

부산지방법원 동부지원 2021. 1. 26 선고 2019가단227055 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이성렬

피 고 1. 주식회사 B

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 변호사 이진아

변론 종결 2020. 10. 27.

판결 선고 2021. 1. 26.

주 문

1. 피고 주식회사 B는 원고에게 18,158,200원 및 이에 대하여 2019. 8. 17.부터 2019.12. 19.까지는 연 5%, 그 다음날부터 2021. 1. 26.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 주식회사 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C 주식회사에 대한 청구를 각기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 각자 부담하고, 원고와 피고 C 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 36,318,000원 및 이에 대하여 2019. 8. 17.부터 이 사건소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 공급계약의 체결과 대금 지급

1) 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)는 부산 해운대구 D, E 지상 F 호텔(이하 '이 사건 호텔'이라 한다)의 시공사이고, 피고들은 이 사건 호텔의 공동시행자 겸공동분양자이다.

2) 원고는 피고들과 사이에 이 사건 호텔 중 G호를 분양대금 181,582,000원에 분양받는 계약(이하 '이 사건 공급계약'이라 한다)을 체결하고 피고들에게 계약금 18,159,000원을지급하였다.

나. 이 사건 공급계약의 주요 내용

이 사건 공급계약의 주요 내용은 아래와 같다("갑"은 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라 한다)를, "을"은 원고를, "병"은 피고 C을 의미한다.

■ 입실예정일 : 2019년 4월 (입실예정일은 사용검사 및 공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 정확한 입실일자 및 잔금 납부일은 추후 별도 통보한다.)

제2조 【할인료, 연체료 및 지체보상금】

4 "갑"이 약정한 입주개시일에 "을"을 입주시키지 못할 경우, "을"이 이미 납부한 계약금 및 중도금에 대하여 본조에서 정한 연체이율 연 15%를 적용하여 지연일수에 따라 산정한 금액을 "을"에게 지체상금으로 지불하거나 분양대금 잔금에서 공제한다. 단, "갑"이 대출이자를 대납한 중도금 및 "을"이 미납하거나 연체한 중도금은 산정 대상금액에서 제외한다.

제8조【계약의 해지 또는 해제】

3 "을"은 "갑"의 귀책사유로 인해 다음 각 호의 어느 하나의 사유가 발생한 경우에는 본 계약을 해제할 수 있다.

1. "을"은 "갑"의 직접적인 귀책사유로 인해 입실예정일로부터 3개월 이내에 입실할 수 없게 되는 경우 본 계약을 해제할 수 있다(단, 천재지변 또는 "갑"의 귀책사유와 관계없는 행정명령 등 불가항력적인 사유로 인해 입주가 지연될 경우에는 이를 사유로 "을"은 "갑"에게 본 공급 계약의 해제를 요구할 수 없다).

5 본 계약이 해제된 경우 "갑" 또는 "갑"이 지정한 자의 보증에 따라 "매수인"이 금융기관으로부터 대출받은 대출금이 있는 경우("갑"이 대위변제할 경우 포함)에는 "을"은 대출금(이자, 비용 포함) 전액을 변제하여야 하며, "갑"은 "을"이 기납부한 대금 중에서 대출금(이자, 비용, 원리금)과 위약금(또는 "갑"의 대위변제금)을 우선 공제한 후 그 잔액을 반환하는 것으로 한다.

제9조【위약금】

2 제8조 제3항에 해당하는 사유로 이 계약이 해지 또는 해제된 때에는 "갑"은 "을"에게 총 분양대금의 10%를 위약금으로 지급한다.

다. 이 사건 호텔의 준공 지연 및 원고의 계약해제 통보

1) 이 사건 호텔은 이 사건 공급계약에서 정한 입실예정일인 2019. 4.로부터 3개월이 지나도록 준공되지 않았다.

2) 피고 B는 원고를 포함한 이 사건 호텔의 수분양자들에게, 2019. 4. 19. '안내말씀'을 발송하여 2019. 7. 말까지 이 사건 호텔을 준공하도록 노력하겠다는 취지를 전달하였고, 2019. 8. 2.

