

광주지방법원 2020. 6. 5 선고 2019나58482 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

광주지방법원 2020. 6. 5 선고 2019나58482 판결

광주지방법원 순천지원여수시법원 2019. 6. 25 선고 2018가소14522 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 정치훈

피고, 피항소인B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 에이스

담당변호사 이종걸

변론 종결2020. 5. 8.

판결 선고2020. 6. 5.

제1심판결광주지방법원 순천지원 여수시법원 2019. 6. 25. 선고 2018가소 14522 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 23,000,000원 및 이에 대하여 2018. 9. 1.부터 제1심판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.1)

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 23,000,000원 및 이에 대하여 2018. 9. 1.부터 제1심판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.2)

이 유

1. 기초사실

(1) 원고는 2017. 3. 13. 피고로부터 여수시 C에 신축 예정인 D 호텔(이하 '이 사건 호텔'이라 한다) E호를 230,000,000원에 분양받기로 하는 계약을 체결하고(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다), 같은 날 피고에게 계약금 23,000,000원을 지급하였다.

이 사건 분양계약 중 이 사건 관련 부분의 내용은 아래와 같다.

- 입주예정일 : 2018년 8월(공정 등에 따라서 다소 변경될 수 있으므로 실 입주예정일은 추후 지정하여 통보함)

제1조(공급대금 및 납부방법)

피고는 위 표시재산을 아래 방법으로 공급하고 원고는 해당금액을 피고에게 납부하여야 한다.

23,000,000	중도금(50%)	92,000,000
	23,000,000	23,000,000

제2조(계약의 해제)

(3) 원고는 피고의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 2개월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 14일 이상의 유예기간을 정하여 최고한 후 그 이행이 없을 때 이 사건 분양계약을 해제할 수 있다.

제15조(중도금대출)

(1) 대출기관은 피고가 지정하는 기관으로 하고 피고가 지정한 금융기관에서 중도금대출을 이용할 시 대출금 이자는 입주지정일 전일까지 피고가 납부하고, 그 후로는 원고가 납부하기로 한다.

(2) 한편 원고는 이 사건 분양계약 체결일과 같은 날 F(주)(이하 '소외 회사'라 한다)에게 이 사건 호텔 E호를 임대하고, 소외 회사가 이 사건 호텔을 운영하여 원고에게 임대료를 지급하기로 하는 계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대위탁관리계약'이라 한다).

(3) 원고는 중도금대출을 받아 피고에게 중도금을 납부하였고, 피고는 2018. 9. 6.경 원고를 비롯한 수분양자들에게 중도금대출을 담보대출로 전환하여 이 사건 분양계약의 잔금을 납부할 수 있다는 취지의 안내를 하였는데, 피고가 안내한 담보대출은 유이자 대출이었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 10, 11호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장 요지

피고는 이 사건 분양계약에 정해진 입주예정일인 2018. 8. 31.부터 2개월 후인 2018. 10. 30.까지도 원고를 이 사건 호텔 E호에 입주시키지 못하였고, 중도금대출의 담보대출(잔금대출) 전환 시 무이자 약정을 하고도 2018. 11. 원고에게 연 6.6%의 중도금대출 이자를 일방적으로 고지하였다. 이에 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 분양계약을 해제하였으므로, 피고는 원고에게 원상회복에 따른 계약금의 반환으로 23,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고가 입주기한을 위반하였다는 주장에 관하여

쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는 것이며, 이와 같은 효과는 이행지체의 책임이 없다고 주장하는 자가 반드시 동시이행의 항변권을 행사하여야만 발생하는 것은 아니므로, 동시이행관계에 있는 쌍무계약상 자기채무의 이행을

제공하는 경우 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수(대법원 2001. 7. 10. 선고 2001다3764 판결 등 참조).

