

서울중앙지방법원 2023. 6. 13 선고 2021가단5333756 판결 [계약금반환 청구의소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 임채훈

소송복대리인 변호사 김선용

피 고 1. B 주식회사

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 변호사 이희열, 강호석

변 론 종 결 2023. 5. 23.

판 결 선 고 2023. 6. 13.

주 문

1. 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고에게, 주위적으로 피고 B 주식회사는 68,933,700원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 예비적으로 피고 주식회사 C은 68,933,700원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의

비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 C(이하, '피고 C'이라 한다)은 전주시 덕진구 D 외 5필지 지상의 E(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 건축주이자 시행사이고, 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라 한다)는 피고 C과 이 사건 건물에 대한 관리형토지신탁계약을 체결하여 신탁재산의 범위 내에서 사업주체로서의 권리, 의무의 주체가 된 자이다.

나. 원고는 2020. 9. 2. 시행수탁자 겸 매도인인 피고 B, 시행위탁자인 피고 C과 사이에 피고 B이 지정한 계좌로 분양대금 중 10%인 계약금 68,933,700원을 지급하고1), 이 사건 건물 내 1층 F호(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 대한 E 근린생활시설 분양(이하 '이 사건 분양'이라 한다)계약을 체결하였다. 이 사건 분양계약서의 내용 중 이 사건에 관련된 부분은 아래와 같다.

...

입점예정일 : 2021년 5월 1일(입점예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 정확한

입점일은 추후에 개별 통보)

...

제10조[계약의 해제]

⑤ 원고는 아래의 각호에 해당하는 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

가. 피고 B의 귀책사유로 인하여 입주가 당초 예정일로부터 3개월 이상 지연된

경우. 단, 천재지변 또는 피고 B의 귀책사유와 관계없는 행정명령 등의 불가

항력적인 사유로 인하여 입주가 지연되는 경우에는 이를 사유로 원고는 피고

B에게 본 계약의 해제를 요구할 수 없다.

제11조[위약금 및 반환금]

④ 제10조 제5항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 피고 B은 원고에게 분양대금 총액의 10%를 위약금으로 지급한다.

...

제20조[관리형 토지신탁]

본 사업은 위탁자인 피고 C, 수탁자인 피고 B 사이에 체결한 관리형토지신탁계약을 근거로 시행 및 공급하는 사업이며, 원고는 다음 각 항에서 규정한 사항에 대하여 충분히 설명을 받았고 분명히 인지하였음을 확인하고, 이와 관련하여 향후 어떠한 이의도 제기하지 않는다.

① 본 사업에서 수탁자인 피고 B은 분양물건에 대한 매도인의 지위를 가지는 자로서 신탁계약에 의거 신탁재산의 범위 내에서만 매도인으로서의 책임을 부담하고, 신탁재산의 분양과 관련한 매도인으로서의 일체의 의무(분양계약 해제·해지시 분양대금 반환채무 이행, 입주지연 지체상금 등을 말하며 이에 한하지 아니함)는 위탁자인 피고 C이 부담하며, 수탁자인 피고 B은 소유권이전업무 외에는 일체의 책임이 없다.

② 분양목적물은 피고들 사이에 체결한 관리형토지신탁계약에 따라 피고 B이 공급하는 것이며, 신탁해지 또는 신탁목적 달성 등의 이유로 신탁계약이 종료된 경우에는 그 즉시 모든 공급계약에 대하여, 개별 공급계약에 따라 원고에게 공급 대상 목적물의 소유권이전등기를 완료한 경우에는 그 즉시 해당 공급계약에 대하여, 공급자이자 매도인으로서 피고 B이 가지는 일체의 권리와 의무(하자보수 등 매도인의 담보책임과 기타 손해배상의무를 포함하되, 이에 한하지 아니함)는 계약변경 등 별도의 조치 없이 위탁자(피고 C)에게 면책적·포괄적으로 이전된다. 원고는 이러한 내용을 설명받고 이에 대하여 수탁자에게 이의를 제기하지 아니한다.

...

