

서울남부지방법원 2022. 9. 29 선고 2021가단275165 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 정향

담당변호사 유진영

피고 주식회사 B

소송대리인 변호사 구성한

변론종결 2022. 8. 18.

판결선고 2022. 9. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 42,777,200원과 이에 대하여 2019. 8. 23. 부터 소장부분 송달일까지는 연 6%,
그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2018. 8. 10. 인천 서구 C 토지의 소유권을 취득하여 D산업단지 내 지식산업센터 및 근린생활시설 신축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진한 회사이고, E 주식회사(이하 'E'이라고만 한다)는 2018. 12. 7. 이 사건 사업과 관련하여 피고와 사이에 차입형 토지신탁계약을 체결한 뒤, 2018. 12. 14. 위 사업부지에 관한 신탁등기를 마친 신탁사이고, 주식회사 F는 이 사건 사업과 관련하여 피고와 분양대행계약을 체결한 후 판촉 및 분양대행 업무를 수행한 회사이다.

나. 원고는 2019. 8. 23. E과 사이에 이 사건 사업부지에 신축된 G 지식산업센터 H호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 분양금액 427,772,000원, 계약금 10%, 중도금 4차에 걸쳐 각 15%(64,165,800원)씩 합계 60%(256,663,200원), 잔금 30%로 정하여 분양받기로 하는 분양계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 E에 계약금 42,777,200원을 지급하였다. 위 계약서의 주요 내용은 다음과 같다.

G 지식산업센터 분양계약서

제2조(중도금 대출)

- ① 대출기관은 갑(Б)이 지정하는 금융기관으로 하고, 갑이 지정 한 금융기관에서 중도금대출을 이용할 시 대출금 이자는 입주지정일 전일까지는 갑이 납부하고, 그 후로는 을(원고)이 납부한다. (중략)
- ② 을이 갑에게 지정한 금융기관이 아닌 타 금융기관에서 개인적으로 직접 대출받는 경우에는 을이 직접 대출이자를 부담하고, 동 대출금은 이 계약서에 명시된 중도금 납부일에 입금되어야 하며 납부일의 경과 시는 이 계약서상의 연체요율에 의거 연체이자를 부담한다.
- ④ 을은 갑이 통보한 기한 전까지 을의 명의로 대출을 신청하지 않거나 을의 대출결격사유(신용불량, 대출한도초과 등) 또는 대출은행의 사정으로 인하여 을의 명의로 대출이 실행되지 못할 경우 을은 분양대금을 분양금 계좌에 직접 납부하여야 한다.

⑤ 을은 대출금이 약정된 중도금 납부일에 대출기관에서 갑 명의의 분양금 계좌에 직접 납부되는 것에 동의한다.

⑨ 본 계약이 해제될 경우 을이 기납부한 분양대금에서 갑의 보증에 의하여 융자된 대출원리금 전액과 제3조 제1항의 위약금을 공제한 후 잔여금액을 을에게 반환하기로 하며, 잔여금액이 없을 경우 을은 반환을 청구할 수 없다. (중략)

⑩ 을은 대출 취급기준, 대출한도, 제출서류, 대출승계조건 등 기타 사항에 대해서는 대출기관의 조건 및 대출약관에 따르기로 한다.

⑪ 향후 정부 정책이나 해당 금융기관 대출한도 조정에 따라 대출한도가 축소될 수 있으며, 이러한 경우에도 을은 자기의 책임과 비용으로 중도금 및 잔금을 납부하여야 하며, 이 경우 갑에게 어떠한 이의를 제기할 수 없다.

제3조(계약의 해제)

① 갑은 을이 다음 각 호에 해당하는 행위를 하였을 때에는 이 계약을 해제할 수 있다.

2. 잔금을 약정일로부터 3개월 이내에 납부하지 아니하여, 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 최고하여도 납부하지 아니한 때

제4조(위약금)

① 제2조 제1항 각호 및 제2항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제된 때에는 분양대금 총액의 10%는 위약금으로 갑에게 귀속한다.

제14조(입주절차 및 관리비)

① 갑은 입주지정일이 결정되면 을에게 서면으로 입주지정일을 통보하기로 한다.

다. 원고는 2019. 9. 9. E과 '중도금대출 업무협약'을 맺은 I은행과 사이에 중도금 대출에 대하여 여신거래약정을 체결하고, I은행은 E 명의의 계좌에 같은 날 제1, 2차 중도금 합계 128,331,600원(=64,165,800원×2)을 지급하였고, 2019. 11. 8. 3차 중도금 64,165,800원, 2020. 2. 10. 4차 중도금 64,165,800원을 각 송금하여 중도금 전액인 256,663,200원을 지급하였다.