'안내말씀'을 발송하여 입실예정일이 당초 2019. 4.에서 2019. 8.로변경되었다는 취지를 전달하였으며, 2019. 9. 11. 다시 '안내말씀'을 발송하여 2019. 9.중 준공을 목표로 마무리 작업을 하고 있다는 취지를 전달하였다.

3) 이 사건 호텔의 준공이 지연되자 원고는 2019. 8. 14. 피고 B에 '이 사건 공급계약 제8조 제3항 제1호에 따라 이 사건 공급계약을 해제한다'라는 취지인 내용증명우편을 발송하였고, 위

내용증명우편은 2019. 8. 16. 피고 B에 도달하였다.

라. 이 사건 호텔에 관한 사용승인

피고들은 2019. 10. 31. 해운대구청장으로부터 이 사건 호텔에 관한 사용승인을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3호증, 을 3, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고의 주장 요지

피고들은 이 사건 공급계약에 따른 입실예정일인 2019. 4.로부터 3개월이 지나도록 이 사건 호텔을 준공하지 못하여 원고가 입실할 수 없게 하였고, 피고들의 귀책사유도 인정된다. 이는 이 사건 공급계약 8조 3항 1호에서 정한 계약해제사유에 해당하므로, 원고가 내용증명우편으로 한 계약해제 통보에 따라 이 사건 공급계약은 적법하게 해제되었다. 따라서 피고들은 연대하여 원고에게 계약금 상당의 원상회복금, 분양대금의 10%에 해당하는 위약금 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장 요지

- 1) 피고들은 이 사건 공급계약 체결 당시 입실예정일이 사용검사 및 공정에 따라변경될 수 있음을 계약서에 명시하였고, 이 사건 호텔의 준공이 지연됨에 따라 계약서에서 정한대로 원고를 포함한 수분양자들에게 입실예정일이 2019. 8.로 변경되었음을 통보하였다. 따라서 최종적으로 변경된 입실예정일인 2019. 8.로부터 3개월이 지난2019. 12. 1.이 경과하도록 입실이 지연되는 경우에만 원고에게 이 사건 공급계약 8조3항 1호에 따른 약정해제권이 발생하는 것인데, 원고는 그 기간 경과 전에 피고들에게 이 사건 공급계약을 해제한다는 통보를 하였으므로, 약정해제권 행사는 부당하다.
- 2) 이 사건 호텔의 준공이 지연된 것은 ① 연약한 지반, 인접 상가 건물의 도시가 스배관 매립으로 인하여 공사 현장의 기존 구조물 철거가 지연되었고, ② 지하 터파기공사 과정에서 기존 구조물

지하층 기초매트와 PHC 파일, H-빔이 추가로 발견되었으며, ③ 소음·진동으로 인한 민원이 제기되어 해운대구청으로부터 공사시간 단축(09시~14시) 및 일요일 공사 중단을 지시받았고, ④ H단체가 레미콘 출하시간을 07시~16시로 제한하여 골조공사의 공사기간이 지연되었으며, ⑤ 공사 현장 인근에 1 해수욕장이 위치하고 있어 하계휴가철에는 정상공정의 50% 수준으로 공사를 진행할 수밖에 없었고, ⑥ 공사 도중 근로기준법이 개정되어 주 52시간 이상의 작업이 금지되는 등의 외부적인 원인에 의한 것으로서 피고들의 직접적인 귀책사유로 인한 것이 아니므로, 원고에게 이 사건 공급계약 8조 3항 1호에 따른 약정해제권이 발생하였다고 볼 수 없다.

