

서울중앙지방법원 2023. 1. 12 선고 2020가단5305013(본소), 2022가단5318150(반소) 판결
[구상금 · 계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A 주식회사

소송대리인 변호사 이승빈

소송복대리인 변호사 백재욱

피고(반소원고)1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 해온

담당변호사 박명상

변론 종결2022. 12. 15.

판결 선고2023. 1. 12.

주 문

1. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 본소 청구를 모두 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B에게 22,410,000원, 피고(반소원고) C에게 11,205,000원 및 위 각 돈에 대하여 2022. 10. 27.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B는 23,583,798원, 피고 C는 11,795,204원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 D(이하 'D'라 한다)로부터 수원시 팔달구 E 외 6필지 지상 F 근린생활시설(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 분양형 토지신탁사업을 위탁받은 원고는 2018. 1. 4. 피고 C와 위 근린생활시설 G호에 관하여, 2018. 1. 6. 피고 B와 H호 및 I호에 관하여 아래('갑'은 원고, '을'은 피고들을 뜻한다)와 같은 내용으로 각 공급계약(이하 통틀어 '이 사건 공급계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 이전인 2017. 5. 31.과 6. 1. 계약금을 모두 수령하였다.

○ 위 G, H, I호 모두 전용면적 20.23m², 공용면적 17.43m², 분양금액 1억 1,205만 원, 준공예정일 2019년 7월, 입실예정일 2019년 8월로 동일한 내용이고, 분양대금은 계약할 때 공급대금의 10%인 11,205,000원을 계약금으로, 공급대금의 50%에 해당하는 돈을 중도금으로 2018. 1. 23., 4. 23., 10. 23., 2019. 1. 23., 4. 23. 5회에 걸쳐 각 11,205,000원씩, 공급대금의 40%인 44,820,000원을 잔금으로 입실지정일까지 각 지급하기로 하였다.

○ 제2조 [할인료, 연체료 및 지체상금]

② 을은 중도금 또는 잔금의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 때에는 그 경과일수에 대하여 연체기간에 최초 공급계약 체결당시 한국은행에서 발표(2017.9)한 예금은행 가중평균 여신금리 3.46% [가계대출, 신규취급액 기준]와 가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행(계약일 전년도 기준)이 정한 연체기간별 가산금리(다만, 1개월미만 연체시는 민법 소정의 법정이율인 연 5% 또는

가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행이 정한 가산금리 중 낮은 금리)를 합산한 연체료율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 갑에게 납부하여야 한다. 단, 잔금의 연체료 기산일은 잔금 납부지정일(입실지정기간) 종료 익일부터 잔금 납부일 전일까지로 한다. 연체기간별 연체료율은 다음과 같으며, 연체일 기준으로 해당구간 연체료율이 일괄 적용된다.

1개월 미만	8.46%
1개월이상 3개월이하	10.46%
3개월 초과	11.46%

○ 제5조 [중도금 납부, 대출 및 이자]

- ① 갑은 을이 제1조 공급금액의 납부를 위하여 분양대금 대출을 신청한 경우에 한하여 아래와 같이 대출을 알선하기로 한다.
- ② 을은 중도금 대출신청을 하였을 경우, 대출금이 약정된 중도금일자에 대출은행에서 갑의 공급대금 수납계좌에 직접 납부되는 것에 동의한다.
- ③ 중도금 대출은 공급금액의 50% 범위 내에서 실행되는 것으로 한다. 중도금 대출이자는 갑이 지정하는 금융기관으로부터 을이 대출을 받아 중도금을 납부하는 경우, 중도금 대출실행일부터 발생하는 대출이자 중 갑이 지정하는 입실지정기간 또는 잔금납부일 중 빠른 날까지의 대출이자만 갑이 부담하여 납부하고, 그 이후부터 발생하는 대출이자만 을의 부담으로 을이 직접 대출금융기관에 대출이자를 납부하여야 한다.
- ⑤ 을은 대출을 받은 후 제9조에 해당하는 사유로 계약이 해지된 때에는 갑이 부담한 대출이자를 갑의 지정계좌에 선입금하여야 한다. (이하 생략)

○ 제9조 [계약의 해제 및 위약금]