라. E은 I은행에 2019. 10. 10. 중도금 대출이자로 653,963원을 납부한 것을 시작으로 매달 중도금 대출이자를 납부하였다. 피고는 2020. 5.경 원고 등 입주예정자들에게 입주안내문을 통해 입주지정일을 2020. 6. 19.부터 2020. 8. 19.까지로 통보하였고, 그 입주안내문에는 '분양대금은 2020. 8. 19. 내에 완납하고, 그 익일부터는 미납금에 대하여 연체이자 가산되며, 시행사의 중도금 대출이자 대납기간은 입주지정일 전일인 2020. 6. 18.까지이며, 입주개시일인 2020. 6. 19.부터는 계약자의 실제 입주 여부와 관계없이 계약자가 부담하셔야 합니다. 입주개시일 이후 중도금 대출이자 금액과 납부방법은 귀하의 중도금 대출 취급은행에 문의하시기 바랍니다.'라는 내용이 기재되어 있다.

마. I은행은 원고로부터 지급받아야 할 2020. 6. 19. 이후의 중도금 대출이자 지급되지 아니하자 2020. 7. 13. 원고에게 기한이익상실 예정통지서를 발송하였으나, 원고의 변제 의사가 없음을 확인하였다. E은 2020. 6. 19. 이후의 중도금 대출이자를 매달 원고를 위하여 대위변제하였다.

바. E은 원고가 입주지정기간 이후 중도금 대출이자를 미납하고 있을 뿐 아니라, 잔금도 지급하지 않으므로 원고에게 이 사건 계약서 제3조 제1항 제2호에 따라 분양대금을 지급할 것을 내용으로 하는 내용증명우편을 4회(2020. 8. 6., 같은 해 12. 1., 12. 17., 2021. 2. 26.)에 걸쳐 보냈으나, 원고는 중도금 대출이자와 잔금을 지급하지 아니하였다. E은 2021. 4. 19.까지 중도금 대출이자를 원고를 위해 대위변제하였고, 같은 날 I은행에 중도금 원금을 상환하였다.

사. 피고는 2021. 7. 20. 내용증명우편으로 원고에게 이 사건 계약의 해제 및 계약금의 물취를 통보하였다. 2021. 10. 22. 신탁재산의 귀속을 원인으로 E으로부터 피고 앞으로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제3 내지 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 이 사건 부동산의 분양담당 실무책임자인 J, K 등으로부터 계약금 10%만 납부하면, 중도금 및 잔금(총 매매대금의 90%)의 대출을 보장해주겠다, 우리은행과 국민은행으로부터 잔금 대출을 받게 해주겠다, 원고가 입주하기 전까지는 중도금 대출을 무이자로 해주겠다는 등의 분양조건에 관한 설명을 듣고 이 사건 계약서를 작성하였다. 원고는 입주예정기간인 2020. 6. 19.부터 2020. 8. 19.까지 입주하지 않았으므로, 입주하기 전까지 중도금 대출이자 납부의무가 E에게 있었음에도 E는 2020. 6. 19.부터 원고에게 중도금 대출 이자 납부 의무가 있는 것처럼 거짓 주장을 하면서 I은행에 6월분과 7월분 중도금 대출이자를 납부하지 않아 원고로 하여금 금융기관들에 채무불이행자 블랙리스트에 등재되도록 했다. 이와 같이 원고의 과실 없이, E 등 피고측의 고의 또는 과실로 원고는 금융기관으로부터 잔금 대출을 받지 못했고, 피고측의 중도금 대출이자 지급 연체로 인하여 기술신용보증기금에서조차 잔금 대출을 받지 못해 이 사건 계약이 해제되었는바, 피고는 원고에게 계약 해제에 따른 원상회복으로 계약금 42,777,200원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

앞서 본 사실관계와 증인 J의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고의 주장과 같이 E이 총 매매대금의 90%에 이르는 중도금 및 잔금의 대출 보장을 약속하였다고 보기 어렵고, 이 사건 계약 해제의 원인도 원고의 귀책사유에 의한 것이므로, 이 사건 계약금은 위약금으로 피고에게 귀속되었다고 봄이 상당하다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

가. 계약당사자 사이에 어떠한 계약내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다43448 판결 참조).

나. 이 사건 계약서는 이 사건 계약의 핵심에 속하는 중도금, 잔금 지급 방법에 대하여 자세히 규정하고 있는데, 제2조 제1항에서 중도금 대출금 이자는 '입주지정일 전일'까지는 E이, 그 후로는

원고가 납부하게 되어있다. 여기서 '입주지정일 전일'은 조건이 아닌 기한으로 봄이 상당하므로, 입주지정을 하지 않은 경우 중도금 대출이자를 지급할 필요가 없다는 취지의 원고의 주장은 받아들여지지 않는다.

