

서울동부지방법원 2021. 12. 17 선고 2020가단155445 판결 [계약금 등 반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한)에스엔

담당변호사 유창식

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2021. 10. 22.

판 결 선 고 2021. 12. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게 173,200,000원 및 그중 157,200,000원에 대하여는 2017. 8. 9.부터, 10,000,000원에 대하여는 2018. 11. 16.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 6,000,000원에 대하여는 2020. 12. 31.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 173,200,000원 및 그중 157,200,000원에 대하여는 2017. 8. 9.부터, 10,000,000원에 대하여는 2018. 11. 16.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 6,000,000원에 대하여는 2020. 11. 6.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 경기 양평군 C 일대에서 ‘D’이라는 주택단지를 신축하여 분양하는 사업을 추진한 회사이고, 원고는 그 수분양자이다.

나. 원고는 2017. 3. 29. 피고와, 원고가 피고로부터 위 ‘D 단지 배치도상 E호’를 분양받기로 하는 내용의 분양계약(이하 ‘이 사건 계약’)을 체결하였다. 그 주요 내용은 아래와 같다(이 때 ‘갑’은 피고, ‘을’은 원고를 의미한다).

D 분양계약서

제1조(분양대금 및 납부방법)

분양대금총액	계약금 10%	중도금(30%)		잔금(60%)
		1회(15%)	2회(15%)	
393,000,000	계약시	계약일로부터 1개월	계약일로부터 2개월(착공시)	입주시
	39,300,000원	58,950,000원	58,950,000원	235,800,000원

1차 중도금 완납과 동시에 계약서 명기된 대지(경기 양평군 C)에 대한 매매예약 가등기를 진

행키로 한다.

제2조(계약의 해제)

② “을”은 “갑”의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 이 계약을 해제할 수 있다. 단, 천재지변 또는 “갑”의 귀책사유가 아닌 행정명령 등의 불가항력적인 사유로 입주가 지연될 경우에는 이를 사유로 “을”은 “갑”에게 본 계약의 해제를 요구할 수 없다.

제3조(위약금)

③ 제2조에 의해 계약이 해제된 경우, 갑은 을이 이미 납부한 대금에 대하여는 각각 받은 날로부터 반환일까지 연리(12%)에 해당하는 이자를 가산하여 을에게 환급한다.

다. 원고는 이 사건 계약에 따라 피고에게, 2017. 3. 26.부터 2017. 8. 9.까지 계약금 및 중도금 합계 157,200,000원을 지급하였고, 2018. 11. 16. 60,000,000원을 추가로 지급하였다.

라. 피고는 2020. 9. 29. 경기 양평군 C 지상 주택(이하 ‘이 사건 주택’이라고 한다)에 대해 사용승인을 받았고, 2020. 11. 16. 이 사건 주택에 관하여 피고의 명의로 소유권보존등기를 마쳤으며, 같은 날 이 사건 주택에 관하여 F 주식회사의 명의로 2020. 11. 16. 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고는 2020. 11. 17. 원고에게 50,000,000원을 지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 7호증(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 이 사건 계약의 해제 여부에 대한 판단

원고는 이 사건 계약이 피고의 귀책사유로 해제되었다고 주장하는 반면, 피고는 원고의 계약해제 의사표시는 효력이 없고, 여전히 계약이 유지되고 있다는 취지로 주장하고 있으므로 이에 관하여 본다.

앞서 본 증거에 갑 제8 내지 12호증의 각 기재, 증인 G의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여