- ① 갑은 을이 아래 각 호의 1에 해당하는 행위를 하였을 때, 7일 이상의 기간을 정하여 2회 이상 최고한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 제1조에서 정한 공급금액을 계속하여 2회 이상 납부하지 아니한 때

4. 잔금을 입실지정기간 만료일로부터 1개월 이상 경과하도록 납부하지 아니한 때

8. 갑과 D의 보증으로 을이 금융기관으로부터 공급대금을 대출받은 후에, 대출금 상환을 지연하거나 공급대금 대출약정에 따른 대출금융기관을 채권자로 하는 근저당권 설정 절차의 이행을 지연하여 당해 금융기관이 갑 또는 시공사에게 대출금의 상환을 요구하는 경우에 갑 또는 D가 2회 이상 최고하여도 이에 응하지 아니하였을 때. 단, 최고 시「당해 유예기간이 지나도록 금융기관에 대한 채무가 이행되지 아니하면 이 계약은 해제되며, 계약 해제 시에는 계약금과 중도금 등 기 납부한 공급대금에서 대출 원리금, 위약금, 연체이자를 공제한 후 나머지 금액을 반환한다」는 취지의 내용을 밝혀야 한다.

④ 본조 제1항 또는 제2항에 해당하는 사유로 계약이 해제될 경우에 총 공급금액의 10%는 위약금으로 갑에게 귀속된다.

⑤ 본 계약이 해제된 경우, 갑 또는 D의 보증에 따라 을이 금융기관으로부터 대출받은 대출금이 있는 경우에는 을은 대출원리금(갑이 을을 대신하여 금융기관에 대납한 대출이자 전액을 포함한다)을 대출기관에 상환하여야 하며, 갑은 을에게 반환하여야 할 공급대금에서 대출원리금(제5조 제3항에 따라 갑이 부담한 이자부분 포함)과 본조 제4항의 위약금 및 제2조의 연체료를 우선 공제한 후 그 잔액을 반환할 수 있다.

○ 제12조 [관리]

② 위 표시재산의 입실지정기간 이후부터 생활숙박시설 영업개시 및 입실 전까지 발생하는 모든 관리비는 을의 부담으로 하고 그 이후부터는 갑 또는 갑이 지정한 운영사에서 부담한다.

○ 제18조 [유의사항]

을은 다음 각 호에서 규정한 사항은 분명히 인지하였음을 확인하고, 향후 어떠한 이의도 제기하지 아니한다.

62. 3층, 4층, 5층은 숙박업 영업신고 후 영업운영 예정이며, 3층, 4층, 5층 분양호실 외에는 숙박업 영업운영이 허용 불가하며, 전매, 매매 및 임대시에도 본 조건을 유지하여야 함.

나. 원고는 분양받은 사람이 5회에 걸친 중도금을 지급할 수 있도록 2017. 12. 7. J은행들과 중도금대출업무협약을 체결하였는데, 이에 따라 피고들은 주식회사 J으로부터 대출받아 2019. 5.

23.까지 중도금을 모두 지급하였다.

다. 원고는 2019. 10. 23.부터 11. 29.까지를 입주지정기간으로 정하여 안내하였고, 피고들은 2019. 11. 29.까지 잔금을 지급해야 함에도 이를 지급하지 아니하였다.

라. 원고는 피고들에게 2019. 12. 31.자, 2020. 1. 9.자, 2. 12.자, 3. 20.자, 6. 16.자 내용증명우편으로 잔금 등의 지급을 촉구하였고, 9. 25.자 내용증명우편으로 대금 미납을 이유로 이 사건 공급계약을 해제한다고 통보하였는데, 해제통보서는 피고 C에게 2020. 9. 28. 도달하였고, 피고 B에게는 배달되지 않고 반송되었다.

