

서울중앙지방법원 2021. 5. 28 선고 2020가단5013802 판결 [계약금 반환 등 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 화현

담당변호사 손경한

피 고 1. 주식회사 B

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 박지훈

변 론 종 결 2021. 4. 23.

판 결 선 고 2021. 5. 28.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 6.부터 이 사건 소장 송달일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 아들 D에게 분양계약 체결 권한을 위임하여 2019. 7.경 수탁자 겸 매도인인 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다) 및 위탁자인 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라 한다)와 하남시 EBL, F센터(이하 '이 사건 센터'라 한다) G호, H호, I호, J호, K호(이하 위 호실들을 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 분양대금 합계 913,975,000원(부가가치세 포함)으로 하여 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고는 위 분양계약의 계약금으로 피고 C에게 91,397,500원을 지급하였다. 위 분양계약의 주요내용은 아래와 같다.

제11조(계약해제 등)

1. 피고 C은 원고가 계약서에 정하는 사항을 위반하거나 아래 각 호에 해당하는 행위를 하였을 때에는 최고한 후 그 이행이 없을 경우에는 즉시 본 계약을 해제할 수 있다.
- 3) 중도금을 2회 이상 연체하거나 잔금을 입주지정기간 만료일로부터 2개월 이내에 납부하지 아니하여 14일 이상의 유예기간을 두어 2회 이상 최고하여도 분양대금을 납부하지 아니한 때
3. 본조 제1항 또는 제2항에 의한 계약해제시 원고는 분양금액(부가가치세 포함)의 10% 상당액을 위약금으로 피고 C에게 납부하여야 하며, 원고가 지급하는 위약금은 피고 C이 별도로 원고에게 손해배상을 청구하는데 영향을 미치지 아니한다.

제12조(입주자대출 등)

1. 원고가 분양대금 지급을 위한 대출을 필요로 하는 경우 원고가 대출기관의 적격기준을 구비하는 것을 조건으로 피고 C 또는 피고 B는 대출을 주선할 수 있다. 다만 원고는 금융기관으로부터 본 조에 따른 대출을 받지 못하더라도 피고 C 또는 피고 B에게 그 책임을 물을 수 없다.

6. 중도금 무이자 대출을 받고자 하는 경우 원고는 피고 C이 지정하는 금융기관에서 대출 신청을 하여야 하며, 이 경우 대출이자는 피고 C이 지정하는 입주지정기간 최초일 전일까지는 피고 C이 부담하고, 입주지정기간의 최초일부터는 입주여부와 관계없이 원고가 부담하기로 한다. 단, 대출신청시 원고의 신용불량 또는 타행대출 등으로 금융기관으로부터 대출신청이 불가능할 경우 본 조항은 적용되지 않으며, 원고는 중도금을 직접 납부하여야 한다.

나. 원고는 납부기한 2018. 10. 15.인 1, 2차 중도금 및 납부기한 2018. 12. 13.인 3차 중도금을 납부하지 않았다. 피고들은 2019. 1. 16. 원고에게 중도금이 2회차 이상 연체되었음을 이유로 납부를 촉구하고 계약이 해제될 수 있음을 통보하고, 2019. 4. 3. 재차 2019. 4. 26.까지 미납된 중도금을 납입할 것을 촉구하고, 중도금이 납부되지 않을 경우 분양계약 해제 예정임을 통지하였다. 다. 원고는 납부기한 2019. 4. 15.인 4차 중도금을 납부하지 않았고, 피고들은 2019. 4. 26. 원고에게 분양계약 해제 예정이며, 기납입 계약금 합계 91,397,500원은 위약금으로 귀속됨을 통지하였다. 피고들은 2019. 5. 8. 원고에게 이 사건 분양계약 제11조 제1항에 의거하여 이 사건 분양계약이 해제되었으며, 기납부한 계약금 91,397,500원은 위약금으로 귀속 처리됨을 통보하였다.

라. 원고는 2019. 11. 4. 피고들에게 이 사건 분양계약을 해제하는 내용의 통고서를 발송하였다.

