

광주지방법원 2023. 6. 27 선고 2022가단549406 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

광주지방법원 2024. 10. 24 선고 2023나83874 판결

광주지방법원 2023. 6. 27 선고 2022가단549406 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 이기연

피 고 유한회사 B

변론종결 2023. 6. 13.

판결선고 2023. 6. 27.

주문

1. 피고는 원고에게 48,822,600원 및 이에 대하여 2023. 3. 9.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 및 청구원인변경 기재와 같다.

2. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제3호 (공시송달에 의한 판결)

판사 김성준

청 구 원 인

1. 당사자의 지위

피고 유한회사 B는 지식산업센터개발업, 부동산 매매 및 임대업 등을 영위하는 회사로 전남 나주시 C에 'D' 이라는 식품공방형 지식산업센터, 근린생활시설(이하 이 사건 건물이라 함)을 건축하여 이를 분양하는 분양사업자로 위 분양사업의 위탁자 겸 수익자이고, 소외 E 주식회사는 위 분양사업의 매도자 겸 수탁자이고, 소외 주식회사 F은 위 분양사업의 시공사이고, 원고는 피고 유한회사 B 및 소외 E 주식회사와 피고 등이 시공하여 분양하는 이 사건 건물 G-H호에 대하여 분양계약을 체결한 매수자입니다.

2. 이 사건 근린생활시설 분양계약의 체결

가. 원, 피고의 분양계약의 체결

원고는 2021. 11. 29. 피고 유한회사 B 및 소외 E 주식회사와 피고 등이 시공하여 분양하는 이 사건 건물 G-H호에 대하여 분양계약을 체결하고, 계약당일 이 사건 건물 G호에 대하여 계약금 24,411,300원, H호에 대하여 계약금 24,411,300원 합계금 48,822,600원을 피고 등이 지정한 E(주)의 계좌(I은행 (계좌번호 1 생략))로 입금하였습니다.(갑제 1호증의 1, 2 분양계약서)

나. 피고의 이 사건 건물 분양계약의 내용

피고 및 소외 E(주)가 이 사건 전남 나주시 C에 'D' 이라는 식품공방형 지식산업센터, 근린생활시설(이하 이 사건 건물이라 함)을 건축하여 분양한 건물은 J, K, L, M동 4개동 79개 상가로(근린상가 57호, 지식산업센터상가 22호)로 각 동은 3층으로 각 동의 1층은 지식산업센터 및 일반음식점으로, 각 동의 2층도 일반음식점 및 지식산업센터로, 각 동의 3층은 주거와 오피스텔의 용도로 분양한다고 하였습니다.(갑제 2호증 분양광고 팸플렛 참조)

다. 분양대금 납부방법

(1) 원, 피고가 분양계약을 체결한 이 사건 건물 G-H호의 총 분양대금은 각 244,113,000원(부가가치세 포함)입니다.(갑제 1호증의 1-2 참조)

(2) 그리고 계약금(분양대금의 10%)은 계약당일 피고 등이 지정한 위 E(주)의 계좌로 입금하였고(갑제 1호증 분양계약서 참조), 잔금 지급 시 분양대금의 10%를 지급하기로 하였습니다.(갑제 5호증의 1, 2 참조)

그리고 분양계약서 상으로는 중도금(40%)은 무이자대출로 충당하되, 분양사업자인 E(주)이 지정하는 금융기관에 매수자인 분양자가 대출신청을 하여 분양사업자인 E와 위탁자 겸 수익자인 피고가 대출금을 중도금으로 사용하기로 하며, 입주지정일 전까지 이자는 위탁자 겸 수익자인 피고가 부담하기로 되어 있습니다¹⁾.(갑제 1호증의 1-2 분양계약서 제2조, 제4조 참조) 그리고 분양대금 잔금(50%)은 입주 지정일에 지급키로 하되, 수분양자들이 잔금 등 분양대금을 지급하기 위하여 분양사업자인 E(주)가 지정하는 금융기관에서 대출을 받아 지급키로 하였습니다.(갑제 1호증의 1-2 분양계약서 제2조, 제18조 참조)

