

서울중앙지방법원 2023. 11. 24 선고 2019가단5304748 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 박창식

소송복대리인 변호사 이철

피고1. B 주식회사

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 변호사 황선웅

변론 종결2023. 11. 10.

판결 선고2023. 11. 24.

주 문

1. 피고 B 주식회사는 원고에게 19,281,240원 및 이에 대하여 2020. 1. 17.부터 2023. 11. 24.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B 주식회사에 대한 나머지 청구 및 피고 주식회사 C에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 주식회사 사이에 생긴 부분의 1/2은 원고가, 나머지는 피고 B 주식회사가 각 부담하고, 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 38,562,480원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다

값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라 한다)는 제주시 D 일대에 건축될 E호텔(이하 '이 사건 호텔'이라 한다)을 신축·분양하는 사업의 시행사이고, 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)은 피고 B와 분양관리신탁계약을 체결하고 분양관리 및 분양수입금 등 자금관리 업무를 처리하기로 한 수탁사이며, 원고는 이 사건 호텔의 수분양자이다.

나. 원고는 피고 B와 2015. 5. 7. 이 사건 호텔 F호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 공급금액 192,812,400원(부가가치세 포함)에 공급받기로 하는 계약(이하 '이 사건 공급계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 공급계약 중 주요 내용은 아래와 같다.

※ 입실예정일: 2017년 3월 중(공정에 따라 다소 변경될 경우 추후 통보하기로 함)

제2조(계약의 해제)

③ 원고는 피고 B의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 6개월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

제3조(위약금)

② 제2조 제3항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 피고 B은 원고에게 총 공급대금의 10%를 위약금으로 지급한다.

제20조(분양관리신탁 및 자금관리대무사무)

2. 피고 C은 본 사업의 대리사무신탁회사로서 분양수입금 등의 자금관리업무(대리사무 계약에 따라 분양사업과 관련된 용도로만 사용가능함)를 수행하며, 그 외 매도인으로서의 책임을 지지 않으며 (피고 C이 원고에게 직접 소유권이전등기를 하여 주는 경우에도 같음), 분양계약서(공급계약서)상의

모든 책임은 피고 B에 있다.

6. 피고 B은 분양수익금 총액을 '건축물 분양에 관한 법률 시행령 제3조 제2호를 준용하여 피고 C에 양도하고 원고는 이를 승낙한다. 단, 양도에도 불구하고 계약 해제 등 기타 사유로 계약이 종료된 경우 피분양자가 납부한 분양대금은 대리사무계약이 정한 절차에 따라 신탁재산 한도 내에서 반환될 수 있으며, 신탁재산으로 분양대금을 반환할 수 없거나 부족한 경우 분양대금 반환에 대한 책임은 피고 B이 부담한다.

라. 원고는 2015. 6. 27. 피고 B에 이 사건 공급계약에 따른 계약금 19,281,240원을 지급하였다.

마. 원고는 입주예정일인 2017. 3.로부터 6개월이 경과하여도 이 사건 호텔이 완공되지 않자, 2019.

12. 16. 이 법원에 이 사건 공급계약 제2조 제3항에 따라 이 사건 공급계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 소장을 제출하였다. 이 사건 소장 부분은 2020. 1. 16. 피고 B에 송달되었다.

[인정 근거] 기록상 분명한 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고가 주장하는 청구원인

이 사건 공급계약에서 정한 입실예정일인 2017. 3.로부터 약 2년이 경과하도록 이 사건 부동산에 대한 입주가 이루어지지 않고 있다. 따라서 이 사건 공급계약 제2조 제3항에 따라 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 공급계약을 해제한다. 따라서 피고들은 연대하여 원고에게 38,562,480원(= 계약금 19,281,240원 + 위약금 19,281,240원) 및 이에 대한 청구취지 기재 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고 B에 대한 청구

