

서울중앙지방법원 2021. 11. 30 선고 2020가단5244835 판결 [계약금반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 다음

담당변호사 이용길

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 서왕식

변 론 종 결 2021. 7. 20.

판 결 선 고 2021. 11. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게 64,948,150원 및 이에 대하여 2021. 3. 23.부터 2021. 11. 30.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 10%는 원고가, 90%는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 69,475,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달일

다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 분양계약의 체결 등

가. 원고는 피고와 사이에 평택시 C호텔(이하 ‘이 사건 호텔’이라 한다) D호, E호에 관하여, 원고의 동생 F는 피고와 사이에 이 사건 호텔 G호에 관하여 각 분양계약을 체결하였다(이하 위 각 분양계약을 포괄하여 ‘이 사건 각 분양계약’이라 한다). 그리고 원고는 2016. 8. 18. 이 사건 호텔 G호에 매매에 관한 F의 매수인 지위를 양수하였다. 구체적인 내용은 다음 표와 같다.

분양계약 체결일	매수인	목적물	분양대금 (부가가치세 포함)
2016. 7. 3.	원고	D호	161,030,000원
2016. 7. 3.	F → 원고	G호	161,030,000원
2016. 8. 21.	원고	E호	172,690,000원

나. 이 사건 각 분양계약에는 다음의 약정이 있다.

- ① 입실예정일: 2018. 7. 예정(사용승인 이후, 단 준공일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 이 경우 변경 준공일 및 잔금납부일을 지정하여 통보한다)
- ② 잔금 납부일자: 입실지정일(계약서 제1조 제2항)
- ③ 을(수분양자를 지칭한다. 이하 같다)은 갑(피고를 지칭한다. 이하 같다)의 직접적인 귀책사유로 인해 입실예정일로부터 6개월 이내에 입실할 수 없게 되는 경우 본 계약을 해제할 수 있다(계약서

제8조 제3항 제1호).

④ 갑 또는 병(시공사인 H 주식회사를 지칭한다)은 입실지정기간을 개시일로부터 만료일까지 30일로 지정하여 개시일 1개월 이전에 을에게 통보하며, 을은 갑이 통보한 입실지정기간에 해당 연체료, 미지급 중도금 및 잔금을 지급완료 하여야 한다(계약서 제11조 제1항).

⑤ 수탁운영사는 입실지정기간 만료일 익일로부터 3개월 이내로 생활숙박시설의 영업개시를 하여야 하며, 을은 생활숙박시설의 운영 특성상 영업개시일 이후부터 위탁운영기간이 종료될 때까지 위 회사재간의 객실내 실입실 또는 입실에 관한 주장을 할 수 없다(계약서 제11조 제2항).

다. 원고는 2016. 8.경 피고에게 분양대금의 10%에 해당하는 계약금으로 16,103,000원(D호), 16,103,000원(G호), 17,269,000원(E호) 합계 49,475,000원을 지급하였다. 그리고 I조합와 중도금대출계약을 체결하여 피고에게 분양대금의 50%에 해당하는 중도금으로 80,515,000원(D호), 80,515,000원(G호), 86,345,000원(E호) 합계 247,375,000원을 지급하였다. 이후 원고는 2018. 11. 12. 피고에게 분양대금으로 20,000,000원을 더 지급하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. ‘입실’의 의미

이 사건 각 분양계약이 생활숙박업을 목적으로 체결된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이 사건 각 분양계약은 수탁운영사가 입실지정기간 만료일 익일로부터 3개월 이내에 생활숙박시설의 영업개시를 하도록 명시적으로 정하고 있기도 하다(계약서 제11조 제2항). 그리고 이 사건 각 분양계약은 입실예정일을 2018. 7.로 정하면서, 피고가 입실지정기간을 개시일로부터 만료일까지 30일로 지정하여 개시일 1개월 이전에 원고에게 통보하도록 정하고(계약서 제11조 제1항), 잔금은 입실지정일에 지급하는 것으로 정하였다(계약서 제1조 제2항).