다. 원고는 이 사건 분양계약을 체결하면서 피고 C과 사이에 아래의 내용 등으로 계약해지조건 및 임대위탁 등에 관한 확인서(갑 제3호증, 이하 ‘이 사건 확인서’라 한다)를 작성하였고, 이에 따라

업종구성, 임차인 유치, 임대조건 협의 등 수분양자 개인이 처리하기 어려운 임대관련 업무를 대행할 회사로 주식회사 G, H(이하 합쳐 ‘임대용역회사’라 한다)를 선정하여 위 용역업무의 위탁에 관한 동의서(갑 제4호증)도 작성하였다.

1. 이 사건 분양계약을 함에 있어 이 사건 건물 준공 후 2달(60일, 잔금납부일까지)동안 공실일 경우 수분양자는 계약해지를 요청할 수 있습니다.

2. 이에 당사는 전매 또는 계약해지를 통해 공급금액 중 납입한 계약금 전액을 반환하는 것에 대해 확인하며, 중도금 대출 이자 및 원금도 당사에 책임으로 처리하겠습니다. 단, 위 1항에 대한 사항은 위 물건이 공실일 경우에만 해당되며, 공실 외의 사유로는 절대 적용되지 않습니다.

3. 수분양자는 공실이 발생하지 않도록 당사에서 제공하는 임대위탁서비스와 임대위탁동의서를 작성하고 임차인 유치와 전체 MD구성에 적극 협조합니다.

...

라. 피고 C은 임대용역회사와 별개로 수분양자들로부터 이 사건 건물을 임차하여 업체에게 전대하는 역할을 할 회사로 주식회사 I(이하 ‘I’이라 한다)을 선정하였는데, 임대용역회사는 이 사건 상가를 포함한 이 사건 건물 중 J 내지 K호와 L호 내지 M호(이하 합쳐 ‘이 사건 임대목적물’이라 한다)를 모두 사용할 업체로 주식회사 N(이하 ‘N’라 한다)를 선정하였고, I은 2021. 2.경 N에게 이 사건 임대목적물을 전대하는 내용의 전대차계약을 체결하였다. 그런데 원고는 그와 같이 N에게 이 사건 상가를 임대할 의사가 없음을 밝혔고, 이에 I은 2021. 7. 28.경 N에게 이 사건 상가를 제외하고 매장구역을 조정하여 줄 것을 요청하였다.

마. 한편, 이 사건 건물 신축과 관련하여 굴착공사 중 지하 2층 예정 굴착 깊이 도달 전에 지질주상도와 달리 풍화암이 발생하여 암 파쇄를 위해 브레이커 작업을 진행하게 되고, 장마 및 우천일수의 증가, 공사중지 요청 등 지속적인 민원 등으로 인하여 이 사건 건물은 예정된 공사기간보다 6개월이 더 지연되어 2021. 7. 23.경 준공되자, 피고 C은 2021. 7. 22. 원고에게 ‘공사가 지연되어 입점예정일이 늦어질 수 있고, 이에 피고 C이 원고를 대신하여 중도금 대출이자를 2021. 11. 20.까지 납부하겠다’는 내용의 문자메시지를 보냈다. 이 사건 건물에 관하여 2021. 9.

15. 피고 B 명의로 소유권보존등기가 마쳐짐에 따라 피고 C은 원고에게, 2021. 9. 17. ‘이 사건 건물에 대한 보존등기를 마쳤고, 수분양자들을 위하여 잔금대출을 확인하여 안내하겠다’는 취지의 문자메시지를 전송하였고, 2021. 10. 15. ‘2021. 11. 25.까지 잔금을 납부함과 동시에 이 사건 상가에 관한 소유권이전등기를 마쳐갈 것’을 고지하였다.

바. 이에 대하여 원고는 2021. 10. 22. 피고 C에게 ‘수분양자와 사전협의 없이 일방적으로 시행사측과 입점브랜드간에 입점계약을 하였던 점, 입주예정일이 2021. 5.경임에도 지연된 점 등을 들어 이 사건 분양계약 제10조에 따라 분양계약을 해제하고 기지급 계약금의 반환을 구한다’는 취지의 내용증명을 보냈고, 위 피고는 2021. 11. 9.경. 원고에게 ‘이 사건 분양계약서상 해제사유에 해당되지 않는다’는 취지로 답변하며, 2021. 12. 30.경에는 ‘2022. 1. 15.까지 잔금을 납부하지 않을 경우 이 사건 분양계약이 해제되고, 계약금이 물취된다’는 취지의 의사를 표시하였다.