다. 중도금 대출이자는 원래 차주인 원고가 지급하는 것이 당연하나, E은 자신이 지정하는 금융기관에서 대출이 실행될 경우에 한정하여, '입주지정일 전일'까지는 원고 대신 이를 부담하기로 한 것인바, 그 문언 및 당사자의 약정 경위, 즉 입주지정일 초일이후에는 매수인의 잔금 이행이 가능하고, 담보대출로 중도금대출을 변제하는 것도 가능하므로, 그 기간까지 E이 매수인을 위하여 중도금 대출을 해주기로 약정한 것이라고 보기 어려운 점, 원고에게 통보된 입주안내문에도 '시행사의 중도금 대출이자 대납기간은 입주지정일 전일인 2020. 6. 18.까지이며, 입주개시일인 2020. 6. 19.부터는 계약자의 실제 입주 여부와 관계없이 계약자가 부담하셔야 합니다. 입주개시일 이후 중도금 대출이자 금액과 납부 방법은 귀하의 중도금 대출 취급은행에 문의하시기 바랍니다.'라고 기재되어 있는 점 등 제반 사정에 비추어 보아도 이 사건 계약서의 '입주지정일 전일'을 '입주지정기간 종료일 전일'로 해석하기는 어렵고, '입주지정일 초일의 전일'로 보는 것이 타당하다. 따라서 2020. 6. 19. 이후의 중도금 대출금 이자 지급의무는 원고에게 있었다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

라. 이 사건 계약서 제2조 제1, 2항은 원고가 E이 지정하는 금융기관에서 중도금대출을 이용하거나, 타 금융기관에서 개인적으로 직접 대출을 받아야 하는 점을 명시하고 있고, 제4항은 원고의 대출결격사유(신용불량, 대출한도초과 등) 또는 대출은행의 사정으로 인하여 원고의 명의로 대출이 실행되지 못할 경우에도 분양금 납부의무가 있음을 명시하고 있으며, 제11항은 향후 정부 정책이나 해당 금융기관 대출한도 조정에 따라 대출한도가 축소될 수 있으며, 이러한 경우에도 원고는 자기의 책임과 비용으로 중도금 및 잔금을 납부하여야 하며, 이 경우 E에게 어떠한 이의를 제기할 수 없다고 규정하고 있다. 피고가 원고에게 통보한 입주안내문에도 아래와 같이 잔금 대출이 제한될 수 있음에 대한 경고가 있다.

4. 잔금대출 안내

■ 분양대금 대출

- 입주 전^前 잔금 대출은 정책자금 또는 주거채 은행, 일반은행 대출이 가능하오니 편하신 기관에서 상담 받으시기 바랍니다.
- 다만, 대출업무의 신속 정확한 처리 및 금융사고 방지를 위하여 소유권 이전 및 설정 업무는 지정 법무사(L) 법무사사무소)를 이용하셔야 하오니, 이점 양지 부탁드립니다.
- 분양대금 대출시, 기 취급된 중도금 대출금은 상환하셔야 합니다.
- 각 취급기관의 정책자금, 대출 제도 등에 따라 신청업체가 대출 부적격으로 판정될 경우에는 대출이 제한될 수 있으므로 이점 유념하시어 충분한 기간을 갖고서 사전에 준비하시기 바랍니다.

☞ 잔금대출 추천 은행

- M 은행 산본역 N 부지점장 : 전화 (전화번호 1)
- M 은행 군포당동 O 팀장 : 전화 (전화번호 2)
- P 은행 송파개뼉역지점 Q 부지점장 : 전화 (대선)

- ☞ 기타 상세한 내용은 L 법무사사무소(R 사무장)에서 친절히 상담해 드립니다.

마. 대출 적격성, 한도 등은 차주마다 다르고, 정부와 은행의 정책 등에 따라 수시로 달라지며, 은행에 따라서도 모두 다르므로, 일률적으로 이를 확정하는 것은 불가능한 점, 사회통념상 시행사에서 이와 같은 불가능한 사정을 가능한 것으로 약정하였다고 보기는 어렵고, 다만 대출 금융기관의 알선을 위해 최대한 노력하겠다는 취지를 약속한 것으로 보이는 점, 피고의 분양대행사 직원 증인 J도 이 법정에서 분양대행사에서는 대출을 많이 주는 은행을 알고 있어서 이를 알선해주거나 소개해주는 일을 한다는 취지로 진술한 점 등 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 제반사정에 비추어 보면, 갑 제1호증의 2, 제10 내지 14호증 등 원고가 제출하는 증거들만으로는 이 사건 계약서와 달리 피고측이 총 매매대금의 90%에 이르는 중도금 및 잔금의 대출을 보장하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이 사건 계약서에 표시된 의사표시의 존재와 내용을 부정할 만한 분명하고 수긍할 수 있는

특별한 사정도 없다.

바. 이 사건 계약은 계약서 제3조 제2호(잔금을 약정일로부터 3개월 이내에 납부하지 아니하여, 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 최고하여도 납부하지 아니한 때)의 사유가 있고, E이 원고에게 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 최고하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 원고에 대한 2021. 7. 20.자 해제의 의사표시로 적법하게 해제되었다. 따라서 이 사건 계약서 제4조 제1항에 따라 위약금은 피고에게 귀속되었고, 위 소정 위약금을 감액해야 할 특별한 사정도 보이지 않는다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 오소현