[인정증거: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 9호증, 을 제1호증, 변론 전체의 취지]

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 원고 주장 요지

이 사건 공급계약이 해제됨에 따라 계약금은 전부 위약금으로 귀속되었고, 중도금은 원고가 J은행에 대출금 변제를 위하여 반환하였다. 반면, 피고들은 ① 중도금대출이자 상당액으로 원고가 J은행에 지급한 피고 B 13,599,134원, 피고 C 6,799,567원을 지급할 의무가 있고, 1) ②잔금 44,820,000원 중 입주지연에 따라 발생한 지체보상금 279,560원을 뺀 44,540,440원에 대한 연체료로 입실지정기간의 만료일 다음 날인 2019. 11. 30.부터 이 사건 공급계약을 해제한다고 통보한 2020. 9. 25.까지 301일간 이 사건 공급계약 제2조 제2항에 따른 3개월 초과분 연체율 연 11.46%의 비율로 계산한 4,209,327원(=위 44,540,440원×연체율 11.46%×301일/365일, 원 미만 버림), ③ 2020. 9. 25. 기준으로 입실지정기간 이후 발생한 관리비로 H호 781,770원, I호 784,240원, G호 786,310원을 지급할 의무가 있다.

즉, 본소로써 피고 B에 대해 23,583,798원(=중도금 대출이자 상당액 13,599,134원 + 잔금 지연 연체료 4,209,327원×2개 호실+미납 관리비 H호 781,770원+I호 784,240원)을 구하고, 피고 C에 대해 11,795,204원(=중도금 대출이자 상당액 6,799,567원 +잔금 지연 연체료 4,209,327원+미납 관리비 G호 786,310원)을 구한다.

나. 피고들 주장 요지

2018년경 분양담당자로부터 '이 사건 건물 3, 4, 5층은 호텔로 운영되는데, 이를 분양받으면 매월

60만 원의 임대료 수익을 보장하겠다. 현재 호텔을 운영하겠다고 제안한 업체들이 있는데, 그 중 좋은 조건을 제시하는 호텔을 선정할 예정이다'라고 들었고, 피고들이 계속 망설이자 분양담당자가 계약서 제18조 62호를 보여주며 안심시키고 3층에 호텔 로비가 들어온다고도 말하였다. 피고들은 3, 4, 5층이 호텔로 운영되므로 분양받으면 호텔에 임대하여 임대수익을 보장해준다는 분양담당자의 말을 전적으로 신뢰한 채, 안정적인 노후를 위하여 임대수익을 얻을 목적으로 이 사건 공급계약을 체결하였다. 그 탓에 분양받을 당시 각 호실의 위치와 층수, 창향 등을 제대로 살피지 않았는데, 피고들이 분양받은 호실의 경우 휴게실 바로 앞에 위치하여 휴게실에서 방 내부가 모두 보인다거나, 담배냄새와 각종 소음이 많이 발생한다. 준공 무렵 피고들에게 자세한 이유 설명 없이 호텔 운영이 무산되었다고 일방적으로 통보하였고, 이 사건 공급계약에 따라 잔금 지급을 요구하기 시작했다. 이에 피고들은 원고에게 어떻게 된 사정인지 재차 물었지만, 원고는 자세한 설명은 하지 않은 채 호텔운영이 무산되었다는 말만 반복하였다.

피고들이 분양받은 호실을 포함한 이 사건 건물 3, 4, 5층을 호텔로 운영하리라는 점에 관하여 계약의 내용으로 한다는 묵시적 합의가 있었다고 봄이 타당하고, 이 사건 공급계약의 중요한 조건인 호텔 운영이 무산될 위험성은 고지하지 않은 채 마치 확정된 것처럼 이야기하며 임대수익을 보장한다고 말한 점, 호텔 운영이 무산된 후에도 구체적인 이유를 알려주지 않았던 점, 피고들이 분양받은 호실의 위치가 좋지 않아 이를 전매하거나 임대할 수 없었고, 만약 위험성을 알았다면 해당 호실을 분양받지 않았을 것인 점 등을 고려할 때, 피고들에 대하여 기망행위를 한 것이고, 원고가 일방적으로 계약을 불이행한 것이다.

결국, 이 사건 공급계약은 원고의 일방적인 채무불이행과 적극적인 기망행위로 인해 해제되거나 취소되었고, 오히려 원고가 계약금을 반환할 의무가 있으므로 이를 반소로 구한다.

다. 판단

살피건대, 앞서 본 인정사실에 더하여 을 제3 내지 7호증의 각 기재 또는 영상, 증인 K의 증언에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실에 비추어 보면, 피고들은 자신들이 분양받은 H, I, G호가 호텔에 임대되어 호텔로 사용되면서 호텔 측으로부터 고정적이고 안정적인 임대수익을 얻을 수 있다고 믿고 이 사건 공급계약을 체결한 사실이 인정된다.

