

서울중앙지방법원 2021. 10. 1 선고 2020가합549075 판결 [분양계약금 반환청구 등]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 변호사 구분우

피 고 D 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 에이스

담당변호사 이종걸, 최영삼

변 론 종 결 2021. 8. 27.

판 결 선 고 2021. 10. 1.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 301,380,000원, 원고 B에게 28,860,000원, 원고 C에게 47,040,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을

지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 제주시 E 소재 F 오피스텔(이하 ‘이 사건 오피스텔’이라 한다) 신축사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 하는 G 주식회사(이하 ‘G’이라 한다)로부터 이 사건 사업의 시행을 위탁받은 수탁자 겸 매도인의 지위에 있는 법인이다.

나. 원고 A은 2018. 11. 27.부터 2018. 12. 4.까지 분양대행사에서 근무하는 H를 통하여 피고와 이 사건 오피스텔 10개 호실에 대한 분양계약을 체결하였고, 위 10개 호실에 대한 계약금으로 총 150,690,000원을 지급하였다.

다. 원고 A의 아들인 원고 B은 2019. 1. 21. 피고와 이 사건 오피스텔 I호에 대한 분양계약을 체결하였고, 계약금으로 14,430,000원을 지급하였다.

라. 원고 C은 2019. 4. 26. 피고와 이 사건 오피스텔 J호에 대한 분양계약을 체결하였고, 계약금으로 23,520,000원을 지급하였다.

마. 한편, 원고들이 피고와 체결한 위 각 분양계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)의 주요 내용은 다음과 같다.

제2조 (계약의 해제)

③ 을(원고들을 지칭, 이하 ‘을’이라 한다)은 갑(피고를 지칭, 이하 ‘갑’이라 한다)의 귀책사유로 인해 다음 각 호의 어느 하나의 사유가 발생한 경우에는 본 계약을 해제할 수 있다.

2. 분양주택의 하자가 중대하고 보수가 곤란하여 계약목적을 달성할 수 없는 정도에 이른 경우

3. 분양광고 등을 통해 계약의 내용이 된 사항과 실제 시공건축물과의 차이가 현저하여 계약목적을 달성할 수 없는 정도에 이른 경우

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

제3조(위약금)

① 제2조 제3항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제된 때에는 갑은 을에게 공급대금 총액의 10%를 위약금으로 지급한다.

③ 본조 제2항에 따라 계약이 해지되는 경우 갑은 을이 이미 납부한 대금(단, 제1항의 경우에는 위약금을 공제한다)에 대하여는 그 받은 날로부터 반환일까지 연 1%에 해당하는 이자를 가산하여 을에게 환급한다.

제16조(기타사항)

을은 다음 각 항에서 규정한 사항을 분명히 인지하였음을 확인하고, 향후 어떠한 이의도 제기하지 아니한다.

5) 분양홍보관에 설치된 모형 및 부대시설 이미지는 소비자의 이해를 위해 제작된 것으로서 실제와 차이가 있을 수 있다.

바. 이 사건 분양계약에서는 입주예정일을 2019. 11.로 정하였는데, 이 사건 오피스텔에 관하여 2019. 10. 7. 사용승인이 이루어졌고, 피고는 입주기간을 2019. 11. 15.부터 2020. 1. 31.까지로 지정하여 수분양자들에게 통보하였다.

사. 원고 A, B은 2020. 1. 23. 피고에게 ‘원고 A, B은 이 사건 오피스텔 분양계약 체결 당시 피고로부터 분양을 위임받은 K그룹의 L 본부장 등으로부터 이 사건 오피스텔에 바다를 조망하는 옥상 피트니스 클럽이 설치될 것이고 호텔식 조식 뷔페서비스가 제공될 것이라는 말을 들었고, 위 피트니스 클럽의 설치 및 조식서비스의 제공이 위 원고들이 이 사건 오피스텔에서 수행하고자 하는 숙박사업에 매우 유익할 것이라는 판단 하에 이 사건 오피스텔 11개 호실에 대한 분양계약을 체결한 것인데, 피고가 위 피트니스 클럽의 설치 및 조식서비스의 제공의무를 예정대로 이행할 수 없게 되었으므로, 이 사건 오피스텔 11개 호실에 대한 분양계약을 해제하고 이미 피고에게 지급한 계약금의 회수를 요청한다’는 취지의 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