(3) 그런데 원고와 피고는 2021. 11. 29. 이 사건 각 분양계약을 체결하면서, 위와 같이 분양계약 시 분양대금의 10%를 계약금으로 납부하고, 「분양자가 잔금 지급일에 계약금 포함 70%를 지불할 시 시행사인 유한회사 B는 잔액 30% 금67,440,000원에 대하여 자금지급일로부터 3년 동안 무이자로 지불을 유예한다. 단 지불 유예금액에 대하여 2순위 근저당권을 설정하기로 한다.」고 약정하였습니다.(갑제 5호증의 1, 2 참조)

3. 이 사건 분양계약 진행경위

¹⁾ 분양계약서(갑제 1호증) 상으로는 중도금(40%)은 분양사업자인 E(주)이 지정하는 금융기관에 매수자인 분양자가 대출신청을 하여 분양사업자인 E(주)와 위탁자 겸 수익자인 피고가 대출금을 중도금으로 사용키로 되어 있으나, 실제로는 중도금 대출신청을 하지 않고 잔금지급 시 일괄 지급키로 하였으며, 위 잔금 지급에 대하여 갑제 5호증 '분양확인서' 내용과 같이 약정하였습니다.(갑제 5호증의 1, 2 참조)

가. 원고와 피고는 위와 같이 이 사건 건물 G-H호에 대하여 2021. 11. 29. 각 분양계약을 체결하였고, 계약당일 계약금을 지급하고 그 후 이 사건 건물이 완공되어 2022. 1. 12.경 잔금지급을 위하여 N은행에 대출신청을 하였습니다.

(1) 그리고 2022. 1. 21.경 피고로부터 신탁사인 위 E(주)와 시행사인 피고의 혼선으로 잔금지급일(소유권이전등기일)이 2022. 1. 26.에서 2022. 2. 9.로 변경되었다는 통보를 받았습니다.

(2) 그리고 그 후 2022. 2. 21.경 피고로부터 잔금지불이 보류되었으며, 근린생활시설 분양계약자들은 마지막에 대출이 실행될 것이라는 통보를 받았습니다. 그리고 그 후 2022. 3. 9.경 피고로부터 신탁사인 E(주)와 시행사인 피고회사의 업무사정으로 잔금지급일 보류 통보를 받았습니다. 그 후 2022. 3. 23.경 피고로부터 2022. 3. 30.까지 잔금지급일(소유권이전등기) 통보를 받았습니다. 그리고 2022. 3. 29. 피고로부터 신탁사인 E(주)와 시행사인 피고회사의 업무사정으로 잔금지급일 보류 통보를 받았습니다. 그리고 2022. 4. 18. 피고에게 잔금 지급일 일정을 문의하자, 신탁사인 E(주)와 시행사인 피고회사가 협의 중이라고 하였습니다.

나. 그러더니 피고는 2022. 5. 19.경 갑자기 잔금지급일이 2022. 3. 14.로 기한이 만료되었으며, 분양계약서 제3조, 제5조에 의하여 연10%의 연체료가 발생중이며 분양계약을 해제할 수 있다는 내용증명우편을 발송하였습니다.(갑제 4호증의 1) 그리고 피고는 원고의 잔금지급 대출에 대하여 아무런 답변도 하지 않은 채(갑제 4호증의 1-4), 2022. 6. 22.자로 이 사건 분양계약서 제5조에 의하여 계약금(부가세포함)을 위약금으로 몰취되었다는 내용증명우편을 발송하였습니다.(갑제 4호증의 5)

다. 소결론

(1) 위와 같이 피고는 원고에게 아무런 설명도 없이 자꾸 위 금융기관의 대출이 신탁사와 시행사간의 업무사정으로 지급일이 보류되었다는 통보를 수차례하고, 위 잔금

지급일 결정을 수차례 연기하면서 통보하더니,

(2) 피고는 2022. 5. 19.경 갑자기 잔금지급일이 2022. 3. 14.로 기한이 만료되었으며, 분양계약서 제5조에 의하여 분양계약을 해제할 수 있다는 내용증명우편을 발송하고, 같은 해 6. 22.자로 이 사건 분양계약서 제5조에 의하여 계약금(부가세포함)을 위약금으로 몰취되었다는 내용증명우편을 발송하였습니다.(갑제 4호증) 그리고 피고는 원고에게 아무런 귀책사유도 없이 계약금 48,822,600원이 몰취되었다며 이를 반환하지 않고 있습니다. 위와 같이 원고에게 아무런 귀책사유가 없음에도 일방적으로 이 사건 분양계약이 해제되었다며 계약금을 몰취한 피고에게 귀책사유가 있습니다.

