

서울중앙지방법원 2021. 1. 19 선고 2019가단5183422(본소), 2019가단5244150(반소) 판결
[계약금 등 반환 청구 · 분양대금]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 6. 8 선고 2021나9479(본소), 2021나9486(반소) 판결

서울중앙지방법원 2021. 1. 19 선고 2019가단5183422 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 김영대

소송복대리인 변호사 김재원, 박노영

피고(반소원고) 주식회사 B

소송대리인 법무법인 케이씨엘

담당변호사 김영현

변 론 종 결 2020. 12. 8.

판 결 선 고 2021. 1. 19.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 160,921,950원 및 이에 대하여 2019. 6. 15.부터 2019.

10. 21.까지는 연 11.41%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 193,106,340원 및

가. 그중 32,184,390원에 대하여는 2018. 11. 1.부터, 128,737,560원에 대하여는 2018. 11.

25.부터 각 2019. 6. 17.까지는 연 2%의, 각 그 다음 날부터 이 사건 청구취지 및

청구원인변경신청서 송달일까지는 연 5%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각

비율로 계산한 돈을,

나. 그중 32,184,390원에 대하여는 2019. 6. 18.부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음

날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을

지급하라.

[반소]

주문과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정 사실

가. 원고는 2018. 11. 5. 피고와 피고 소유의 안양시 동안구 C 건물 중 D호(이하 ‘이 사건 점포’라 한다)에 관하여 아래와 같은 내용의 분양계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다).

제2조 분양대금 및 납부방법

① 원고가 피고에게 납부하여야 할 분양대금은 아래와 같다.

총공급금액 321,843,900원

② 원고는 분양대금을 아래와 같이 납부하여야 하며……

1차 계약금(계약 체결시)	10,000,000원
2차 계약금(2018. 11. 5.)	22,184,390원
1~4차 중도금(2018. 11. 25.)	각 32,184,390원
5차 중도금(입주지정일)	32,184,390원
잔금(입주 지정일)	128,737,560원

제6조 연체이자 및 선납할인

① 원고는 중도금 및 잔금의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 때에는 그 경과일 수에 대하여 연체기간에 공급계약 체결 당시 한국은행에서 발표한 예금은행가중평균여신금리(가계대출, 신규취급액 기준)와 가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행(계약일 전년도 기준)이 정한 연체기간별 가산금리(다만, 1개월 미만 연체시는 민법 소정의 법정이율인 연 5% 또는 가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행이 정한 가산금리 중 낮은 금리)를 합산한 연체료율을 적용하여 산정된 연체료를 가산하여 납부하여야 한다. 단, 잔금의 연체시점은 입주기간 종료일 다음날로부터 한다.

연체기간	예금은행가중평균여신금리	가산금리	연체료율
1~30일	3.41%	5%	8.41%
31~90일		7%	10.41%
91~180일		8%	11.41%
180일 이상		9%	12.41%

제12조 계약의 해제, 위약금 및 반환금 등

③ 원고는 피고의 귀책사유로 인해 다음 각호의 어느 하나의 사유가 발생한 경우에는 본 계약을 해제할 수 있다.

2. 표시 목적물의 하자가 중대하고 보수가 곤란하여 계약목적 달성할 수 없는 정도에 이른 경우

3. 분양광고 등을 통해 계약된 사항과 실제 시공건축물과의 차이가 현저하여 계약목적 달성할 수 없는 정도에 이른 경우

5. 그 밖에 계약의 중요한 사항을 위반하여 계약목적 달성할 수 없게 된 경우

④ 제1항 내지 제3항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 제1항 또는 제2항의 경우에는 원고가, 제3항의 경우에는 피고가 각각 그 상대방에게 위약금으로 분양대금 총액의 10%를 지급하기로 한다. 또한 피고는 원고가 이미 납부한 대금에 대하여는 각각 그 받은 날로부터 반환일까지 기간에 연 2%의 이율을 적용하여 산정한 금액을 원고에게 지급한다.

제19조 기타사항

④ 피고가 제작한 팜플렛 등 각종 인쇄물 및 조감도는 개략적인 이해를 돕기 위한 것이므로 실제와는 다소 차이가 있을 수 있으며, 마감재의 내용은 타입별, 평형별로 약간의 차이가 있을 수 있다.

⑥ 원고가 현장 여건 미확인으로 발생하는 민원(도로소음, 지하철 진동으로 인한 소음, 기간 시설 등)에 대하여는 추후 이의를 제기할 수 없으며, 건물 특성상 조망권, 일조권, 사생활권 침해 가능성 및 입주 상점에 의한 소음, 진동 등이 발생할 수 있다.

나. 원고는 피고에게 2018. 10. 30. 계약금 중 300만 원을, 2018. 11. 1. 나머지 계약금 29,184,390원을, 2018. 11. 25. 1 내지 4차 중도금 합계 128,737,560원을 각 지급하였다.

다. 피고는 2019. 5. 3. C 건물에 관하여 사용승인을 받았고, 입주지정기간을 2019. 4. 30.부터 2019. 6. 14.까지로 정하여 원고를 포함한 수분양자들에게 5차 중도금 및 잔금의 납부, 소유권이전등기 경로 등을 마치라는 안내문을 발송하였다.