아. 한편, 피고는 2020. 7.경 이 사건 오피스텔 2층에 피트니스 센터를 설치하고 이를 운영하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같음)의

각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장

원고들은 제주도에서 해외선교센터와 스쿠버다이빙 훈련센터를 운영하려는 계획을 가지고 해외선교사들과 다이빙 훈련생들이 머물 숙소를 찾고 있었는데, 2018. 11.말경 이 사건 오피스텔에 대한 분양 업무를 담당하고 있던 L 및 M 등으로부터 이 사건 오피스텔의 최상층에 피트니스 센터가 설치되고, 조식서비스가 제공될 것이라는 말을 듣고 피고와 이 사건 분양계약을 체결한 후 이 사건 분양계약에 따른 계약금을 모두 납입하였다.

그런데 피고 측은 이 사건 오피스텔 입주 전인 2019. 10.경 원고들에게 이 사건 오피스텔에 피트니스 센터의 설치나 조식서비스 등이 예정대로 이루어질 수 없다고 통보하였다. 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스의 제공이 원고들이 이 사건 오피스텔에 대한 분양계약을 체결하게 된 결정적 원인이었다는 점을 고려할 때, 피고의 위와 같은 행위는 이행거절에 해당하고, 이는 표시·광고의 공정화에 관한 법률 제3조 제1항을 위반한 것으로서 이 사건 분양계약 제2조 제3항 제2, 3, 5호 위반 행위에 해당하며 원고들은 이 사건 분양계약의 목적을 달성할 수 없게 되었다.

따라서 원고들은 이를 이유로 피고와의 이 사건 분양계약을 해제하고, 피고를 상대로 원고들이 납부한 계약금 및 분양계약 제3조 제1항에 따라 공급대금의 10%에 해당하는 위약금을 합산한 청구취지 기재 각 돈 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 피고의 주장

이 사건 오피스텔의 분양홍보물 등에 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스 제공과 관련된 내용이 기재되어 있지만, 이는 청약의 유인에 해당할 뿐 이 사건 분양계약의 내용에 해당한다고 볼 수 없다. 설령 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스의 제공이 이 사건 분양계약의 내용에 편입되었다 하더라도, 피고는 코로나19 바이러스 사태로 인하여 불가피하게 정부의 권고 및 행정명령에 따라 피트니스 센터의 설치 및 운영과 조식서비스 제공을 연기한 것일 뿐이므로 이 사건 분양계약에 따른 채무를

불이행한 것이 아니고, 위와 같은 사정으로 인하여 원고들이 이 사건 분양계약의 목적을 달성할 수 없게 되었다고 볼 수도 없으므로 원고들은 이를 이유로 이 사건 분양계약을 해제할 수 없다.

나아가 원고들이 피고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 분양계약을 해제하기 위해서는 피고의 피트니스 센터 설치 및 조식서비스 제공 의무보다 선이행 또는 위 각 의무와 동시이행관계에 있는 잔금납부의무를 이행하여야 할 것인데, 원고들은 잔금 지급기일까지 잔금을 납부하지 않았으므로 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 분양계약을 해제할 수 없다.