(3) 원고는 피고로부터 2022. 3. 29.경 피고로부터 신탁사인 E(주)와 시행사인 피고회사의 업무사정으로 잔금지급일 보류 통보를 받은 후, 2022. 4. 18.경 원고가 위와 같이 피고에게 잔금 지급일 일정을 문의하자, 피고는 신탁사인 E(주)와 시행사인 피고회사가 협의 중이라고 답변한 외에는 피고로부터 2022. 5. 19.경 갑자기 잔금지급일이 2022. 3. 14.로 기한이 만료되었으며, 분양계약서 제5조에 의하여 분양계약을 해제할 수 있다는 내용증명우편을 받기까지 어떠한 통지나 통보도 받은 사실이 없습니다.

4. 결 론

따라서 원고는 피고에게 청구취지와 같은 판결을 구하기 위하여 이 사건 소를 제기합니다.

청구원인변경

1. 당사자의 지위 및 이 사건 근린생활시설 분양계약의 체결

소장 기재와 같습니다.

2. 이 사건 분양계약 해제사유

가. 피고의 이 사건 분양계약 해제

(1) 이 사건 분양계약 해제통보는 피고가 먼저 한 것입니다.(갑제 4호증의 1, 3, 5 각 내용증명우편) 그리고 피고는 원고에게 이 사건 분양계약을 해제한다면서 계약금(부가세포함)을 위약금으로 몰취되었다고 통보한 것입니다. (갑제 4호증의 5 내용증명 우편) 그리고 원고는 피고 유한회사 B에게 이 사건 분양계약을 해지당할 아무런 귀책사유가 없는데, 위와 같이 피고가 이 사건 분양계약을 해제하고 계약금을 몰취한다고 통보하면서 계약금을 반환하지 않아 이 사건 계약금 등 반환 청구의 소를 제기한 것입니다.

(2) 원고는 이 사건 분양계약의 잔금 지급을 위하여 은행에 대출서류를 갖추어 대출신청을 하고 피고에게 잔금지급일을 문의하며 기다렸는데, 피고는 신탁사인 E(주)와 시행사인 피고회사 간의 업무사정으로 잔금 지급일이 보류되었다는 통보를 수차례 하다가(갑제 6호증의 1-4 각 녹취록 참조), 그 후 갑자기 갑제 4호증의 내용증명 우편을 보내면서 이 사건 분양계약이 해제되어 계약금을 몰취한다는 내용증명 우편을 보낸 것입니다.(갑제 4호증의 1-6)

(3) 그리하여 원고가 피고에게 아무런 귀책사유도 없이 이 사건 계약이 해제되었으므로 이 사건 계약금을 몰취한다면서 계약금을 반환하지 않아 계약금 반환을 청구하는 이 사건 소송을 제기한 것입니다.

(4) 채무불이행에 의한 계약해제에서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서

이른바 '이행거절'로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체 시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있는바, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위하여는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다할 것입니다.(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결)

(5) 위와 같이 피고는 이 사건 분양계약을 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시하고 있으므로, 원고는 이 사건 청구원인변경신청서 부분의 송달로 피고의 채무불이행으로 인하여 이 사건 분양계약을 해제하고, 그에 따른 원상회복으로 피고에게 계약금의 반환을 청구합니다.

나. 피고의 이 사건 분양대금지급에 관한 허위·과장광고 및 기망행위

(1) 상품의 선전·광고에 있어서 다소의 과장이나 허위가 수반되었다 하더라도 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 정도의 것이라면 이를 가리켜 기망하였다고 할 수는 없으나, 거래에 있어서 중요사항에 관한 구체적인 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다 할 것입니다.(대법원 2008. 11. 27. 선고 2008다56118 판결, 대법원 1993. 8. 13. 선고 92다55665 판결 참조)

(2) 그런데 피고는 원고와 이 사건 분양계약 체결 시 이 사건 분양계약의 중요한 사항인 분양대금의 납부에 관한 사항을 허위로 고지하였습니다. 그리고 피고의 이러한 행위는 허위·과장광고 및 기망행위에 해당함이 명백하다 할 것입니다.

① 피고는 원고와 2021. 11. 29. 이 사건 건물 G호 및 H호에 대하여 분양계약을 체결하면서 갑제 1호층의 1, 2 각 분양계약서를 작성하였습니다. (각 호당 분양대금은

244,113,000원입니다.)