즉, 분양홍보물에는 이 사건 건물이 수원역 역세권에 위치하여 호텔과 같은 숙박업소로서의 투자가치를 강조하며 투자를 권유하는 내용으로 되어 있고, 피고들에게 3층에는 호텔 로비가 들어설 것이라고 설명한 사실, 피고들의 지인인 K이 분양 담당 직원(팀장)으로 근무하면서 호텔로 운영될 것으로 믿고 스스로도 6~7개 호실을 분양받거나²⁾ 피고들에게 권유하여 분양받도록 한 사실, 피고들이 분양받은 위 호실 앞에는 옥외 휴게실이 있어 사람들이 바로 앞에서 창문을 통해 내부를 쉽게 볼 수 있도록 설계되어 상대적으로 선호도가 크게 떨어지는 사실이 인정된다.

계약은 가급적 존중되어야 한다. 그러나 피고들처럼 개별적으로 분양받은 사람들과 분양자인 원고 사이에는 도저히 극복할 수 없는 정보와 힘의 차이가 존재하는데, 원고가 분양을 유인하기 위하여 호텔을 운운한 것은 그저 '청약의 유인'에 불과하다고 보고, 그 내용을 믿고 계약을 체결한 사람에게는 계약 내용에 따른 강력한 구속을 부담시키는 것은 훨씬 불리한 지위에 있는 당사자에게 더 불리한 책임을 귀속시키는 것이어서 형평성에 어긋난다. 즉, 원고와 같은 분양자는 장점을 부풀리고 장밋빛 청사진을 제시하면서 애매하고 모호하게 말할수록 이는 '청약의 유인'에 불과한 것이 되어 계약의 구속력에서 벗어나고, 이를 믿고 계약을 체결한 상대방은 계약의 구속력에 얽매어 온갖 불이익을 감수해야 하는 것은 결코 타당하지 아니하다. 특히 원고는 이 사건에서 호텔 운영이 왜 무산되었는지, 자신들의 귀책사유가 없는지 등에 관하여 의미 있는 해명이나 구체적인 자료를 제시하지도 아니하였고, 피고들과 같은 일반 수분양자로서는 호텔로 운영되는 것과 스스로 호실을 관리하면서 임차인을 구해 수익을 거두는 것은 현저한 차이가 있다.

그렇다면, 피고들은 해당 호실을 호텔로 운영할 것으로 믿고 이 사건 공급계약을 체결하였다고 봄이 타당하고, 원고가 별다른 조치 없이 이 사건 건물 3, 4, 5층에서 호텔 운영을 하지 않게 된 것은 채무불이행에 해당한다. 다만, 원고가 적극적으로 기망행위를 하여 이 사건 공급계약을 체결하였는지에 관하여는 구체적으로 어떠한 행위가 기망행위라는 것인지 피고들 주장 자체로 명확하지 않을 뿐만 아니라(2022. 4. 19.자 준비서면에서는 호텔 운영이 마치 확정된 것처럼 이야기한 것이 기망행위인 것처럼 주장하였으나, 왜 그것이 '기망행위'라는 것인지 설명이 없다), 앞서 본 사정만으로는 그 주장을 인정하기 부족하다.

따라서, 이 사건 공급계약은 원고의 귀책사유로 인한 채무불이행을 원인으로 하여 해제되었다고 봄이

타당하므로 이와 다른 전제에 선 원고 주장은 모두 받아들이지 아니하고, 원고는 원상회복으로 피고 B에게 계약금 22,410,000원(=11,205,000원×2개 호실), 피고 C에게 계약금 11,205,000원을 반환하고, 위 각 계약금에 대하여 이 사건 반소장 송달 다음 날인 2022. 10. 27.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 본소 청구를 모두 기각하고, 피고들의 반소 청구를 인용한다.

판사정성균

- 1) 서증(갑 제8호증)에는 각 호별로 납부한 이자가 6,886,818원이라고 되어 있다.
- 2) K은 그 탓에 피고들과 마찬가지로 이 법원 2020가단5304935호로 소송 중이다.