

수원지방법원 2020. 6. 11 선고 2019나83694 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2020. 6. 11 선고 2019나83694 판결

수원지방법원 2019. 9. 19 선고 2018가단547565 판결

전 문

원고, 피항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 준

담당변호사 박보준, 장미리

피고, 항소인B 주식회사

변론 종결2020. 5. 21.

판결 선고2020. 6. 11.

제1심판결수원지방법원 2019. 9. 19. 선고 2018가단547565 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 85,420,000원과 그 중 42,710,000원에 대하여 2017. 5. 10.부터 이 사건 청구취지 및 원인변경신청서부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%, 그 중 42,710,000원에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 5. 10. 피고로부터 용인시 처인구 D건물 E동(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 427,100,000원(토지와 건물 포함)에 매수하는 계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고 구체적인 대금 지급 시기는 아래와 같이 약정하였으며, 계약금 42,710,000원을 그 무렵 지급하였다.

--	--	--	--	--	--	--	--

나. 이 사건 분양계약서에는 입주예정일이 2018. 3. 30.로 정해졌는데, 위 입주예정일은 공정 및 행정예 따라 다소 변경될 수 있으며, 이 경우 피고가 원고에게 추후 개별 통보하기로 약정하였다.

다. 이 사건 분양계약에서 '원고는 피고의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 이 사건 분양계약을 해제할 수 있다. 단, 천재지변 또는 피고의 귀책사유가 아닌 행정명령 등의 불가항력적인 사유로 인하여 입주가 지연될 경우에는 이를 사유로 원고는 피고에게 본

계약의 해제를 요구할 수 없는 것'으로 약정(이 사건 분양계약서 제2조 제3항)하고, '위 제2조 제3항에 해당하는 사유로 이 사건 분양계약이 해제된 때에는 피고는 원고에게 공급대금 총액의 10%를 위약금으로 지급한다'고 약정(위 계약서 제3조 제2항)하였다.

라. 피고는 이 사건 건물에 관하여 2018. 9. 28. 사용승인을 받았다.

[인정근거] 당사자 사이에 다툼이 없는 사실, 갑 제3, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 피고는 이 사건 분양계약 체결 당시 원고와 약정한 입주예정일인 2018. 3. 30.이 지났음에도, 이 사건 건물이 완공되지 않았고 피고는 일방적으로 입주예정일을 2018. 6.로 변경하였으며, 이 사건 건물은 이 사건 분양계약 체결 당시 설명하였던 남향이 아닌 동향으로 공사가 진행되고 있었다.

피고는 심지어 이 사건 건물을 2018. 9. 28.이 되어서야 사용승인을 받았다.

2) 피고는 이 사건 건물에 대하여 자신의 위와 같은 귀책사유로 약정한 기간 및 조건에 따라 원고에게 제공하여야 할 자신의 의무를 다하지 못했다. 결국 원고는 2018. 4. 25. 피고의 채무불이행에 기하여 이 사건 분양계약을 해제하고 그에 따른 원상회복 및 손해배상을 요구하였다.

3) 피고는 원고에게 이 사건 분양계약의 계약금 4,271만 원을 원상회복으로 반환하고, 총 공급대금의 10%에 해당하는 위약금 4,271만 원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 이 사건 분양계약서에서 정한 입주예정일은 다소 변경될 수 있고, 이 경우 추후 개별 통보하기로 하였는바, 2018. 5. 29.자로 발송된 입주안내서(을 제1호증)를 기준으로 입주일자를 결정하는 것이 타당하며, 피고는 이 사건 건물 공사를 완료하여 수차례 원고에게 입주를 독려하였다.

2) 피고 측에서 입주지정기간 및 잔금납부 안내를 통보한 후 원고는 계속 입주일을 지정하지 않고 미루어 왔으며, 그 이후 건물 평면 방향의 문제를 새로 제기하면서 입주하지 못하겠다고 통보해 왔다.

3) 피고는 2018. 10. 5. 원고에게 이 사건 건물의 사용승인에 대한 안내를 하면서, 중도금과 잔금에 대한 납부 안내 및 납부 지연시 연체료 가산에 대해 통지하였다. 이에 대해 원고가 대금 지급에 응하지 아니하였으므로, 피고는 2019. 1. 25. 원고에게 이 사건 분양계약의 해제 의사표시를 하였다.

3. 판단

가. 입주지연으로 인한 약정해제권의 발생

1) 앞서 본 바에 의하면 피고는 이 사건 분양계약에서 정한 입주예정일로부터 3개월 이상 준공 및 사용승인을 지연하여 원고로 하여금 입주예정일인 2018. 3. 30.로부터 3개월을 초과하여 입주를 할 수 없게 하였으므로, 원고에게 그 무렵 이 사건 분양계약 제2조 제3항에 따라 약정해제권이 발생하였다고 할 것이다.