[인정 근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1 내지 7, 9호증(가지번호를 따로 표시하지 아니하는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 O 주식회사에 대한 사실조회 회신결과 및 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

① 이 사건 건물 준공 후 2개월 이상 이 사건 상가가 공실이었으므로 원고는 이 사건 확인서 제1항에 따라 이 사건 분양계약을 해제할 수 있고, ② 그렇지 않더라도 이 사건 상가의 입주예정일인 2021. 5. 1.로부터 3개월 이상 입주가 지연되었으므로 이 사건 분양계약 제10조 제5항 가호에 따라 이 사건 분양계약을 해제할 수 있는바, 위 각 해제사유를 들어 이 사건 분양계약을 해제하고, 주위적으로는 피고 B을 상대로, 예비적으로는 피고 C을 상대로 원고가 지급한 이 사건 분양계약금 68,933,700원의 반환을 구한다.

2) 피고들의 주장

가) 주위적 청구에 관하여, 이 사건 분양계약 제20조 제1항에 따라 매도인으로서의 분양과 관련한

일체의 의무(이 사건 상가에 관한 소유권이전등기의무는 제외)는 피고 C이 부담하기로 약정하였으므로, 원고는 피고 B에 대하여 이 사건 분양계약 해제에 따른 분양대금반환을 구할 수 없다.

나) 이 사건 확인서 제1항의 해제사유와 관련하여, I과 원고로부터 위임을 받은 임대용역회사가 선정한 N는 이 사건 상가를 포함한 이 사건 임대목적물을 임차할 임차인으로서 별다른 문제가 없었음에도 원고가 N에 대하여 이 사건 상가를 임대하지 않아 공실로 되었으므로, 피고의 귀책사유가 없어 원고는 위 조항에 근거한 해제사유를 주장할 수 없다.

다) 이 사건 분양계약 제10조 제5항 가호에 따른 해제사유와 관련하여, 위 조항에서 정한 입주예정일 2021. 5. 1.은 잠정적인 것이고 확정적인 것으로 볼 수 없고, 이 사건 건물 신축 공정에 따른 입주예정일은 2021. 10. 15.로 보아야 하므로, 그로부터 3개월 이상 입주가 지연되었다고 볼 수 없는 이상 원고는 위 조항에 근거한 해제사유도 주장할 수 없다.

나. 이 사건 확인서에서 정한 해제사유가 발생하였는지 여부

1) 이 사건 확인서 제1항에서 정한 해제권에 관하여 살피건대, 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 확인서 제1항은 '이 사건 건물 준공 후 2달(잔금 납부일까지) 동안 공실일 경우 수분양자의 해제권을 인정'하고 있는데, 제2항 이하에서는 그 해지권의 내용을 정하면서 공실인 상태를 해소하고자 하는 임대위탁서비스에 수분양자가 협조하여야 한다는 내용도 정하고 있고, 이에 따라 이 사건 확인서와 같이 작성된 갑 제4호증은 피고 C에서 선정한 임대용역회사에 임대관련 대행업무를 위탁함에 대하여 원고가 동의를 한다는 내용인바, 결국 이 사건 확인서는 그 내용을 종합하여 볼 때, 피고 C이 원고의 협조를 받아 이 사건 상가가 공실이 되지 않도록 노력하였음에도 불구하고 이 사건 상가가 공실이 되었거나 피고측의 귀책사유로 인하여 준공 후 2개월간의 공실상태가 계속되는 경우에 한하여 원고에게 위와 같은 해제권을 인정하다는 취지로 보아야 한다.