그리고 위 각 분양계약서에는 분양대금의 지급에 관하여, 계약 시 계약금 10% (24,411,300원)을 지급하고, 중도금 40%는 분양사업자인 E이 지정하는 금융기관에 매수자인 분양자가 대출 신청하여 E과 위탁자점 수익자인 피고가 대출금을 중도금으로 사용하기로 하며, 잔금 50%는 입주 시에 지급하기로 되어있습니다.(갑제 1호증의 1, 2 각 분양계약서)

② 그리고 원고와 피고는 2021. 11. 29. 위 각 분양계약서를 작성하면서, 위와 같이 분양계약 시 분양대금의 10%를 계약금으로 납부하고, 「분양자가 잔금 지급일에 계약금 포함 70%를 지불할 시 시행사인 유한회사 B는 잔액 30% 금67,440,000원에 대하여 자금지급일로부터 3년 동안 무이자로 지불을 유예한다. 단 지불 유예금액에 대하여 2순위 근저당권을 설정하기로 한다.」고 별도로 약정하고 확인서를 작성하였습니다.(갑제 5호증의 1, 2 각 분양확인서 참조)

(3) 이 사건 분양계약의 진행경위

① 원고와 피고는 위와 같이 이 사건 건물 G호 및 H호에 대하여 2021. 11. 29. 각 분양계약을 체결하였고, 계약당일 계약금 10%를 지급하고 그 후 이 사건 건물이 완공되어 2022. 1. 12.경 잔금지급을 위하여 N은행에 대출신청을 하였습니다.

② 그런데 2022. 1. 21.경 피고로부터 신탁사인 위 E(주)와 시행사인 피고의 혼선으로 잔금지급일(소유권이전등기일)이 2022. 1. 26.에서 2022. 2. 9.로 변경되었다는 통보를 받았습니다.(갑제 6호증의 1 녹취록)

③ 그러나 2022. 2. 8. 피고로부터 2022. 2. 9. 지급하기로 한 잔금지급일을 1주일 연기하겠다는 통보를 받았으며, 그 후 2022. 2. 21.경 원고를 포함한 근린생활시설 분양계약자들은 마지막에 잔금지급이 실행될 것이라는 통보를 받았습니다.(갑제 6호증의

2 녹취록)

그 후에도 피고는 원고의 잔금지급 일정을 계속 미루다가, 2022. 3. 23. 피고는 원고에게 잔금지급일을 2022. 3. 30.에 실행하겠다고 통보를 하였으나(갑제 6호증의 3 녹취록), 2022. 3. 29. 피고는 원고에게 신탁사인 E(주)와 업무사정으로 잔금지급 일정이 보류되었다고 통보를 하였습니다.(갑제 6호증의 4 녹취록) 그리고 2022. 4. 18. 피고에게 잔금 지급일 일정을 문의하자, 신탁사인 E(주)와 시행사인 피고회사가 협의 중이라고 하였습니다.

- (위와 같이 피고는 원고에게 잔금지급 기일이 연기되었다고 통보하고, 그 잔금지급일이 다가오면 하루 전날 다시 신탁사인 E와 업무사정으로 잔금지급일이 연기되었다고 하면서 계속해서 잔금지급일을 미루다가 갑자기 갑제 4호증의 내용증명 우편을 발송하여 이 사건 분양계약을 해제하고 계약금을 물취한다고 한 것입니다.)

④ 그러더니 피고는 2022. 5. 19.경 갑자기 잔금지급일이 2022. 3. 14.²⁾로 기한이 만료되었으며, 분양계약서 제3조, 제5조에 의하여 연10%의 연체료가 발생중이며 분양계약을 해제할 수 있다는 내용증명우편을 발송하였습니다.(갑제 4호증의 1) 그리고 피고는 원고의 잔금지급 대출에 대한 문의에는 아무런 답변도 하지 않은 채(갑제 4호증의 1-6), 피고는 원고에게 2022. 6. 22.자로 이 사건 분양계약서 제5조에 의하여 계약금(부가세포함)을 위약금으로 물취되었다는 내용증명우편을 발송하여(갑제 4호증의 5), 이 사건 각 분양계약을 해제하고 계약금을 물취한다고 통보하였습니다.