1) 계약금 반환청구 가) 이 사건 공급계약에서 입주예정일을 2017. 3.경으로 정하고 있고, 이 사건 공급계약 제2조 제3항에서 피고 B의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 6개월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 이 사건 공급계약을 해제할 수 있다고 정하고 있는 사실, 입주예정일인 2017. 3.로부터 6개월이 경과하여도 이 사건 호텔이 완공되지 않은 사실, 원고가 이를 이유로 이 사건 공급계약 제2조 제3항에 따라 이 사건 공급계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 소장 부분이 2020. 1. 16. 피고 B에 송달된 사실은 앞서 본 바와 같다. 그리고 입주예정일인 2017. 3.로부터 6개월이

경과하여도 이 사건 호텔이 완공되지 않은 것이 피고 B의 귀책사유로 인한 것이 아니라고 인정할 증거가 없다.

그렇다면 이 사건 공급계약은 이 사건 공급계약 제2조 제3항에 따라 2020. 1. 16. 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고 B은 원고에게 계약금 19,281,240원을 반환할 의무가 있다.

나) 이에 대하여 피고 B은, 원고가 위 계약금 반환청구권을 G조합에 양도하였으므로 원고에게 계약금을 반환할 의무가 없다고 항변한다.

그러므로 보건대, 을 제1, 2호증의 각 기재에 의하면, 원고는 2015. 7.경 G조합에 이 사건 공급계약이 해제되는 경우 원고가 피고들에 대하여 가지는 분양대금반환채권을 양도하고, 2015. 7. 23. 피고 C에 채권양도의 통지를 한 사실을 인정할 수 있다. 그렇다면 이 사건 공급계약 해제에 따른 원고의 피고 B에 대한 계약금 반환청구권은 G조합에 양도되었다고 할 것이므로, 원고는 피고 B에 대하여 계약금 반환청구를 할 수 없다. 따라서 피고 B의 위 항변은 이유 있다.

2) 위약금 청구 이 사건 공급계약 제3조 제2항에서 원고가 입주예정일로부터 6개월 이내에 입주할 수 없게 되어 계약이 해제되는 경우 피고 B은 원고에게 총 공급대금 192,812,400원의 10% 해당액인 19,281,240원을 위약금으로 지급하는 것으로 정한 사실, 원고가 입주예정일로부터 6개월 이내에 입주할 수 없게 되어 이 사건 공급계약이 2020. 1. 16. 해제된 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 피고 B은 원고에게 위약금 19,281,240원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고 B에 송달된 다음날인 2020. 1. 17.부터 피고 B이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 11. 24.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(피고 B의 채권양도의 항변에 위약금 청구권의 양도까지 포함된 것으로 본다고 하더라도, 을 제1, 2호증의 각 기재에 의하면, 원고와 G조합 사이에 작성된 분양대금반환채권 양도담보계약서(을 제2호증)에 양도대상채권을 '분양대금반환채권'이라고 명시하고 있고, 원고가 작성한 채권양도통지서(을 제1호증)에 양도대상채권으로 '분양대금반환채권(분양금액의 100%)'을 명시하고 있는 사실을 알 수 있는바, 원고가 G조합에

양도한 채권에 계약해제에 따른 위약금채권까지 포함된다고 보기는 어렵다. 따라서 앞서 살펴본 바와 같이 피고 B은 원고에 대한 위약금 지급의무를 부담한다.).

나. 피고 C에 대한 청구

1) 원고가 이 사건 공급계약이 해제될 경우 발생하는 분양대금반환채권을 G조합에 양도한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 피고 C에 대하여 이 사건 공급계약의 해제에 따른 계약금 반환을 청구할 수 없다.

2) 또한, 갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 공급계약서 제20조 제2호에서 '피고 C은 이 사건 호텔 건축사업의 대리사무신탁회사로서 분양수입금 등의 자금관리업무를 수행하되 매도인으로서의 책임을 지지 않으며, 공급계약서상의 모든 책임은 피고 B에 있다.'고 규정하고 있는 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 C은 이 사건 공급계약상 매도인의 책임을 부담하지 않으므로, 위 계약 위반에 대한 책임으로서 원고들에 대한 계약금반환 및 위약금 지급의무를 부담하지 않는다고 할 것이다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김병훈