3) 설령 이 사건 공급계약이 원고의 약정해제권 행사로 적법하게 해제되었다고 하더라도, 원고가 J조합(이하 '중도금대출기관'이라 한다)으로부터 이 사건 공급계약의 중도금을 납부하기 위한 대출을 받으면서 이 사건 공급계약이 해제될 경우 발생하는 분양대금반환채권을 양도담보로 제공하였으므로 피고들은 원고에게 계약금을 반환할 의무가 없고, 이 사건 공급계약상 피고 C의 원고에 대한 위약금 지급의무를 인정할 근거는 찾아볼 수 없으며, 피고 B가 원고에게 지급해야 할 위약금에서 피고 B가 대납한 중도금 대출이자 상당액 10,349,008원은 공제되어야 한다.

3. 계약금 반환청구에 대하여

가. 입실지연에 따른 이 사건 공급계약의 해제 가부

1) 앞서 본 사실 및 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정에 비추어, 이 사건 공급계약서 8조 3항 1호에서 정한 '입실예정일'이 피고 B가 최종 통보한 입실예정일인 2019. 8.이 아니라, 계약서에 최초로 명시되어 있던 2019. 4.을 의미하는 것으로 봄이 타당하다.

① 이 사건 공급계약서는 사용검사 및 공정률에 따라 "다소" 변경될 경우 입실예정일을 변경할 수 있도록 정하고 있는데, 이에 비추어 피고들이 아무런 제한 없이 입실예정일을 변경할 수 있다고 해석하기는 어렵다.

② 이 사건과 같이 운영이익을 얻을 목적으로 분양계약을 체결한 경우 입실예정일은 그 수익의 실현 가능성과 직결되고, 이와 같은 사정을 고려하여 이 사건 공급계약 8조 3항 1호에서는 피고 B의 귀책사유로 인해 입실예정일로부터 3개월 이내에 이 사건 호텔에 입실할 수 없게 되는 경우

수분양자들이 이 사건 공급계약을 해제할수 있도록 정한 것으로 보인다.

③ 만일 공급자인 피고들이 아무런 제한 없이 임의로 입실예정일을 변경할 수있다고 해석한다면, 수분양자들의 지위가 매우 불안정해지고 이 사건 공급계약 8조 3항 1호는 그 실질적 의미를 상실하게 된다.

④ 이 사건 공급계약 2조 4항은 피고 B가 약정한 입주개시일에 수분양자들을 입주시키지 못할 경우 지체보상금을 지급하도록 규정하고 있는 점 등에 비추어 보면,이 사건 공급계약서 8조 3항 1호의 "입실예정일로부터 3개월 내 입실할 수 없게 되는 경우"란 최초 예정한 입실예정일인 2019. 4.을 기준으로 분양자인 피고 B에게 귀책사유 없이 지연된 기간을 공제하여도 3개월이 넘는 경우라고 해석함이 타당하다.

2) 이 사건 공급계약서 8조 3항 1호에서 "천재지변 또는 피고 B의 귀책사유와 관계없는 행정명령 등 불가항력적인 사유"로 인한 입주지연의 경우 이 사건 공급계약을 해제할 수 없다고 규정한 것과의 반대해석상, 천재지변 등에 준하는 이례적인 경우가 아니고 피고 B의 지배영역에서 발생한 것이라면 피고 B의 직접적인 귀책사유로 인한 것으로서 이 사건 공급계약의 해제사유가 된다고 해석하는 것이 타당하다. 이와 달리"직접적인"이라는 문언에만 집착하여 '불가항력적인 사유가 있으면 해제가 불가능하고 피고 B의 직접적인 귀책사유가 있어야만 해제가 가능하다'라고 해석하면, 피고 B의 지배영역에서 발생한 간접적인 귀책사유가 인정되는 경우(실제로 피고 B의 귀책사유 유무가 문제되는 경우는 대부분 여기에 해당할 것으로 보인다)에 대한 해석의 공백이 남게 되므로 이는 합리적인 해석이라고 보기 어렵다.

이 사건 공급계약서 8조 3항 1호의 의미를 이처럼 새기는 이상, 앞서 든 증거,을 1, 2호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정에 비추어, 원고가 입실예정일로부터 3개월 이내에 이 사건 호텔에 입실하지못한 것에 대하여는 분양자인 피고 B의 직접적인 귀책사유가 인정된다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 공급계약서 8조 3항 1호에 따라 이 사건 공급계약은 적법하게 해제되었다.