(4) 피고의 허위·과장광고 및 기망행위

① 위 (3)항 이 사건 분양계약의 진행경위에서 자세히 살펴본 바와 같이 피고는 이

2) 그러나 피고는 2022. 3. 23. 원고에게 잔금지급일을 2022. 3. 30. 실행하겠다고 통보하였다(갑제 6호증의 3 녹취록), 잔금지급 약속일 하루 전인 2022. 3. 29. 원고에게 신탁사인 E와 업무사정으로 잔금지급일정이 보류되었다고 통보하고(갑제 6호증의 4 녹취록), 그 후 2022. 5. 19. 갑자기 내용증명 우편을 보내 2022. 3. 14.자로 잔금지급 기한이 만료되었다고 한 것입니다.(갑제 4호증)

사건 분양대금의 잔금지급일이 되어 원고가 2022. 1. 12.경 잔금지급을 위하여 N은행에 대출신청을 하고 잔금지급을 문의하자, 피고는 2022. 1. 21.경 신탁사인 위 E(주)와 시행사인 피고의 혼선으로 잔금지급일(소유권이전등기일)이 2022. 1. 26.에서 2022. 2. 9.로 변경되었다는 통보를 시작으로(갑제 6호증의 1), 그 후 피고는 원고는 신탁사인 E(주)와 시행사인 피고회사의 업무사정으로 잔금지급일 보류되었다고 하다가(갑제 6호증의 1-4 녹취록 참조), 피고는 2022. 5. 19. 갑자기 잔금지급일 기한이 만료되었다는 내용증명우편을 발송하더니, 이 사건 분양계약을 해제하고 계약금을 물취한다는 내용증명우편을 발송한 것입니다.(갑제 4호증의 1-6 내용증명 참조)

② 위와 같이 피고가 잔금지급기일이 되자, 피고는 원고에게 계속하여 잔금지급 기일이 연기되었다는 통보를 하고, 신탁사인 위 E(주)와 시행사인 피고의 혼선으로 잔금지급일(소유권이전등기일)이 변경되었다고 하고, 신탁사인 E(주)와 시행사인 피고회사의 업무사정으로 잔금지급일 보류되었다고 하고, 신탁사인 E(주)와 시행사인 피고회사가 협의 중이라고 하다가, 그 후 피고는 잔금지급일 기한이 만료되었다는 내용증명우편을 발송하여 이 사건 분양계약을 해제하고 계약금을 물취한다고 한 것입니다.

- 그런데 피고가 잔금지급 기일이 되자 위와 같이 분양사업자 겸 신탁사인 E(주)와의 사정을 이유로 계속하여 잔금지급일을 연기한 것은 이 사건 분양계약서에는 계약금, 중도금 및 잔금의 지급이 위 나. (2) ①항과 같이 기재되어 있는데(갑제 1호증의 1, 2 각 분양계약서), 피고가 이 사건 건물에 대한 분양이 저조하자, 분양실적을 높이기 위하여 신탁사인 E(주)와 사전협의를 하지 않고 매수자인 원고와 잔금지급방법을 나. (2) ②항과 같이 변경하여 잔금의 30%(각 호당 금67,440,000원)를 3년간 무이자로 지불을 유예하기로 하는 별도의 확인서를 작성하였는데(갑제 5호증의 1, 2 각 분양확인서 참조), 신탁사인 E(주)가 위 잔금지급방법을 인정하지 않자, 피고는 위와 같이 신탁사인 E(주)와의 업무사정 등을 이유로 잔금지급기일을 연기하다가(갑제 6호증의

1-4), 잔금지급일이 지났다면 이 사건 각 분양계약을 해제한다는 내용증명우편을 발송하고 계약금을 몰취한다고 한 것입니다.(갑제 4호증의 1-6 각 내용증명 우편)

③ 소결론

따라서 피고의 위와 같은 행위는 이 사건 분양계약에 있어서 중요사항인 분양대금지급에 관하여 허위·과장광고 및 기망행위를 한 것으로, 이는 거래에 있어 중요사항에 관한 구체적인 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우로 기망행위에 해당한다 할 것입니다. 그리고 이는 이 사건 각 분양계약의 해제사유가 됨이 분명하다 할 것입니다.(위 대법원 2008. 11. 27. 선고 2008다56118 판결 등 참조)

3. 결 론

따라서 원고는 피고에게 이 사건 청구원인변경신청서 부분의 송달로 이 사건 각 분양계약의 해제를 통보하고 분양계약 해제에 따른 원상회복으로 계약금의 반환을 청구합니다.