인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 계약 제2조 제2항에서는 ‘원고는 피고의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 이 계약을 해제할 수 있다.’라고 규정하고 있고, 이 사건 계약 제3조 제2항에서는 ‘제2조 제2항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제된 경우에는 피고는 원고에게 계약금과 동일한 금액을 위약금으로 지급한다.’라고 규정하고 있을 뿐만 아니라 주택 분양계약에 있어 입주예정일은 중요부분에 해당하는 점, ② 원고는 2020. 1. 30. 피고측에 입주지연을 이유로 한 계약 해제 및 원상회복을 구하는 의사표시를 하였고, 피고의 직원으로서 이 사건 부동산의 분양업무를 담당한 G는 2020. 4. 22. 원고에게 2020. 7. 30.까지 원고가 지급한 대금을 반환하기로 하는 약정을 한 점, ③ 피고는 위 2020. 7. 30.까지 원고의 대금을 반환하지 못하였고, G는 피고를 대리하여 2020. 11. 6. 원고에게 원고가 이 사건 주택 부지에 설정한 가등기를 말소하는 대신 2020. 11. 13. 원고가 지급한 돈을 모두 반환하기로 하되, 지급하지 못하는 경우 위 가등기를 다시 설정하기로 하는 약정을 한 점, ④ 원고는 2020. 11. 16. 위 가등기를 말소하였으나 피고는 2020. 11. 17. 원고에게 잔금에 대한 일부 반환으로 5,000만 원을 지급하였을 뿐, 나머지 잔금 및 계약금, 중도금 대금은 반환하지 아니하였고, 위 부지에 관하여 2020. 11. 16. 기초사실 라.항 기재와 같은 신탁등기를 마쳐 원고에게 다시 가등기를 설정해 줄 수 없게 된 점, ⑤ 위 내용들에 비추어, 이 사건 계약서에 입주예정일이 구체적으로 기재되어 있지 않다고 하더라도 이 사건 계약 당시 계약 후 1년 후에 입주가능하다는 설명을 들었다는 원고의 주장이 설득력이 있고, 원고의 입주지연에 따른 계약해제 의사표시에 대하여 피고가 그 대금 반환을 약정하고, 더욱이 이 사건 주택에 대한 소유권보존등기를 마친 이후 원고에게 입주안내가 아닌 원고가 지급한 대금의 일부인 5,000만 원을 반환한 것은 위 계약이 해제되었음을 전제로 이루어진 것으로 보이는 점 등 이 사건 계약의 진행 과정을 고려하여 보면, 이 사건 계약은 적어도 2020. 11. 16. 피고의 귀책사유인 입주지연을 원인으로 한 원고의 계약해제 의사표시에 의하여 해제되었다고 봄이 타당하다.

나. 대금 지급청구에 대한 판단

1) 이 사건 계약이 피고의 귀책사유로 해제되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복으로서 원고로부터 지급받은 ① 계약금 및 중도금 157,200,000원 및 이에 대하여

마지막으로 지급받은 날인 2017. 8. 9.부터, ② 잔금 중 일부 60,000,000원 중 피고가 변제하고 남은 10,000,000원 및 이에 대하여 그 돈을 지급받은 2018. 11. 16.부터 각 다 갚는 날까지 약정이율인 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 원고는, 원고가 잔금지급기일 전 피고의 요청으로 6,000만 원을 피고에게 지급하기 위하여 은행 대출을 받았으므로, 6,000만 원에 대한 24개월 동안 연 5%의 대출이자 상당액 600만 원의 지급을 구하는데, 이는 계약해제에 따른 손해배상을 구하는 것으로 보인다.

원고가 피고에게 이 사건 계약이 사건 계약 제3조 제2항에서는 ‘피고의 귀책사유로 입주가 지연되어 이 사건 계약이 해제된 경우 피고가 원고에게 계약금과 동일한 금액을 위약금을 지급한다’고 정하고 있는바, 이는 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정되므로, 계약금 범위 내에서 원고가 구하는 600만 원의 손해배상청구는 일응 이유 있다.

따라서 피고는 원고에게 600만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2020. 12. 31.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는, 2020. 11. 6.부터의 지연손해금 지급을 구하나, 갑 제11, 12호증의 기재만으로는 2020. 11. 6.이 원고가 구하는 위 이자 상당액을 마지막으로 지출한 날 이후라거나 원고가 2020. 11. 6. 전에 피고에게 위 손해배상의 이행청구를 하였다는 점을 인정하기 부족하므로, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 이를 초과하여 구하는 원고의 청구는 받아들이지 아니한다).

다. 소결론

피고는 원고에게 173,200,000원 및 그중 157,200,000원에 대하여는 2017. 8. 9.부터, 10,000,000원에 대하여는 2018. 11. 16.부터 각 다 갚는 날까지 약정이율인 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을, 6,000,000원에 대하여는 2020. 12. 31.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조실