2) 위와 같은 해석을 전제로 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 건물이 2021. 7. 23.경 준공된 사실, 그로부터 2개월이 지난 시점까지 이 사건 상가가 공실인 사실은 당사자간 다툼이 없거나 앞서 본 바와 같으나, 피고 C은 이 사건 건물 준공 이전부터 임대용역회사 및 I을 통하여 이 사건 임대목적물을

사용할 업체로 N를 선정하여 2021. 2.경 I과 N가 이 사건 임대목적물을 전대하는 내용의 전대차 계약까지 체결했던 사실, 이 사건 임대목적물의 수분양자들 중 원고만이 N에게 이 사건 상가를 임대할 의사가 없음을 밝혀 I은 2021. 7. 28.경 N에게 이 사건 상가를 제외하고 매장구역을 조정하여 줄 것을 요청한 사실 역시 앞서 본 바와 같다. 위 인정 사실에 의하면, 임대용역회사 및 I은 이 사건 건물 준공 이전부터 이 사건 임대목적물의 임차인으로서 N를 선정하였으나 이 사건 상가의 수분양자인 원고의 협조를 받지 못함으로 인하여 이 사건 상가만이 이 사건 건물 준공 후 2개월 이상 공실상태가 유지되었다고 보이고, 달리 이 사건 상가가 피고 C의 귀책사유로 인하여 이 사건 건물 준공 후로부터 2개월 이상 공실이 되었다고 보기는 어려우므로, 결국 원고 주장과 같이 이 사건 확인서에서 정한 해제사유가 발생하였다고 해석하기는 어렵다. 따라서 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

이에 대하여 원고는 피고 C의 위임을 받은 임대용역회사나 I은 원고에게 N를 임차인으로 선정하기 전에 관련 내용을 논의한바가 없고, 원고는 위 회사들에 임차인 선정을 위임한 것일 뿐이므로 원고가 임대차 조건이나 체결여부를 최종결정할 수 있는 권한이 있는 이상 피고 C이 선정한 임차인 N의 입점제안을 거절한 것에 아무런 문제가 없다는 취지로 주장한다. 그러나 앞서 든 증거 및 을 제8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 다음의 각 사정들, 즉, ① 이 사건 상가에 관한 임차인 선정용역에 관한 위임인인 원고에게 이 사건 상가의 임차인 선정에 대한 최종결정의 권한이 있다고 하더라도, 원고는 위와 같은 위임을 하였으므로 특별한 사정이 없는한 수임인의 업무처리 내용을 존중하여야 하고, 합리적인 이유 없이 수임인의 업무처리 내용을 수긍하지 않아 공실인 상태가 계속된 경우에도 공실이 지속된 사정을 수임인측이나 피고측의 귀책사유로 보는 것은 타당하다고 보기 어려운 점, ② 이 사건 임대목적물의 수분양자들 중 원고를 제외한 다른 수분양자들은 모두 피고 C이 선정한 임차인 N의 입점제안에 동의하였던 점, ③ 결국 N는 이 사건 상가를 제외하고 매장구역을 조정한 후 이 사건 건물에 입주하여 현재 'P 전주점'을 운영하고 있는 점 등을 고려하여 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 임대용역회사 및 I이 선정한 임차인인 N의 입주를 거절한 것에 합리적인 이유가 있었음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이로 인하여 공실상태가 지속된 것을 들어 이 사건 확인서에서 정한 해제사유가 발생하였다고

보기는 어려우므로, 결국 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 이 사건 분양계약 제10조 제5항 가호에 따른 해제사유가 발생하였는지 여부

1) 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약의 입점예정일은 2021. 5. 1.로 기재되어 있으면서도