3. 판단

가. 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스의 제공이 이 사건 분양계약의 내용으로 편입되었는지 여부

1) 관련 법리

상가나 아파트의 분양광고의 내용, 모델하우스의 조건 또는 분양회사가 수분양자에게 행한 설명 등이 비록 청약의 유인에 불과하다고 하더라도 그러한 광고 내용이나 조건 또는 설명 중 구체적 거래조건, 즉 상가나 아파트의 외형·재질·구조·실내장식 등에 관한 것으로서 사회통념에 비추어 볼 때 수분양자가 분양자에게 계약 내용으로서 이행을 청구할 수 있다고 볼 수 있는 사항에 관하여는 수분양자들이 이를 신뢰하고 분양계약을 체결하는 것이고 분양자들도 이를 알고 있었다고 보아야 하므로, 분양계약 시에 달리 이의를 유보하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 분양자와 수분양자 사이에 이를 분양계약의 내용으로 하기로 하는 묵시적 합의가 있었다고 볼 수 있다(대법원 2014. 12. 24. 선고 2014다19578, 19592, 19608 판결, 대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812, 5829, 5836 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

앞서 든 각 증거들, 갑 제8, 9호증, 을 제1, 3호증의 각 기재, 증인 L의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 내지 사정들을 종합하면, 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스의 제공은 이 사건 분양계약의 내용으로 편입되었다고 보는 것이 타당하다.

① 이 사건 분양계약서에는 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스의 제공에 대한 사항이 전혀 나타나 있지 않지만, 이 사건 오피스텔의 홍보설명서에는 ‘호텔에서나 경험할 수 있는 조식 뷔페식당’, ‘휘트니스 센터’라는 내용이 기재되어 있고, 이 사건 오피스텔의 분양홍보물 전단지에도 ‘호텔급

편의시설', '최상층 휘트니스 및 카페', '조식 푸드 서비스 식당'이라는 내용이 기재되어 있다.

② 원고들에 대한 이 사건 오피스텔의 분양 업무를 대행한 L은 '이 사건 오피스텔의 분양 홍보 과정에서 다른 오피스텔에서는 제공하지 않고 있는 조식 뷔페 서비스를 제공하고, 피트니스 센터 및 카페를 옥상층에 설치한다는 내용을 강조하였으며, 원고들도 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스 제공이 반드시 이루어질 것을 조건으로 하여 이 사건 오피스텔 분양계약을 체결하였다'는 취지로 진술하였다.

③ 원고들은 제주도에서 해외선교센터와 스쿠버다이빙 훈련센터를 운영할 계획을 가지고 있었고, 이 사건 오피스텔을 위 해외선교센터와 스쿠버다이빙 훈련센터를 이용하는 해외선교사들과 다이빙 훈련생들의 숙소로 사용하기 위하여 이 사건 분양계약을 체결하였다. 특히 원고들로서는 이 사건 오피스텔에서 해외선교사와 다이빙 훈련생들을 위한 조식서비스가 제공된다는 점 그리고 다이빙 훈련생들이 스쿠버 다이빙 과정에서 축적된 질소를 배출하기 위하여 무료로 피트니스 센터를 이용할 수 있다는 점 등을 다른 오피스텔과 차별화된 장점으로 보고 이 사건 분양계약 체결로 나아가게 된 것으로 보인다.

④ 피고와 G 역시 원고들이 해외선교사들과 다이빙 훈련생들의 숙소로 사용하기 위하여 이 사건 분양계약을 체결한다는 점을 알고 있었던 점, 원고들이 이 사건 분양계약에 이르기까지 피고 측에 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스 제공에 관하여 여러 차례 문의하고 그 가부를 확인하였던 점 등에 비추어 보면, 원고들과 피고 사이에는 이 사건 오피스텔의 홍보설명서 등에 기재된 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스 제공을 이 사건 분양계약의 내용으로 포함하기로 하는 합의가 있었다고 봄이 상당하다.나. 원고들이 이행거절을 이유로 이 사건 분양계약을 해제할 수 있는지 여부

1) 피고의 이행거절이 있었는지 여부

가) 원고들은 피고가 2019. 10.경 원고들에게 피트니스 센터의 설치와 조식서비스를 제공할 수 없다고 통보하였으므로 피고가 이 사건 분양계약의 내용이 된 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스 제공의 이행을 거절하였다고 주장한다.