2) 한편, 동시이행의 관계에 있는 쌍무계약에 있어서 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려고 하는 자는 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행을 제공하여야 하는 것이지만, 원고가 이 사건 분양계약 해제의 근거로 삼은 이 사건 분양계약 제2조 제3항은 분양대금 납부의무의 이행제공을 그 요건으로 명시하지 않은 점, 위 조항은 분양자의 현저한 공급지연(이 사건의 경우 3개월)이 발생한 경우 수분양자들로 하여금 분양계약의 구속력으로부터 용이하게 벗어날 수 있도록 하기 위하여 규정된 것으로 보이는 점, 더구나 위 조항은 피고가 입주예정일을 준수하지 못한 경우 원고가 바로 분양계약을 해제할 수 있다고 정하지 아니하고 미리 3개월의 여유기간을 부여하고 있는데, 만일 이 사건 조항의 존재에도 불구하고 여전히 원고가 위 조항에 기해 분양계약을 해제하기 위해서 반대의무의 이행제공을 하여야 한다고 본다면 위 조항은 결국 피고에게 3개월의 기간을 추가로 허용하여 주는 역할, 즉 입주예정일이 도과되어도 3개월이 지나지 않는 경우에는 원고가 '반대의무의 이행제공을 하여도' 계약을 해제할 수 없도록 하는 기능밖에 남지 않게 될 것이고 그 결과 위 조항은 원고의 해제권을 규정한 형식임에도 불구하고 오로지 피고를 위한 조항으로 전환되고 말 것이므로, 이러한 해석은 위 조항을 굳이 별도로 규정하게 된 취지에 반한다고 하지 않을 수 없는 점 등을 고려하면, 위 조항에 근거하여 이 사건 분양계약을 해제하는 원고로서는 피고에게 중도금 및 잔금의 이행제공을 할 의무가 없다고 할 것이다(대법원 2013. 3. 14. 선고 2011다3343 판결 참조).

나. 약정해제권의 행사 가능 여부

1) 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 좋은 이행을 하면 해제권은 소멸한다고 보아야 할 것인데, 이 사건 분양계약에서 정하고 있는 위

약정해제권도 실질적으로는 채무불이행을 원인으로 하는 해제라는 점에 비추어 보면, 이 사건 분양계약 제2조 제3항의 해제권 유보 약정은 이 사건 건물의 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 그 입주를 지연시키는 상태가 계속 중인 경우에 한하여 해제권을 행사할 수 있고, 3개월을 초과하여 입주를 지연시켰다고 하더라도 그 후 피고의 적법한 이행제공으로 그와 같은 상태가 종료되었다면 원고가 더 이상 해제권을 행사할 수 없는 것으로 해석함이 상당하다.

2) 이 법원에 현저한 사실 및 앞서 든 증거에 의하면, 피고는 이 사건 건물에 관하여 2018. 9. 28. 사용승인을 받은 사실, 이 사건 건물의 시공사인 주식회사 F은 2018. 10. 4. 원고에게 이 사건 건물에 대하여 위와 같은 사용승인이 있었음을 통보한 사실, 원고는 2018. 10. 10. 이 사건 소를 제기하면서 위 사용승인 통보를 서증(갑 제6호증)으로 첨부하였고, 원고의 이 사건 분양계약 해제의 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분은 2018. 10. 22. 피고에게 송달된 사실을 인정할 수 있다.

3) 따라서 원고가 이 사건 건물의 입주가 3개월 이상 지연되었는데도 이 사건 분양계약을 해제하지 아니한 상태에서 피고가 이 사건 건물의 사용승인을 받고 그 입주가 가능해진 이상, 원고가 이 사건 소장부분의 송달로써 한 이 사건 분양계약의 해제 의사표시는 그 효력이 없다고 할 것이므로(대법원 2020. 5. 28. 선고 2018다265904 판결 참조), 이 부분을 지적하는 피고의 주장은 이유 있다.

4) 원고는 이에 대해 입주지연 상태가 유지되던 2018. 4. 25. 이 사건 분양계약을 해제하였다고 주장하나, 원고 제출의 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(원고는 갑 제4호증을 들어 2018. 4. 25. 이 사건 분양계약을 해제하였다는 취지로 주장하는 것으로 보이나, 갑 제4호증은 이 사건 분양계약의 대행사인 H의 대표 I의 확약서일 뿐, 원고의 어떤 의사표시가 담겨 있지 않다). 나아가 피고 측이 원고에게 이 사건 건물의 사용승인 사실을 통지하기 전까지 원고가 피고에게 별도로 이 사건 분양계약 해제의 의사표시를 하였음을 인정할 증거도 없다. 다. 원고 주장의 계약해제가 인정되지 아니하는바, 달리 피고가 주장하는 해제의 효력에 대해서는 판단하지 않는다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리 하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고의 청구를 기각한다.

재판장판사송승용

판사정덕수

판사하성원