

울산지방법원 2020. 11. 19 선고 2020가단100412(본소), 2020가단697(반소) 판결  
[분양대금청구(본소) · 계약금반환 등(반소)]

---

## 전 문

원고(반소피고) 주식회사 원고

울산 울주군

대표이사 김\*\*

소송대리인 법무법인 \*\*

담당변호사 변\*\*

피고(반소원고) 권피고(가명)

대구 달서구

변 론 종 결 2020. 10. 22.

판 결 선 고 2020. 11. 19.

## 주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 101,197,600원 및 이에 대하여 2019. 11. 22.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

0 본소 : 피고(반소원고, 이하 “피고”라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 “원고”라고 한다)에게 101,947,300원 및 이에 대한 2019. 11. 22.부터 다 갚는 날 까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

0 반소 : 원고는 피고에게 37,949,100원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고와 김계약(가명)은 2019. 3. 1. 울산 울주군 ○○프라자 603호(이하 “이 사건 부동산”이라 한다)에 관하여 공급대금 126,497,000원으로 정하여 공급계약(이하 “이 사건 공급계약”이라 한다)을 체결하였다. 김계약은 이 사건 공급계약 당시 원고에게 계약금 12,649,700원과 1차 중도금 12,649,700원 합계 25,299,400원을 지급하였다.

나. 이 사건 공급계약에 의하면, 전체 공급대금 중 60%에 해당하는 2차 중도금 75,898,200원에 대하여는 '무이자 대출'로 지급하는 것으로 약정하였고, 잔금 25,299,400원은 입주시(다만 잔금 납부일은 준공일로부터 7일 이내 원고가 지정하여 통지하기로 정하였다) 지급하기로 약정하였으며, 피고의 중도금 및 잔금 납부 지연시 연 15%의 연체요율을 가산하여 지급하는 것으로 정하였다.

다. 피고는 2019. 4. 8. 원고의 동의하에 이 사건 공급계약상 김계약의 계약상 지위를 인수하였다. 라. 이 사건 부동산에 관하여는 2019. 10. 24. 사용승인이 있었고, 2019. 11. 4. 원고 명의로 소유권보존등기가 경료되었다.

마. 원고는 2019. 11. 19.경 피고에게 이 사건 공급계약상 미납금액을 2019. 11. 21.까지 지급할 것을 통보하였으나 피고는 이를 지급하지 않고 있다.

[인정근거] 갑 1 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지.

## 2. 당사자들의 주장

### 가. 원고의 주장

피고는 원고에게 이 사건 공급계약상 1차 중도금 부가세 749,700원, 2차 중도금 및 잔금 101,197,600원 합계 101,947,300원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 나. 피고의 주장

(1) 이 사건 공급계약상 원고는 2차 중도금 75,898,200원에 대하여 이 사건 부동산을 담보로 피고 명의로 대출을 받을 수 있도록 알선해 주고 피고 명의로 이 사건 부동산에 대한 등기를 경료할 때까지 그에 대한 이자는 원고가 지급하는 것으로 약속하였다. 그러나 원고는 이를 이행하지 않음으로써 이 사건 공급계약상 채무를 불이행하였고, 피고는 원고의 채무불이행으로 이 사건 공급계약을 해지한다. 원고는 피고에게 이 사건 공급계약상 납부된 공급대금 25,299,400원과 위약금 12,649,700원 합계 37,949,100원을 지급할 의무가 있다.

(2) 원고가 위와 같이 무이자대출을 알선해 주겠다는 약속을 하여 피고는 이 사건 공급계약을 체결하였고 원고는 위 약속을 이행하지 않았다. 이는 원고에 의하여 유발된 동기의 착오로 인하여 피고가 계약을 체결한 것이므로 피고는 이 사건 분양계약을 취소하고 이미 지급한 공급대금의 반환을 구한다.