나) 계약상 채무자가 계약을 이행하지 않을 의사를 명백히 표시한 경우에는 채권자는 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로

손해배상을 청구할 수 있다. 이때 채무자가 계약을 이행하지 않을 의사를 명백히 표시하였는지는 계약 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다. 위와 같은 이행거절로 인한 계약해제의 경우에는 채권자의 최고도 필요하지 않고 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공도 필요하지 않아, 이행지체를 이유로 한 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있으므로, 이행거절의사가 명백하고 종국적인 것으로 볼 수 있어야 한다. 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시 또는 그 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위해서는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원 2021. 7. 15. 선고 2018다214210 판결 등 참조).

다) 살피건대, 갑 제8 내지 11호증의 각 기재에 의하면, G의 2019 10. 1.자 주간회의에서 N 과장이 H의 부대시설에 대한 질의에 대하여, 조식 제공은 뷔페식이 아니라 조식을 해먹을 수 있는 공간(커피머신 등 배치)을 제공하는 것이고, 피트니스 센터는 17층에서 2층으로 설치 장소를 변경한다는 내용의 답변을 한 사실이 인정되고, 그 후 위와 같은 방침이 확정되어 원고들에게 H 등을 통하여 통보된 사실을 인정할 수 있다.

그러나 앞서 든 증거에 의하면, 이 사건 분양계약서 제16조 제5항에서는 분양홍보관에 설치된 모형 및 부대시설 이미지는 소비자의 이해를 위해 제작한 것으로 실제와 차이가 있을 수 있다고 규정하고 있고, 피고는 입주자모집 공고를 통하여 홍보 카탈로그, 안내문 등에 표시된 각종 시설(학교, 도로망, 공공기관 등)은 지구단위계획의 변경, 허가관청 및 국가시책에 따라 변경될 수 있다고 명시하였으며, 피고가 2020. 7.경 이 사건 오피스텔 2층에 피트니스 센터를 설치하고 이를 운영하고 있는바, 이와 같은 점을 고려하면 피고가 조식 제공은 뷔페식이 아니라 조식을 해먹을 수 있는 공간(커피머신 등 배치)을 제공하는 것으로, 피트니스 센터는 17층에서 2층으로 설치 장소를 각 변경하기로 하였다고 하더라도 위와 같은 사정 및 원고들이 제출한 증거만으로는 피고가 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스 제공의무를 이행하지 아니할 의사를 명백하게 표시하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 이행거절에 관한 주장은 이유 없다.

2) 해제가 적법한지 여부

이 사건 분양계약 제2조 제3항 제2호가 ‘분양주택의 하자가 중대하고 보수가 곤란하여 계약목적물

달성할 수 없는 정도에 이른 경우’, 제2조 제3항 제3호가 ‘분양광고 등을 통해 계약의 내용이 된 사항과 실제 시공건축물과의 차이가 현저하여 계약목적 달성을 할 수 없는 정도에 이른 경우’, 제2조 제3항 제5호가 ‘그 밖에 계약의 중요한 사항을 위반하여 계약목적 달성을 할 수 없게 된 경우’를 약정 해제사유로 정하였음은 앞서 본 바와 같다.

한편 민법 제544조에 의하여 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다. 또한 계약상의 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별함에 있어서는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적 의사에 의하여 결정하되, 계약의 내용·목적·불이행의 결과 등의 여러 사정을 고려하여야 한다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다53705, 53712 판결, 대법원 1997. 4. 7.자 97마575 결정 등 참조).

그런데 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 원고들이 주장하는 사유가 이 사건 분양계약 제2조 제3항 제2, 3, 5호에 해당한다거나 이 사건 분양계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무라고 보기 어려우므로, 원고들의 이 사건 분양계약 해제는 적법하다고 보기 어렵다.

① 원고들이 이 사건 분양계약을 통해 달성하고자 하는 주된 목적은 이 사건 오피스텔을 해외선교사들과 스쿠버다이빙 훈련생들에게 숙박할 장소로 제공하고자 하는 것이고, 피트니스 센터 또는 조식서비스를 제공하는 것은 위 주된 목적에 부수되는 사항에 불과한 것이라고 보는 것이 타당하다.

