있기는 하다.

(가) 원고는 이 사건 상가에 대해 '이 사건 아파트 단지의 독점 배후상가이고, 단지 앞 쪽에 형성 중인 N상가와 마주해 위치하여 사업성이 좋다'는 내용으로 홍보를 하였음에도 이 사건 상가의 입주가 시작된 이후 상당한 시간이 지난 2019. 11.경까지 이 사건 상가 부근 도로는 개통되지 못하였다.

(나) 공사 과정에서 당초 설계가 변경된 부분(지하주차장 출입문, 2층 문 등)이 존재하며, 이 사건 상가 건물의 도시가스 배관이 외부로 노출되어 있다.

(2) 그러나 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고 C이 제출한 증거만으로 원고가 제3 분양계약에 따른 채무를 이행하지 않았다고 볼 수 없다. 피고 C의 이 부분 항변은 받아들일 수 없다.

(가) 이 사건 상가의 사업성에 관한 내용은 피고 C이 제3 분양계약을 체결하게 된 동기일 뿐 제3 분양계약의 내용으로 편입되었다고 볼 수 없으며, 원고가 제작한 홍보자료에 기망성이 있다고 보기도 어렵다.

(나) 이 사건 상가 앞 도로의 개통이 제3 분양계약의 내용에 편입되었다고 볼만한 자료는 없다.

(다) 피고 C이 주장하는 분할분양금지약정의 존재를 인정할 아무런 자료가 없으며, 설령 위와 같은 약정이 있었다고 하더라도 이는 부수적 채무를 불이행한 경우에 지나지 않아 이를 이유로 계약을 해제할 수는 없다고 보아야 한다.

(라) 원고는 제3 분양계약 당시 피고 C에게 기존의 설계가 변경될 수 있음을 고지하였으므로(제3 분양계약 제13조 제4항, 제20조), 당초 설계가 변경되었다는 이유만으로 원고가 제3 분양계약에 따른 채무를 이행하지 않았다고 볼 수 없다.

(마) 피고 C이 제출한 자료만으로는 상가 뒷문 부근과 배관공사에 하자가 있다고 단정할 수 없으며, 설령 이를 하자로 보더라도 이는 부수적 채무를 불이행한 경우에 지나지 않아 이를 이유로 계약을

해제할 수는 없다고 보아야 한다.

(바) 피고 C를 비롯한 이 사건 상가의 수분양자는 대지권등기 여부를 불문하고 대지권을 취득하게 되며, 이 사건 상가에 대한 대지권등기가 마쳐지지 않음에 따라 상가의 영업에 지장이 초래되었다고 볼만한 사정도 엿보이지 않는다. 제3 상가와 관련한 대지권등기가 이루어지지 않았다고 하여 원고가 제3 분양계약에 따른 의무를 이행하지 않았다고 볼 수 없다.

2) 분양대금의 감액 피고 C은 「원고의 채무불이행을 원인으로 제3 분양계약이 해제될 수는 없더라도 전체 분양대금 중 30%인 122,554,352원은 감액되어야 한다」는 취지로 항변한다.

그러나 앞서 본 것과 같이 원고가 제3 분양계약에 따른 채무를 불이행하였다고 볼 수 없으며, 피고 C이 원고에게 분양대금의 30%를 감액할 수 있는 법률상 또는 계약상 근거에 관한 아무런 주장·증명이 없다. 피고 C의 이 부분 항변도 받아들일 수 없다.

라. 소결

원고는 피고 C에게 제3 분양계약에 따른 적법한 이행제공을 하였으며, 제3 분양계약의 효력을 다투는 피고 D의 주장 및 항변은 모두 받아들일 수 없다.

피고 C은 원고에게 326,959,359원(=잔금 326,814,509원+제3 상가에 대한 2019년도 재산세 144,850원) 및 그중 잔금 326,814,509원에 대하여는 잔금 지급기한(사용검사일+30일) 다음 날인 2018. 8. 12.부터 갚는 날까지 제3 분양계약 제2조 제2항에 따른 연 15% 비율로 계산한 연체료를, 재산세 144,850원에 대하여는 소장 부분 송달일 다음 날인 2020. 1. 7.부터 갚는 날까지 소송촉진법이 정한 연 12% 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

5. 피고 B의 반소청구에 대한 판단

피고 B은 제1 분양계약이 원고의 채무불이행으로 해제되었음을 전제로 이미 원고에게 지급한 계약금 및 중도금 합계 104,480,000원(=G호 계약금 39,020,000원+G호 중도금 39,020,000원+H호 계약금 13,220,000원+H호 중도금 13,220,000원) 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하고 있다. 그러나 앞서 본 것과 같이 원고가 제1 분양계약에서 정한 채무를 이행하지 않았다고 볼 수 없으므로, 피고 B의 반소청구는 받아들일 수 없다.

6. 피고 C의 반소청구에 대한 판단

피고 C은 제3 분양계약이 원고의 채무불이행으로 해제되었음을 전제로 이미 원고에게 지급한 계약금 및 중도금 합계 81,700,000원(=계약금 40,850,000원+중도금 40,850,000원) 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하고 있다.

그러나 앞서 본 것과 같이 원고가 제3 분양계약에서 정한 채무를 이행하지 않았다고 볼 수 없으므로, 피고 C의 반소청구는 받아들일 수 없다.

7. 결론

원고의 피고들에 대한 본소청구는 이유 있어 이를 모두 인용하고, 피고 B, C의 각 반소청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

재판장판사이종록

판사문지연

판사이원진

1) 부가가치세를 포함한 금액이다.