① 이와 같은 이 사건 분양계약의 목적과 내용, ② 잔금의 지급기일이 입실지정일로 정해져 있어 잔금의 지급과 입실은 서로 밀접하게 연관되어 있는데, 원고를 비롯한 수분양자들은 잔금을 지급함으로써 주된 채무를 모두 이행하게 되므로, 그에 대응하여 피고도 이 사건 호텔을 생활숙박업

영업을 할 수 있는 상태로 제공하는 것이 공평한 점, ③ 피고가 원고와 사이에 이 사건 분양계약과 별도로 각 위탁운영계약을 체결하여, 3개월의 영업준비기간을 두고, 일정한 기간에 대하여 확정적인 수익을 보장한 사실이 인정되고(을 제3, 12 내지 14호증의 각 기재), 이 사건 각 분양계약도 이를 감안한 약정을 두고 있기는 하나(계약서 제11조 제2항), 위 각 위탁운영계약은 목적 부동산이 수분양자 명의로 소유권 이전된 이후 3개월의 준비기간을 거쳐 위탁운영을 개시하는 것으로 정하고(위탁운영에 관한 계약서 제2조), 이 사건 각 분양계약도 입실지정기간 만료일 익일부터 3개월 이내에 생활숙박시설의 영업이 개시되는 것으로 정한 것에 비추어 볼 때(계약서 제11조 제2항), 위 각 위탁운영계약은 이 사건 각 분양계약에 따라 수분양자가 목적 부동산에 관한 소유권이전등기까지 마친 후에 이를 위탁운영하는 것에 관한 계약으로 보이는 점 등을 종합하면, 이 사건 각 분양계약의 ‘입실’은 피고가 생활숙박업 영업을 할 수 있는 시설과 설비를 갖춘 상태로 이 사건 호텔을 제공하여 원고가 해당 호실을 인도받는 것이라고 해석함이 타당하다.

나. 계약해제 및 원상회복 의무

원고는 피고의 귀책사유로 인해 입실예정일로부터 6개월 이내에 입실할 수 없게 되는 경우 계약을 해제할 수 있다(계약서 제8조 제3항 제1호).

공중위생관리법 및 같은 법 시행령, 시행규칙에 따르면, ‘숙박업’은 일반숙박업과 생활숙박업으로 구별되고(같은 법 시행령 제4조 제1호 가목 및 나목), 숙박업 영업을 하고자 하는 자는 숙박업의 종류별로 보건복지부령이 정하는 시설 및 설비를 갖추어 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며, 특히 생활숙박업의 경우 일반숙박업과 달리 취사시설 및 환기를 위한 시설이나 창문을 설치하여야 한다(동법 제3조 제1항, 동법 시행규칙 제2조 별표1, 제3조 제1항).

피고가 이 사건 호텔에 관하여 2018. 9. 14. 사용승인을 받고, 2018. 9. 21. 소유권보존등기를 마친 사실, 이후 2018. 12. 4. 숙박업(일반) 및 식품접객업(일반음식점) 영업신고를 하고, 2020. 5. 26. 업종을 숙박업(일반)에서 숙박업(생활)로 변경하는 영업신고를 한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 제4, 15, 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

이 사건 호텔에 관하여 사용승인이 있었다는 것은 단지 이 사건 호텔이 관련 법령이 정한 기준과

허가된 설계도서대로 시공되어 사용이 가능한 상태에 있었다는 것을 의미할 뿐이므로, 이 사건 호텔에 관하여 2018. 9. 14. 사용승인이 있었다는 사정만으로는 당시 이 사건 호텔이 생활숙박업 영업소로 사용수익할 수 있는 충분한 시설 및 설비가 갖추어진 상태에 있었다고 단정할 수 없다. 오히려 이 사건 호텔에 관하여 2018. 12. 4. 숙박업(일반) 신고를 하였다가, 2020. 5. 26.에야 업종을 숙박업(생활)로 변경하는 영업신고를 한 사정에 비추어 보면, 2020. 5.경에야 이 사건 호텔은 생활숙박업 영업을 할 수 있을 정도의 시설 및 설비가 갖추어진 사실을 추인할 수 있다.

따라서 원고는 피고의 귀책사유로 인해 입실예정일인 2018. 7.로부터 6개월 이내에 입실할 수 없게 되었다고 할 것이고, 이를 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장이 2020. 9. 24. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 분양계약은 2020. 9. 24. 적법하게 해제되었다.

그러므로 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원상회복으로 원고에게 원고가 반환을 구하는 분양대금 69,475,000원(계약금으로 받은 49,475,000원 + 2018. 11. 12. 지급받은 20,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

1) 피고는 원고를 비롯한 수분양자들에게 2018. 10. 26.을 입주기간 만료일 및 잔금의 변제기로 지정하여 통지하였다. 그리고 원고에게 2018. 11. 15. 및 2019. 6. 11. 잔금의 지급을 최고하였으나, 원고는 잔금을 지급하지 않았다. 이에 피고는 2019. 12. 27. 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 각 분양계약을 해제하였다. 그러므로 그 후 이 사건 소 제기 당시에는 이미 이 사건 각 분양계약의 효력이 상실된 상태였다.