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

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고측은 이 사건 센터의 분양홍보관을 방문하였는데, 1년 동안 미분양 상태로 있던 이 사건 부동산에 대하여는 시행사, 신탁회사, 시공사의 보증으로 중도금 대출 절차 없이 분양받을 수 있다는 설명을 듣고 위 부동산을 분양받게 되었다. 피고들은 이 사건 분양계약의 체결 및 이행 과정에서 계약조건 설명의무, 계약서 사전 교부의무, 계약체결전 계약금을 수령하지 않을 의무, 중도금 대출조건에 대한 설명의무, 설명한 중도금 대출조건과 실제 대출조건의 불일치에 대한 조치의무를 모두 이행하지

않았으면서도 2019. 5. 8. 일방적으로 계약 해제를 통보하였는바, 피고들의 계약해제는 그 효력이 없다고 할 것이며, 원고의 2019. 11. 4.자 해제통보로 이 사건 분양계약이 적법하게 해제되었다고 할 것이다. 따라서 피고들은 연대하여 원고에게 원상회복으로 기지급한 계약금 91,397,500원을 반환하고, 원고가 입은 손해 8,702,500원을 배상할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

이 사건 분양계약의 체결 및 해제 과정에 피고들의 계약위반 사유는 존재하지 않는다. 피고들은 원고의 중도금 미납을 이유로 적법하게 이 사건 분양계약을 해제하였으며, 이 사건 분양계약 제11조 제3항에 따라 기지급한 계약금은 위약금으로 몰취되었으므로, 이를 원고에게 반환할 의무가 없다. 또한 피고들은 원고에 대한 손해배상책임이 없으며, 원고는 손해액에 대한 산정근거를 입증하지 못하고 있으므로, 원고의 손해배상청구도 부당하다.

3. 판단

원고는 이 사건 센터의 분양홍보관에서 이 사건 부동산에 대하여 중도금 대출 절차 없이 분양받을 수 있다고 하였다고 주장하나, 위 기초사실 및 을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 분양계약에서 피고들이 대출을 주선할 수는 있으나 대출을 받지 못하더라도 피고들에게 그 책임을 물을 수 없으며, 대출신청시 원고의 신용불량 또는 타행대출 등으로 금융기관으로부터 대출신청이 불가능할 경우 원고는 중도금을 직접 납부하여야 한다고 정하고 있는 점, ‘대출조건 안내에 대해 확인하였음. 신용정보관리대상자, 대출과다, 소득 등 중도금 대출 은행의 자체 신용평가 기준미달로 중도금 대출이 제한될 경우 중도금을 계약자 본인이 자납하여야 함을 확인하였음. 중도금 대출이 발생되지 않아 중도금 일자에 중도금이 입금되지 않으면 연체료가 발생함을 확인하였음. 중도금 대출 분양보증과 관련하여 수수료 발생에 대해서는 계약자가 부담하는 내용을 확인하였음’이라고 기재된 계약자확인서에 원고의 인장이 날인되어 있는 점 등에 비추어 위 주장사실에 부합하는 증인 D의 증언은 이를 그대로 믿기 어렵고, 달리 위 주장사실을 인정할 증거가 없다. 나아가 피고들이 이 사건 분양계약에 의하여 원고가 주장하는 의무들을 부담한다거나 피고들이 이 사건 분양계약상의 의무를 이행하지 않았다고 인정할 아무런 증거가 없다.

원고가 이 사건 분양계약에서 정한 중도금 납부의무를 이행하지 않아 피고들이 2회 이상 그 납부를 독촉하였음에도 원고가 계속하여 중도금을 납부하지 않자 피고들이 2019. 5. 8. 원고에게 이 사건 분양계약 제11조 제1항에 따라 이 사건 분양계약의 해제를 통보하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 분양계약은 피고들의 위 해제 통지로서 적법하게 해제되었고, 원고가 기지급한 계약금 91,397,500원은 이 사건 분양계약 제11조 제3항에 의하여 위약금으로 몰취되었다.

따라서 피고들의 계약상 의무불이행을 이유로 한 원고의 계약 해제 통보로 이 사건 분양계약이 해제되었음을 전제로 한 원고의 계약금 반환 및 손해배상 청구는 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

판사 유지현