라. 한편, 이 사건 점포 내부에는 출입구의 맞은편 방향에 나 있는 전면 통유리창의 가운데 부분에

가로 0.5m, 세로 1.3m, 높이 2.9m의 기둥(이하 '이 사건 기둥'이라 한다)이 설치되어 있다.

마. 원고는 2019. 6. 14. 피고에게 '피고가 이 사건 기둥에 관하여 고지하지 않았고, 원고는 이 사건 기둥으로 인하여 이 사건 계약의 목적을 달성할 수 없게 되었다'는 등의 이유로 이 사건 계약을 해제한다는 내용증명을 발송하였고, 이는 같은 달 17. 피고에게 도달하였다.

[인정 근거] 갑 제1 내지 5, 9 내지 13호증, 을 제1, 6, 11호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 안양시장에 대한 각 사실조회결과, 이 법원의 E에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 계약 체결 전에 이 사건 기둥의 존재에 관하여 전혀 고지하지 아니하였다. 이 사건 기둥의 존재로 인하여 이 사건 점포에서 활용할 수 있는 면적이 줄어들게 되고 외부의 조망권이 침해당함으로써, 원고가 이 사건 계약을 통하여 달성하려고 하였던 목적인 일반음식점을 영위하는 임차인을 구하기가 어렵거나 불가능하게 되었다.

따라서 원고는 이 사건 계약 제12조 제3항 제2, 3, 5호에 의하여 이 사건 계약을 해제하였으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 이미 지급한 분양대금을 반환하고, 위약금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

피고가 원고에게 이 사건 기둥의 존재에 관하여 고지하였는지에 관하여 살피건대, 을 제2 내지 5, 13호증의 각 기재, 증인 F의 일부 증언, 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 서명날인한 상담내용 확인서에는 '해당 호실에 대한 상세정보(면적, 세대수, 주차대수, 난방 등) 확인', '분양과 관련된 허위, 과장 없이 사실에 근거하여 설명을 들었으며, 분양홍보물(공급계약서, 카달로그, 분양안내문 등)상에 기재되지 않은 기타 정보는 본 계약과 무관함을 인지함'이라고 기재되어 있는 사실, 원고가 서명 날인한 공급계약 신청확인서에는 '분양개요(규모 등)와 기본사항 및 입지, 마감재, 특장점 등을 충분히 안내받고 숙지함'이라고 기재되어 있는 사실, 이 사건 점포가 포함된 상가 전체의 카달로그, 건축설계도에 이 사건 기둥이 표시되어 있고, 이를 쉽게 인지할 수 있는 사실, 원고는 피고의

분양대행사 직원들로부터 이 사건 점포에 관하여 설명을 들은 사실 등을 인정할 수 있는바, 이러한 사실에 의하면 원고는 적어도 이 사건 기둥이 표시된 도면이 포함된 카달로그를 제공받았고, 이 사건 점포의 형태 등에 관하여 확인한 것으로 보이며, 여기에 원고가 수억 원에 달하는 상가를 분양받으면서 이 사건 점포의 형태를 확인하지도 않았다는 것은 납득하기 어려운 점 등을 더하여 보면, 갑 제6 내지 8, 10호증의 각 기재 및 영상, 증인 F의 일부 증언만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고가 이 사건 기둥의 존재를 모르고 이 사건 계약을 체결하였음을 전제로 하는 원고의 주장은 모두 받아들일 수 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 위 인정 사실에 의하면, 원고는 피고에게 5차 중도금 32,184,390원 및 잔금 128,737,560원의 합계 160,921,950원 및 이에 대하여 입주지정기간 말일의 다음 날인 2019. 6. 15.부터 이 사건 반소장 부분 송달일인 2019. 10. 21.까지는 약정이율인 연 11.41%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 원고는, 이 사건 기둥의 존재로 인하여 상가가치의 하락과 임대수익의 상실이 예상되므로, 신의칙상 5차 중도금 및 잔금에서 그 하락분 등을 공제하여야 한다는 취지로 주장하는바, 원고가 이 사건 기둥의 존재를 고지받은 것으로 보이는 이상 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

또한, 원고는 피고가 이 사건 계약 체결 당시 그 입주지정일을 2019. 3.경으로 정하였다가 다시 이를 일방적으로 2019. 5.경으로 변경하였으므로, 그로 인한 지체상금을 공제하여야 한다고 주장하나, 갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 계약에 '입주예정일 : 2019. 3. 예정(사용승인 이후 정확한 입주일은 추후 개별 통보)', '피고는 입주개시일로부터 30일 이전에 원고에게 서면으로 입주개시일을 통보하여야 한다(제5조 제1항)', '피고의 귀책사유로 인하여 입점이 당초 입점예정일로부터 3개월을 초과하여 지연된 경우'에는 원고가 이 사건 계약을 해제할 수 있다(제12조 제3항 제1호)고 규정되어 있는 사실 등을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 2019. 3.은 입주예정일뿐 피고가 지정한 입주일로 볼 수 없고, 피고는 당초 입주예정일인 2019. 3.로부터 3개월 내로 입주일을 지정하였으며, 3개월

이내의 입주 지체로 인하여 지체상금을 부담한다는 별도의 조항이 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 이 사건 반소 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김춘수