

서울중앙지방법원 2023. 9. 20 선고 2023가단5007136 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 정향

담당변호사 김태균

피 고 1. B 주식회사

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 함백

담당변호사 이원호

변 론 종 결 2023. 8. 23.

판 결 선 고 2023. 9. 20.

주 문

1. 원고의 피고 B 주식회사에 대한 소를 각하한다.
2. 원고의 피고 주식회사 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 피고 B 주식회사는 원고에게 59,766,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분송달

다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로 피고 주식회사 C은 원고에게 59,766,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라고 한다)은 서울 서대문구 D외 5필지 일대에 도시형 생활주택 및 근린생활시설을 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)의 시행사이고, 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라고 한다)는 이 사건 사업의 시행을 위탁받은 신탁사이다.

나. 원고는 2021. 6. 22. 피고 B과 사이에, 원고(매수인)가 피고 B(매도인)로부터 E건물 E type, F호(이하 'F호'라고 한다)를 공급받는 내용의 계약을 체결하고(이하 '이 사건 계약'이라고 한다), 계약금으로 59,766,000원을 지급하였는데, 계약의 주요한 내용은 아래와 같다.

■ 입주예정일: 2022. 8월(단, 입주예정일은 현재 미확정으로 추후 변동될 수 있으며 정확한 입주일은 추후 서면 통보 예정)

제2조(계약의 해제)

4. 매수인은 매도인의 귀책사유로 인해 다음 각 호의 어느 하나의 사유가 발생한 경우에는 본 계약을 해제할 수 있다.

① 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연된 경우

제23조(관리형토지신탁)

⑥ 매도인으로서 발생하는 일체의 의무(분양금액 및 공급금액의 반환, 입주지연 시 지체상금, 소유권이전 등)는 시행위탁사이자 실질적인 사업주체인 주식회사 C이 부담하고, 계약자는 사업주체인 B 주식회사에 대하여 분양계약과 관련된 손해배상 및 비용청구를 할 수 없다.

다. 원고는 2012. 12. 2. 피고 B에게 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연되었음을

이유로 이 사건 계약 제2조 제4항에 따라 이 사건 계약을 해제하니, 납부한 계약금 59,766,000원을 돌려 달라'는 내용의 문서를 내용증명으로 보냈고, 위 문서는 2022. 12. 8. 송달되었다.

라. 피고 C은 2022. 12. 1. 서울시 서대문구청장으로부터 임시사용승인을 받았고, 2022. 12. 19. 원고에게 '피고 C은 2012. 12. 1. 임시사용승인을 득하였으므로, 수분양자는 더 이상 해제권을 행사할 수 없다.'라는 내용의 문서를 내용증명으로 보냈으며, 2022. 12. 26. 서울시 서대문구청장으로부터 사용승인을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B의 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고 B의 주장

이 사건 계약서 제23조 제6항은 부제소 합의에 해당하므로, 원고의 피고 B에 대한 소는 각하되어야 한다.

나. 판단

1) 이 사건 계약서 제23조 제6항은 “매도인으로서 발생하는 일체의 의무(분양금액 및 공급금액의 반환, 입주지연 시 지체상금, 소유권이전 등)는 시행위탁사이자 실질적인 사업주체인 주식회사 C이 부담하고, 계약자는 사업주체인 B 주식회사에 대하여 분양계약과 관련된 손해배상 및 비용청구를 할 수 없다.”라고 규정하고 있다.

2) 위 규정은 그 문언에 비추어 원고가 피고 B에 대해서는 F호 공급계약으로 인하여 발생하는 일체의 권리를 행사하지 않겠다고 하는 부제소 합의라고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 피고 B에 대한 소는 권리보호의 이익이 없어 부적법하다. 피고 B의 본안 전 항변은 이유 있고, 본안에 관하여는 나아가 판단하지 아니 한다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 계약은 입주예정일은 2022. 8.로 명시하고 있고, 그로부터 3개월이 지나면 계약을 해제할 수 있도록 명시하고 있으므로, 2022. 11. 30.이 도과함으로써 약정해제권이 발생하였고, 이 사건 계약은 원고의 해제의 의사표시의 도달로써 적법하게 해제되었다. 피고 C은 그 원상회복으로 원고에게 원고가 지급한 계약금을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 이 사건 계약서 제2조 제4호 제1항에 의하면, 원고는 피고 B의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연된 경우 이 사건 계약을 해제할 수 있다. 이 사건 계약서에는 입주예정일을 '2022. 8월(단, 입주예정일은 현재 미확정으로 추후 변동될 수 있으며 정확한 입주일은 추후 서면 통보 예정)'라고 규정하고 있다.

2) 원고는 이 사건 계약은 입주예정일을 2022. 8.로 명시하고 있다고 주장하지만, 입주예정일이 8월 중 어느 날인지 구체적인 일자 는 기재되어 있지 아니하고, '입주예정일은 현재 미확정으로 추후 변동될 수 있으며 정확한 입주일은 추후 서면 통보 예정'이라는 내용의 문구까지 함께 기재되어 있는 이상 입주예정일이 2022. 8.로 확정되었다고 해석하기는 어렵다. 원고는 그와 같이 해석하지 않는다면 이 사건 계약서 제2조 제4항의 약정해제권 조항을 무의미하게 만드는 결과를 가져오게 되므로 부당하다는 주장도 하고 있으나, 입주예정일이 확정된 이후부터는 약정해제권의 발생 요건 충족 여부를 판단할 수 있으므로, 위 조항이 전혀 의미가 없게 되는 것은 아니다. 결국 입주예정일을 2022. 8.로 볼 수 없는 이상 원고에게 이 사건 계약서 제2조 제4항에 따른 약정해제권이 발생하였다고 볼 수 없고, 원고의 이 사건 계약 해제는 부적법하다. 이를 전제로 계약금의 반환을 구하는 원고의 청구는 더 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3) 설령 원고의 주장과 같이 이 사건 계약이 입주예정일을 2022. 8.로 확정하고 있다고 해석한다고 하더라도, 이 사건 계약서 제2조 제4항은 매도인의 귀책사유를 추가로 요구하고 있다. 즉, 원고의 약정해제권이 발생하기 위해서는 피고 B의 귀책사유로 인하여 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연되어야 할 터인데, 원고는 피고 B의 귀책사유에 관하여 아무런 주장과 입증을 하지 않았다(피고 B은 이에 대하여 원고와 같이 계약금만 납부하고 단순 변심하여 계약해제를 주장하는

사람들이 서대문구청 앞에서 사용승인을 반대하는 집회를 하자, 공무원들이 이들의 눈치를 보느라 모든 요건을 갖추어졌음에도 사용승인을 내어주지 않아서 입주예정일이 2022. 11. 30.을 도과한 것이라고 주장하고 있다). 원고의 청구는 이 점에서도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 소는 부적법하므로 각하하고, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김회근