피고가 원고를 입주시킬 의무는 원고의 잔금지급의무와 동시이행의 관계에 있는바(이 사건 분양계약 제1조), 원고가 잔금지급의무를 이행 또는 이행제공하였다는 사실에 관한 주장, 증거가 없으므로, 설령 피고가 2018. 10. 30.까지 원고를 이 사건 호텔 E호에 입주시키지 못하였다고 하더라도 피고가 원고를 입주시킬 의무의 이행을 지체하였다고 인정할 수 없다.

뿐만 아니라 을 제2, 3, 4호증의 각 기재, 제1심 법원의 여주소방서장에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 호텔에 관하여 2018. 8. 29. 소방허가가, 2018. 8. 31. 사용승인이 각각 이루어진 사실, 피고가 2018. 9. 6.경 원고에게 잔금납부와 소유권이전에 관한 안내문을 발송하면서 잔금납부 기간을 2018. 10. 1.부터 2018. 11. 30.까지로 안내한 사실, 소외 회사가 2018. 10. 29. 공중위생관리법 제3조 제1항 및 같은 법 시행규칙 제3조 제1항에 따라 이 사건 호텔에 관하여 영업의 종류를 숙박업(생활)으로 하는 영업신고를 마친 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 원고가 이 사건 임대위탁관리계약에 따라 소외 회사에게 이 사건 호텔 E호를 임대하여 소외 회사가 이 사건 호텔을 운영하기로 하였던 점까지 보태어 보면, 피고가 원고를 입주시킬 의무는 소외 회사가 이 사건 호텔에 관하여 숙박업의 영업신고를 하여 영업 또는 영업을 위한 준비를 할 수 있게 된 2018. 10. 29.경 이행되었다고 인정할 수 있다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 피고가 중도금대출 무이자 약정을 위반하였다는 주장에 관하여

원고와 피고는 입주시정일 전일까지는 피고가, 그 후에는 원고가 각각 중도금대출 이자를 납부하기로 약정하였고(이 사건 분양계약 제15조), 앞서 인정한 바와 같이, 피고가 원고를 입주시킬 의무가 2018. 10. 29.경 이행되었으며, 갑 제10호증, 을 제7호증의 1, 2의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 2018. 9. 6.경 원고에게 2018. 11. 30.까지 잔금을 지급하도록 안내하고(잔금지급과 입주는 동시에 이루어져야 하므로, 2018. 11. 30.이 입주시정일이다), 2018. 11. 30.까지 발생한 원고의 중도금대출 이자를 납부한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고에게

중도금대출 무이자 약정에 관하여 어떠한 채무불이행이 있다고 볼 수 없다.

나아가 원고가 담보대출(잔금대출)을 받아 중도금대출을 상환하고 그 이자를 납부하여야 한다고

하더라도 중도금대출이 상환된 이상 그 후에 납부하는 이자는 중도금대출의 이자가 아니라

담보대출(잔금대출)의 이자이므로 중도금대출이 유이자로 전환되었다고 볼 수도 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 소결론

위와 같이 피고가 이 사건 분양계약에 정해진 의무를 이행하지 아니하였다고 인정하기 어려우므로,

피고가 이 사건 분양계약에 정해진 의무를 이행하지 아니하였음을 전제로 하는 원고의 주장은 나아가

살필 것 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여

정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사이지영

판사박옥희

판사김용태

1) 원고가 제1심에서 제1심판결 선고일 다음날부터의 지연손해금을 연 15%의 비율에 따라 구하다가 이 법원에서 연 12%의 비율에 따라 구하는 것으로 청구를 감축한 것으로 보이고, 위와 같이 청구취지를 감축함으로써 항소취지도 그 범위 내에서 감축되었다.

2) 원고가 제1심에서 제1심판결 선고일 다음날부터의 지연손해금을 연 15%의 비율에 따라 구하다가 이 법원에서 연 12%의 비율에 따라 구하는 것으로 청구를 감축한 것으로 보이고, 위와 같이 청구취지를 감축함으로써 항소취지도 그 범위 내에서 감축되었다.