① 피고들이 공사 지연의 원인으로 주장하는 사정들은 공급자인 피고 B의 지배영역에서 발생한 것으로서 특별한 사정이 없는 한 피고 B의 귀책사유에 해당한다.

② 근로기준법 개정에 따른 주 52시간 이상의 작업 금지 시행은 불가항력적인사유로 볼 여지가 있으나 그 사유만으로 이 사건 호텔의 준공이 당초 예상보다 6개월가까이 지연되었다고 보기는 어렵다.

나. 계약해제에 따른 분양대금반환채권의 양도 여부

앞서 든 증거, 이 법원의 중도금대출기관에 대한 금융거래정보 제출명령결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 중도금대출기관과 중도금대출계약을 체결하면서 원고의 중도금대출채무를 담보하기 위하여 이 사건 공급계약이 해제, 해지, 무효, 취소되는 경우 원고가 피고들에 대하여 가지는 분양대금반환채권을 중도금대출기관에 양도하고, 피고들에게 채권양도통지를 마친 사실이 인정된다. 따라서 원고는 이 사건 공급계약의 해제를 이유로 피고들에게 계약금의 반환을 청구할 수 없다.

다. 소결

원고의 해제권 행사로 이 사건 공급계약이 적법하게 해제되었으나, 원고가 해제로 인한 분양대금반환채권을 중도금대출기관에 양도한 이상 피고들을 상대로 기지급한 계약금의 반환을 구할 수는 없다. 결국 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 위약금 청구에 대하여

가. 피고 B에 대한 청구에 대하여

1) 앞서 보았듯이 원고의 이 사건 공급계약 8조 3항 1호에 기한 해제권 행사로 이 사건 공급계약이 적법하게 해제되었으므로, 피고 B는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 공급계약 9조 2항에 따라 분양대금의 10%에 해당하는 금액인 위약금18,158,200원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 공급계약 해제 다음날인 2019. 8.17.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2019. 12. 19.까지는 연 5%, 그 다음날부터 피고B가 이행의무의 존부나 범위를 다툴이 타당한 이 판결 선고일인 2021. 1. 26.까지는상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 B는 이 사건 공급계약 8조 5항에 따라 위약금에서 피고 B가 대납한 중도금 대출이자 상당액이 공제되어야 한다고 주장하나, 앞서 보았듯이 이 사건 공급계약은 피고 B의 귀책사유로 해제되었는데 위 규정은 오히려 이 사건 공급계약이 수분양자의 귀책사유로 해제되었음을 전제하고 있고, 그 중 '위약금'에서 중도금 대출이자 상당액을 공제한다는 내용도 찾아볼 수 없다. 설령 위 규정이 피고 B 주장과 같은 의미라고 해도 위 규정은 약관에 해당하는데, 이 사건 공급계약이 피고 B의 귀책사유로 해제된 이상 중도금 대출이자 상당액의 부담은 피고 B에 최종 귀속됨이 마땅함에도(만약수분양자가 중도금 대출이자를 납부하였다면 피고 B는 수분양자에 대하여 같은 금액상당의 손해배상책임을 부담한다), 단지 피고 B가 중도금 대출이자를 대납하였다는 이유만으로 이러한 부담을 수분양자에게 전가하는 결과에 이르러 수분양자에게 부당하게불리한 조항, 즉 '신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 약관 조항'에 해당하므로, 약관의 규제에 관한 법률 제6조 제1항, 제2항 제1호에 따라 무효라고 볼 수밖에 없다. 피고 B의 주장은 이유 없다.

나. 피고 C에 대한 청구에 대하여

원고가 제출한 증거만으로는 피고 C이 이 사건 공급계약 9조 2항에 따른 위약금지급의무를 부담한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(앞서 보았듯이 이 사건 공급계약 9조 2항은 피고 B의 위약금 지급의무만 규정하고 있다).

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 각 기각하기로 한다.

판사 엄성환