

서울중앙지방법원 2024. 5. 23 선고 2023가합86568 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 유민상, 이권호

피고B 주식회사

소송대리인 법무법인 흡스앤킴

담당변호사 김태훈

변론 종결 2024. 4. 25.

판결 선고 2024. 5. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 310,750,000원 및 그 중 84,750,000원에 대하여는 2023. 9. 9.부터, 226,000,000원에 대하여는 2021. 2. 20.부터 각 2024. 5. 23.까지 연 6%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 339,000,000원 및 그 중 113,000,000원에 대하여는 2023. 9. 9.부터 이 사건

소장 부분 송달일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%, 226,000,000원에 대하여는 2021. 2. 20.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.1)

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 주식회사 C(이하 '주식회사' 명칭은 생략한다)로부터 신탁을 받아 강릉시 D 외 1필지 지상 'E' 상가건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다) 및 분양사업을 진행한 회사이고, 원고는 이 사건 건물 F호(이하 '이 사건 호실'이라 한다)의 수분양자이다.

나. 원고는 2019. 11. 15. 피고와 이 사건 호실에 관하여 분양대금을 565,000,000원으로 정하여 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 분양계약의 주요 내용은 다음과 같다.

이 사건 분양계약서

■ 수탁자 겸 매도인: 피고

■ 위탁자 겸 수익자: C

■ 시공사: I

■ 입주예정일: 2021년 7월 예정(입주예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 정확한 입주일자는 추후 개별 통보함)

제3조(계약의 해제)

④ 원고는 피고의 귀책사유로 인해 다음 각호의 어느 하나의 사유가 발생할 경우에는 본 계약을 해제할 수 있다.

가. 피고의 귀책사유로 인하여 입점이 당초 입점예정일로부터 3개월을 초과하여 지연된 경우. 단, 피고의 귀책사유가 아닌 천재지변, 행정명령, 관계법령의 제정 또는 개정 등의 불가항력적인 사유로 인하여 준공이 지연될 경우에는 이를 사유로 원고는 피고에게 본 계약의 해제를 요구할 수 없다.

제4조(위약금)

③ 제3조 4항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 피고는 원고에게 분양대금 총액의 10%를 위약금으로 지급한다.

다. 원고는 피고에게, 2019. 11. 15. 계약금 56,500,000원을, 2020. 3. 20. 내지 2021. 2. 20. 사이에 4회에 걸쳐 중도금 합계 226,000,000원을 각 지급하였다.

라. 원고는 2023. 9. 7. 피고에게 '입점예정일로부터 3개월을 초과하여 입점이 지연되고 있으므로 이 사건 분양계약 제3조 제4항 가.목의 분양계약 해제 사유가 발생하였고, 이에 기하여 이 사건 분양계약을 해제한다. 이에 기지급한 계약금 56,500,000원 및 위약금 56,500,000원의 지급을 최고하며, J저축은행으로부터 대출을 받아 지급한 중도금 합계 226,000,000원의 경우 위 돈을 지급하거나, 면책적 채무인수를 하여 중도금 대출 관련 채무를 면하게 해 주기 바란다'는 내용의 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 2023. 9. 8. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 6, 7, 10, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

이 사건 분양계약서에 명시된 입점예정일은 2021. 7.인데, 위 예정일로부터 약 2년 1개월이 경과하였음에도 이 사건 건물의 준공이 이루어지지 않고 있다. 이는 이 사건 분양계약 제3조 제4항 가.목의 해제 사유에 해당하고, 원고는 이에 근거하여 이 사건 분양계약을 적법하게 해제하였다. 따라서 피고는 원고에게 (1) 원상회복으로 기지급한 분양대금 합계액 282,500,000원(= 계약금 56,500,000원 + 중도금 226,000,000원) 및 이에 대한 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있고, (2) 이 사건 분양계약 제4조 제3항에 따른 위약금 56,500,000원(= 총 분양대금 565,000,000원 × 10%) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 본 인정사실에 의하면, 이 사건 분양계약에서 정한 입점예정일은 2021. 7.이고, 그로부터 3개월을 초과하여 입점이 지연된 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 분양계약 제3조 제4항 가.목에 따라 원고에게 약정해제권이 발생하였다고 봄이 타당하다.