2) 이 사건 각 분양계약은 원고의 잔금 미지급으로 인하여 계약이 해제된 경우 총 분양대금의 10%가 위약금으로서 피고에게 귀속되도록 정하고 있으므로(계약서 제9조 제1항), 반환할 분양대금에서 위약금 합계 49,475,000원을 공제하여야 한다.

3) 이 사건 각 분양계약은 계약이 해제된 경우 피고는 원고가 기 납부한 대금 중 위약금, 중도금대출에

다른 이자 대납분 및 대출금 대위변제시 그 변제원리금을 제외한 금액을 원고에게 환급하도록 정하였으므로(계약서 제9조 제3항), 반환할 분양대금에서 이자 대납분 36,429,540원과 연체이자 76,640원을 공제하여야 한다.

4) 원고는 이 사건 각 분양계약에 따라 프로모션 수익금으로 합계 4,526,850원을 수령하였는데, 이 사건 각 분양계약이 해제되었으므로, 분양대금에서 위 프로모션 수익금도 공제하여야 한다.

나. 판단

1) 이 사건 각 분양계약은 잔금은 입실지정일에 지급하는 것으로 정하고(계약서 제1조 제2항), 피고가 입실지정기간을 개시일로부터 만료일까지 30일로 지정하여 개시일 1개월 이전에 원고에게 통보하도록 정하였다(제11조 제1항).

앞서 본 바와 같은 ‘입실’의 의미에 비추어 보면, 피고가 생활숙박업 영업을 할 수 있을 정도의 시설과 설비를 갖춘 상태로 이 사건 호텔을 제공하면서 입실기간을 지정하여 원고에게 통지하면, 원고는 그 기간 내에 잔금을 지급하고 이 사건 호텔의 해당 호실을 인도받을 수 있다고 해석하는 것이 타당하다. 을 제9호증의 기재에 의하면, 피고가 2019. 12. 27.경 원고에게 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 각 분양계약을 해제한다는 내용의 서면을 보낸 사실은 인정되나, 피고가 그전에 원고에게 2018. 10. 26.을 입실기간 만료일 및 잔금의 변제기로 통지하였음을 인정할 증거가 없다.

설령 피고가 원고에게 2018. 10. 26.을 입실기간 만료일 및 잔금의 변제기로 통지하였다고 가정하더라도, 당시 이 사건 호텔은 사용승인을 받았을 뿐, 생활숙박업 영업을 할 수 있을 정도의 충분한 시설 및 설비가 갖추어지지 못한 상태였으므로, 이 사건 분양계약에 따라 적법하게 입실기간을 지정하여 통보한 것으로 볼 수 없다. 그 밖에 피고가 2019. 12. 27.경 이전에 생활숙박업 영업을 할 수 있을 정도로 충분한 시설 및 설비를 갖추어 이 사건 호텔을 제공하면서 입실기간을 지정하여 원고에게 통지하였음을 인정할 자료가 없다.

그러므로 원고의 잔금 미지급을 이유로 이미 이 사건 각 분양계약을 해제하였다는 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 이와 같이 원고의 잔금 미지급으로 인하여 이 사건 각 분양계약이 해제되었다고 볼 수 없으므로, 총

분양대금의 10%가 위약금으로서 피고에게 귀속된다고 볼 수 없다. 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3) 약관은 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 해석되어야 하며 고객에 따라 다르게 해석되어서는 아니 되고(약관의 규제에 관한 법률 제5조 제1항), 약관의 뜻이 명백하지 아니한 경우에는 고객에게 유리하게 해석되어야 한다(같은 조 제2항). 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 약관 조항은 무효이고(같은 법 제6조 제1항), 약관의 내용 중 고객에게 부당하게 불리한 조항은 공정성을 잃은 것으로 추정된다(같은 조 제2항 제1호).