‘입점예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 정확한 입점일은 추후에 개별 통보’라고 되어 있어 이 사건 건물의 신축공정에 따라 가변적인 것임을 상정하고 있는바, 문맥이나 체계, 거래관념 등을 고려할 때, 위 조항에서 정한 입주예정일은 ‘입점예정일로 공지된 2021. 5. 1.을 일응의 기준으로 하되 이 사건 건물의 신축공정에 따라 합리적인 범위 내에서 단축 내지 연기될 수 있는 날로서 입주가 가능해진 날’로 해석함이 타당하다. 이와 같이 본다면 앞서 본 공사의 과정(풍화암 발생으로 브레이커 작업이 진행되었고, 장마 및 우천일수의 증가, 공사중지 요청 등 지속적인 민원 등)을 고려할 때, 이 사건 건물이 준공된 2021. 7. 23.은 입주예정일인 2021. 5. 1.로부터 합리적인 범위 내에서 연기될 수 있는 날로서 입주가 가능해진 날로 볼 수 있으므로, 위 2021. 7. 23.을 위 조항에서 정한 입주예정일로 봄이 타당하다. 그런데 피고가 그로부터 3개월이 경과하기 이전인 2021. 10. 15. 원고에게 ‘2021. 11. 25.까지 잔금을 납부함과 동시에 이 사건 상가에 관한 소유권이전등기를 마쳐갈 것’을 고지하여 그 무렵 입점일을 통보한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 상가에의 입주가 입주예정일로부터 3개월 이상 지연된 경우에 해당된다고 보기 어렵고, 달리 위 조항에서 정한 해제사유가 발생하였음을 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

2) 설령 원고에게 위 조항에서 정한 해제사유가 발생하였다고 하더라도, 해제권의 행사방법, 효과, 해제권의 소멸 등의 민법 규정은 당사자가 달리 정하지 않는 한 약정해제에 있어서도 보충적으로 적용된다고 할 것이고, 민법상 이행지체로 인한 채무불이행 책임은 적법한 이행제공으로 계약의 목적을 달성하는 경우에는 소멸하게 되므로(민법 제461조 참조), 이행지체로 해제권이 발생한 후라도 채권자가 해제권을 행사하기 전에 채무자가 채무내용에 좇은 이행을 하면 해제권은 소멸한다고 보아야 할 것인데, 이 사건 분양계약에서 정하고 있는 위 해제권도 실질적으로는 채무불이행을 원인으로 하는 해제라는 점에 비추어 보면, 이 사건 분양계약 제10조 제5항 가호의 해제권은 이 사건 상가의 입주예정일로부터 3개월 이상 그 입주를 지연시키는 상태가 계속 중인

경우에 한하여 해제권을 행사할 수 있고, 3개월 이상 입주가 지연되었다고 하더라도 그 후 피고 C의 적법한 이행제공으로 그와 같은 상태가 종료되었다면 원고가 더 이상 해제권을 행사할 수 없는 것으로 해석함이 타당하다(대법원 2020. 5. 28. 선고 2018다265904 판결 취지 참조).

따라서 앞서 인정한 바와 같이 피고 C은 2021. 7. 23.경 이 사건 상가 공사를 완료하고, 2021. 9. 15. 이에 관하여 피고 B 명의의 소유권보존등기를 마친 후, 2021. 10. 15. 원고에게 2021. 11. 25.까지 잔금을 납부하고 소유권이전등기를 마칠 것을 안내함으로써 적법한 이행제공을 하였는바, 원고가 2021. 10. 22. 피고 C에게 이 사건 분양계약 제10조를 근거로 분양계약을 해제하고 기지급 계약금의 반환을 구한다는 의사를 표시하였다고 하더라도, 위와 같은 해제통보는 앞서 본 법리에 비추어 보면 위 피고의 적법한 이행제공으로 채무불이행 상태가 종료된 후에 이루어진 것으로서 이미 소멸한 해제권에 의한 것이므로 그 해제의 효력이 없다고 볼 것이다. 따라서 이러한 관점에서도 피고 C의 이행지체로 인하여 위 조항에 따른 해제권이 발생하였음을 전제로 하는 원고의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결

따라서 원고가 주장하는 해제사유가 발생하였다고 볼 수 없으므로, 해제사유가 발생하였음을 전제로 한 원고의 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없다(이와 같이 보는 이상 해제사유의 발생을 전제로 하는 피고의 나머지 주장도 이를 더 나아가 판단하지 아니한다).

3. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 이유 없어 이를 기각한다.

판사 박창우

1) 이 사건 분양계약서상 중도금(분양대금의 40%)의 지급기일은 4차에 걸쳐 나누어져 있는데, 1차 2019. 12. 13. 및 2차 2020. 3. 13. 등으로 4차 중도금을 제외하고는 이 사건 분양계약의 체결일 이전으로 기재되어 있고, 잔금(분양대금의 50%)은 입점예정일에 지급하는 것으로 정해져 있다.