그런데 위와 같은 해제 사유에 기하여 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 원고의 2023. 9. 7.자 내용증명이 2023. 9. 8.경 피고에게 도달한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 분양계약은 2023. 9. 8.경 적법하게 해제되었다[이와 관련하여 피고는 이른바 코로나 19 사태, 부동산 PF 업계의 자금 유동성 문제 등으로 인해 이 사건 공사의 공기가 지연되었거나 공사 진행에 타격을 입었고, 이는 이 사건 분양계약 제3조 제4항 가.목 단서의 '불가항력적인 사유'에 해당한다는 취지로 주장하나, 을 제1, 2호증의 각 기재만으로는 피고가 주장하는 사유를 위 분양계약서에서 정한 불가항력적인 사유로 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(피고가 입주예정일로부터 2년이 넘도록 특별한 입주조치 의무를 이행하고 있다는 점을 인정할 아무런 자료도 없다)].

한편, 이 사건 분양계약 제4조 제3항에서 위와 같은 사유로 계약이 해제된 경우 피고가 원고에게 분양대금 총액의 10%를 위약금으로 지급하여야 한다고 정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 분양계약 해제에 따른 원상회복으로 원고가 기지급한 분양대금 합계액 282,500,000원을 지급할 의무가 있고, 이 사건 분양계약 제4조 제3항에 따른 위약금 56,500,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 손해배상예정액 감액 주장에 관한 판단

- 1) 주장의 요지 피고는 위약금 청구 규정인 이 사건 분양계약 제4조 제3항은 손해배상액의 예정에 해당하는데, 그 예정액이 지나치게 과다하여 감액되어야 한다고 주장하므로, 이에 관하여 본다.
- 2) 관련 법리 민법 제398조 제4항에 의하면 위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정되고, 같은 조 제2항에 의하면 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있는바, 여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 말한다(대법원 1993. 1. 15. 선고 92다36212 판결 등 참조).
- 3) 구체적 판단 살피건대, 이 사건 분양계약 제4조 제3항의 내용과 취지 등에 비추어 보면, 이는 손해배상의 예정에 해당한다고 봄이 상당하다. 그런데 을 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를

종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 피고는 코로나 19 사태로 인해 이 사건 공사의 공기가 지연되었다고 주장하고 있는데, 비록 위와 같이 단정하기는 어렵다 하더라도, 위와 같은 사정이 이 사건 공사의 진행에 영향을 준 사실 자체를 부인하기는 어려워 보이는바, 피고가 이 사건 분양계약에 따른 입점예정일을 준수하지 못한 것을 전적으로 피고의 책임으로만 돌리기는 어려운 점, ② 피고는 그 외에도 러시아·우크라이나 전쟁, 금리 인상, 물가 상승 등의 사정을 들고 있는데, 앞서 본 코로나 19 사태를 포함하여 피고가 주장하는 위와 같은 사정들이 피고의 과실과 경합하여 이 사건 공사를 지연시킨 것으로 보이므로, 이를 손해배상 예정액의 감액에서 고려할 수 있는 점(대법원 2005. 11. 25. 선고 2003다60136 판결 참조), ③ 원고는 이 사건 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로 이미 지급한 분양대금과 이에 대한 지연손해금을 반환받을 수 있는 점 등에 비추어 보면, 피고에게 이 사건 분양계약에서 정한 손해배상 예정액 전액의 지급을 명하는 것은 부당하게 과다하다고 보이므로, 피고가 원고에게 지급할 위약금 중 50%를 감액함이 타당하다. 따라서 피고의 이 부분 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 분양계약 해제에 따른 분양대금 및 위약금 합계 310,750,000원[= 기지급한 분양대금 282,500,000원 + 위약금 28,250,000원(= 총 분양대금 565,000,000원 × 10% × 1/2)] 및 그 중 계약금 56,500,000원에 대하여는 계약금 지급일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2023. 9. 9.부터, 중도금 226,000,000원에 대하여는 4회차 중도금 지급일인 2021. 2. 20.부터, 위약금 28,250,000원에 대하여는 원고가 그 이행을 청구한 2023. 9. 7.자 내용증명이 피고에게 송달된 다음날인 2023. 9. 9.부터, 각 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 5. 23.까지는 상법이 정한 연 6%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이에솔

판사전현진

1) 원고는 다른 수분양자인 G, H과 함께 이 사건 소를 제기하였으나, G, H은 2024. 4. 15. 소를 취하하였다.