### 3. 본소청구에 대한 판단

위 인정사실에 의하여 알 수 있는 바와 같이, 이 사건 부동산에 관하여 2019. 11. 4. 원고 명의로 소유권보존등기가 경료된 이후 원고가 피고에게 2019. 11. 21.까지 미지급 중도금 및 잔금을 지급하고 소유권이전등기를 받아갈 것을 통보하였으나 피고가 이를 이행하지 않았으므로, 피고는 원고에게 이 사건 공급계약에 기한 나머지 공급대금 101,197,600원(2차 중도금 75,898,200원 + 잔금 25,299,400원)과 이에 대하여 원고가 지급을 통보한 기한인 2019. 11. 21. 다음날인 2019. 11. 22.부터 다 갚는 날까지 약정 연체요율인 연 15%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 4. 반소청구에 대한 판단

가. 피고는, 원고가 이 사건 공급계약에서 정한 '무이자대출' 약정을 이행하지 않았으므로 원고의 채무불이행으로 인하여 피고에 의하여 이 사건 공급계약이 해제되었다고 주장한다.

보건대, 민법 제544조에 의하여 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다(대법원 2001. 11. 13. 선고 2001다20394, 20400 판결).

이 사건의 경우, 갑 2, 5, 9호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사정들, 즉 이 사건 공급계약상 2차 중도금 75,898,200원에 대하여 '무이자 대출'이라는 기재가 있으나 그에 관하여 구체적인 절차나 방법에 관하여는 아무런 약정이 없었고 따라서 매수인이 개별적으로 대출을 받은 후 원고에게 그에 대한 이자 지급을 요구할 수도 있는 것으로 해석될 수 있는 점, 피고는 잔금 지급시까지 2차 중도금을 지급하지 않았으나 원고는 위와 같은 약정에 따라 피고에게 그에 대한 잔금 지급시까지의 지연손해금 등의 지급을 구하지 않고 중도금 원금에 대하여만 그 지급을 청구하였던 점, 피고 또한 원고가 금융기관으로부터 중도금에 대한 대출을 알선해 주면 그 대출금으로

중도금지급에 총당하고 잔금지급시까지의 이자는 원고가 부담하기로 하였다는 취지로 주장하고 있는 점, 일반적으로 부동산 매매계약에 있어 매수인의 중도금 납부의무는 매수인의 주된 계약상 의무인 점, 따라서 설령 원고가 중도금에 대하여 금융기관에 대한 대출을 알선해 주고 그에 대한 이자를 부담하기로 약정하였다고 하더라도 원고의 이에 대한 협조가 없을 경우 피고는 중도금 미지급을 이유로 원고가 계약을 해지하거나 지연손해금을 구하는 것에 대하여 거절을 할 수 있는 것으로 해석함이 타당한 점(원고는 앞서 본 바와 같이 2차 중도금에 대하여 잔금지급일 이전까지의 기간에 대하여는 지연손해금을 구하지 않고 있고, 피고의 중도금미지급을 이유로 계약해지도 하지 않았다), 피고는 즉시 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 넘겨받으면서 금융기관으로부터 대출을 받아 중도금을 지급할 수 있으나 이 사건 부동산의 가치가 하락하였다는 이유로 이를 거부하고 있는 점 등의 사정을 종합해 보면, 원고가 중도금 대출을 알선해 주지 않았다는 사정은 피고가 이 사건 공급계약을 해제할 수 있을 정도로 계약상 주된 의무를 불이행한 것이라고 볼 수 없다. 따라서 피고는 이를 이유로 이 사건 공급계약을 해제할 수 없다.

나. 피고는, 이 사건 공급계약 체결 당시 중도금 지급방법과 관련하여 원고에 의하여 유발된 동기의 착오가 있었고 그로 인하여 이 사건 공급계약을 취소한다는 취지로 주장한다. 보건대, 의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에 취소할 수 있으나(민법 제109조 제1항), 앞서 본 바와 같은 사정들에 비추어 볼 때 원고가 중도금 대출을 알선해 주기로 하였다는 사정은 법률행위의 중요부분에 해당한다고 볼 수 없으므로 설령 피고가 그에 관하여 착오를 일으켰다 하더라도 이를 이유로 이 사건 공급계약을 취소할 수 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

#### 4. 결론

원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.