갑 제1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 분양계약 체결시 작성된 각 계약서는 피고가 원고를 비롯한 여러 명의 수분양자들과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 것인 사실을 인정할 수 있고, 따라서 이 사건 각 분양계약의 내용은 약관에 해당한다. 이 사건 각 분양계약 제3조는 원고가 피고가 지정하는 금융기관의 중도금대출을 이용하여 중도금을 지급하는 경우 그 대출금의 이자를 피고가 부담하는 것으로 정하였다. 원고가 중도금대출을 이용하여 중도금을 지급하는 경우 금융기관은 대출금을 곧바로 피고에게 지급하므로, 원고가 대출채무를 부담함에도 불구하고, 원고가 아니라 피고가 위 대출금을 보유하는 이익을 누리게 된다. 이 사건 분양계약 제3조는 이러한 사정을 반영하여 위 대출금의 이자 등을 피고가 부담하도록 정한 것이다. 그런데 이 사건 각 분양계약 제9조 제3항은 “본 계약이 해제되는 경우 갑은 을이 기 납부한 대금(선납할인이 있는 경우에는 선납 할인액을 공제한 실 납입금액) 중 위약금, 중도금 대출에 따른 이자 대납분 및 대출금 대위변제시는 그 변제원리금을 제외한 금액을 을에게 환급하며, 기 납부한 분양대금으로 대출원리금, 대납이자, 지연이자, 중도금상환수수료, 위약금으로 충당하기에 부족한 경우 을은 그 부족한 금액을 갑에게 즉시 지급하여야 한다.”라고 정하였다.

계약이 해제되면 피고로서는 분양대금뿐만 아니라 그에 대하여 받은 날로부터의 이자도 함께 원고에게 반환하여야 하는데(민법 제548조 제2항), 이 사건 각 분양계약 제9조 제3항이 피고가 제3조에 따라 중도금대출에 대한 이자 등을 이미 부담하였음을 감안하여 계약이 해제되더라도 그 이자 등을 반환할 필요가 없다는 취지라면 타당성을 수긍할 수 있다. 그러나 이를 넘어, 계약이 해제되는 경우 피고가 기 수령한 분양대금 원금에서 위 이자 등에 해당하는 금액을 공제한 나머지만을

반환하여도 된다는 취지라면, 이는 대출금을 보유하는 이익을 전혀 누리지 못한 원고에게 그 대출금에 대한 이자 등의 부담을 전가하는 것이어서, 수분양자인 원고에게 부당하게 불리하다.

그러므로 이 사건 분양계약 제9조 제3항 중 중도금대출에 따른 이자 등 부분은 피고가 제3조에 따라 중도금대출에 대한 이자 등을 이미 부담한 경우 계약이 해제되더라도 그 이자 등을 반환할 필요가 없다는 의미로 해석하는 것이 타당하고, 만일 이를 넘어 계약이 해제되는 경우 피고가 기 수령한 분양대금 원금에서 위 이자 등에 해당하는 금액을 공제한 나머지만을 반환하여도 된다는 의미로 해석하여야 한다면 이는 공정성을 잃은 약관 조항으로 추정되어, 효력이 없다.

그러므로 피고의 이 부분 주장을 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4) 프로모션 수익금에 관한 피고의 주장을 상계항변으로 이해하여 판단한다.

을 제11호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, F는 2016. 7. 8.경 이 사건 호텔 G호에 관하여 프로모션 수익금 1,473,390원을 수령한 사실, 원고는 2016. 7. 8. 이 사건 호텔 D호에 관하여 프로모션 수익금 1,473,390원, 2016. 8. 22. 이 사건 호텔 E호에 관하여 프로모션 수익금 1,580,070원을 각 수령한 사실, 위 각 수령 당시 원고와 F는 이 사건 각 분양계약이 해제되면 위 각 프로모션 수익금을 반환하기로 약정한 사실을 인정할 수 있다. 그리고 원고가 이 사건 호텔 G호에 관하여 F의 매수인 지위를 양수한 사실은 앞서 본 바와 같다.

이후 이 사건 각 분양계약이 해제되었으므로 원고는 피고에게 위 각 프로모션 수익금 합계 4,526,850원을 반환할 의무가 있다.

피고의 위 프로모션 수익금 반환채권 4,526,850원과 원고의 앞서 본 분양대금 반환채권 69,475,000원은 이 사건 각 분양계약이 해제된 2020. 9. 24. 상계적상에 있었다고 할 것이고, 위 양 채권을 상계한다는 피고의 의사표시가 담긴 2021. 3. 31.자 준비서면이 같은 날 원고에게 송달된 사실은 기록상 명백하다.

이에 의하면 원고의 분양대금 반환채권 69,475,000원은 위 상계적상일에 소급하여 위 프로모션 수익금 반환채권 4,526,850원과 대등액에서 소멸하였다. 피고의 이 부분 항변은 이유 있다.

5) 결국 피고는 원고에게 64,948,150원(= 69,475,000원 - 4,526,850원) 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날인 2021. 3. 23.부터 피고가 이행의무의

존부 또는 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 11. 30.까지
민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각
비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 이를 넘어서는 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

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

판사 진재경