② 원고들이 당초 이 사건 오피스텔의 분양 업무를 담당하였던 L, M 등으로부터 이 사건 오피스텔에 피트니스 센터가 설치될 것이고 조식서비스가 제공될 것이라는 말을 듣고 이 사건 분양계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 이 사건 오피스텔의 입주 무렵인 2020. 1.경 코로나19 바이러스의 여파로 밀폐된 실내에 다중이 모이는 것을 자제하라는 정부의 권고 및 행정명령 등 조치에 따라

피고는 2020. 7.경에야 이 사건 오피스텔 2층에 피트니스 센터를 설치하고 그 운영을 개시하였고, 조식서비스는 코로나19 바이러스가 진정되고 사회적 거리두기가 완화되는 시점까지 이를 잠정 연기한 것으로 보인다. 이와 같이 코로나19 바이러스라는 불가피한 사정으로 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스의 제공이 연기된 점을 고려하면 피고의 귀책사유로 이 사건 분양계약에서 정한 위 각 의무를 불이행하였다거나 이로 인하여 원고들이 이 사건 분양계약의 목적을 달성할 수 없었다고 단정하기는 어렵다.

원고들은 피트니스 센터가 이 사건 오피스텔의 입주일부터 상당 기간이 경과한 후에야 최상층이 아닌 2층에 설치되었고, 이 사건 오피스텔 입주 후에도 조식서비스가 제공되지 아니하였으므로 피고가 이 사건 분양계약상의 의무를 불이행하여 이로 인하여 계약 목적을 달성할 수 없었다는 취지로 주장하나, 이 사건 분양계약서 제16조 제5항은 분양 홍보관에 설치된 모형 및 부대시설 이미지는 소비자의 이해를 위해 제작한 것으로 실제와 차이가 있을 수 있다는 점을 규정하고 있고, 피고는 입주자모집 공고를 통하여 홍보 카탈로그, 안내문 등에 표시된 각종 시설(학교, 도로망, 공공기관 등)은 지구단위계획의 변경, 허가관청 및 국가시책에 따라 변경될 수 있다는 점을 명시하였는데, 이와 같은 점을 고려하면 원고들이 주장하는 위와 같은 사유만으로 피고가 이 사건 분양계약에서 정한 위 각 의무를 불이행하였고 이로 인하여 이 사건 분양계약의 목적을 달성할 수 없었다고 단정하기는 어렵다.

③ 나아가 설령 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스의 제공이 예정보다 지연되고 변경된 것에 피고의 잘못이 있어 채무불이행이 있었다고 하더라도, 위 각 시설이 이 사건 오피스텔의 부대시설에 불과한 점, 피트니스 센터의 층수가 변경되었다고 하여 다이빙 훈련생들이 스쿠버 다이빙 과정에서 축적된 질소를 배출한다는 피트니스 센터 이용 목적의 달성에 큰 장애가 조성된다고 보기 어려운 점을 고려하면 위와 같은 채무의 불이행이 이 사건 오피스텔의 하자가 중대하고 보수가 곤란한 경우, 피고의 분양광고 등을 통하여 계약의 내용이 된 사항과 실제 시공건축물과의 차이가 현저한 경우, 그 밖에 계약의 중요한 사항을 위반하여 계약목적 달성에 수 없게 된 경우에 해당한다고 볼 수 없고, 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스의 제공이 계약 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니할 정도의 주된 채무라고 보기는 어렵고 부수적 사항에 관한

것으로 보이므로, 피고가 위 부수적 채무의 이행을 다소 변경하거나 지연하였다고 하더라도 이 사건 분양계약을 해제할 수는 없다.

3) 소결론

결국 원고들이 피트니스 센터의 설치 및 조식서비스의 제공 내용이 변경되거나 지연되었음을 사유로 하여 발생한 손해의 배상을 구하는 것은 별론으로 하더라도, 이 사건 분양계약을 해제할 수는 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고들의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 마은혁, 판사 장민경, 판사 오주훈