

수원지방법원 2023. 7. 6 선고 2022가단511259 판결 [계약금 및 중도금반환청구 등]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 송기원

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 세양

담당변호사 고희주

변 론 종 결 2023. 5. 18.

판 결 선 고 2023. 7. 6.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 348,200,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분의 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12% 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 부동산컨설팅업 및 분양대행업 등을 주된 영업으로 하는 주식회사이고, 피고는 부동산개발, 공급, 매매, 임대업 등을 주된 영업으로 하는 주식회사이다.

나. 원고는 2021. 2. 9. 피고(시행위탁자), 주식회사 C(매도자 겸 시행수탁자. 이하 'C'이라 한다) 및 주식회사 D(시공사)와, 경기도 성남시 분당구 E 근린생활시설 F호, G호 상가(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 관하여 각 분양계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다. 그중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.

*매매대금

1) F호 상가

매매대금: 949,000,000원

계약금: 94,900,000원(계약시), 중도금: 94,900,000원(2021. 3. 31.), 잔금: 759,200,000원(입점지정기간)

2) G호 상가

매매대금: 792,000,000원

계약금: 79,200,000원(계약시), 중도금: 79,200,000원(2021. 3. 31.), 잔금: 633,600,000원(입점지정기간)

*주요 조항

제4조 (소유권 이전)

① 갑(C)은 이 계약 목적 건물의 준공일로부터 60일 이내에 소유권보존등기를 하도록 한다. 단, 소유권보존등기는 지적공부 정리 등으로 지연될 수 있으며, 특히 대지의 이전등기는 상당기간 지연될 수 있고 이 경우 건물등기와 대기권 등기를 별도로 이행해야 한다. 이에 대해 을(원고)은 갑 또는 병(주식회사 D)에게 이의를 제기하지 못한다.

제9조 (계약해제 및 위약금)

③ 을은 갑의 귀책사유로 인해 다음 각 호의 어느 하나의 사유가 발생한 경우 본 계약을 해지할 수 있다.

1. 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연된 경우
2. 분양상가의 하자가 중대하고 보수가 곤란하여 계약의 목적을 달성하기 곤란한 경우
3. 분양광고 등을 통해 계약의 내용이 된 사항과 실제 시공건축물과의 차이가 현저하여 계약목적을 달성할 수 없는 정도에 이른 경우
4. 이중분양으로 인해 분양계약에 따른 소유권이전등기의무가 불가능한 경우
5. 그 밖에 계약의 중요한 사항을 위반하여 계약목적을 달성할 수 없는 경우

제19조 (관리형토지신탁 관련 특약사항)

① 본 공급계약에서 시행수탁자 C은 분양 물건에 대한 분양공급자(매도인)의 지위에 있으나, 본 건 신탁의 수탁자로서 신탁계약에 의거 신탁업무 범위 내에서 신탁재산을 한도로만 매도인으로서의 책임을 부담하고, 본 공급계약으로 인한 매도인으로서 일체의 의무 및 실질적 시행 주체로서의 의무와 책임은 신탁계약의 시행위탁자 겸 수익자인 피고가 부담하고 있음을 인지한다.

다. 원고는 이 사건 계약에 따라 피고에게, 이 사건 상가 F호 계약금 79,200,000원과 중도금 79,200,000원, 이 사건 상가 G호 계약금 94,900,000원과 중도금 94,900,000원 합계 348,200,000원을 지급하였다.

라. 원고는 2021. 12. 7. 피고에게 보낸 내용증명우편을 통하여, 이 사건 계약 제9조 제3항 제2호 및 제5호에 따라 이 사건 계약을 해제한다고 통지하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 3, 5호증(가지번호 포함. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

(1) 피고의 채무불이행을 이유로 한 계약해제 주장

피고는 이 사건 상가에 관하여 사용승인을 얻어야 할 의무 및 이 사건 상가가 위치한 대지에 관하여 대지권 등기를 하여야 할 의무가 있으나, 이들 의무를 이행하지 않았다. 이는 피고가 '계약의 중요한 사항을 위반하여 계약목적 달성을 할 수 없는 경우'에 해당하고, 이를 이유로 원고가 2021. 12. 7.자 내용증명우편을 통하여 이 사건 계약을 해제하였으므로, 피고는 계약해제에 따른 원상회복으로서, 원고에게서 지급받은 이 사건 상가에 관한 계약금과 중도금 합계 348,200,000원과 이에 대한 지연손해금을 원고에게 지급할 의무가 있다.

(2) 사정변경을 이유로 한 계약해제 주장

이 사건 계약이 체결된 이후 이 사건 상가의 분양자인 피고가 특혜 시행 등의 문제로 사회적인 지탄을 받고 주요 인사들이 모두 구속 수감되는 등의 사정이 발생하였고, 이로 인하여 원고가 이 사건 상가를 재판매하거나 임대하는 것이 곤란한 지경에 이르렀다. 원고는 이 사건 계약을 체결할 당시 위와 같은 사정을 예견하지 못하였고 예견할 수도 없었으며, 사정이 이러한에도 이 사건 계약을 유지하는 것은 신의성실의 원칙에 반한다. 따라서 원고는 사정변경을 이유로 이 사건 계약을 해지할 수 있는데, 원고는 2021. 12. 7.자 내용증명우편을 통하여 이 사건 계약을 해제하였으므로, 피고는 계약해제에 따른 원상회복으로서, 원고에게서 지급받은 이 사건 상가에 관한 계약금과 중도금 합계 348,200,000원과 이에 대한 지연손해금을 원고에게 지급할 의무가 있다.

나. 판단

(1) 피고의 채무불이행을 이유로 한 계약해제 주장에 관한 판단

을5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 집합건물인 이 사건 상가가 위치한 대지에 관하여 대지권 등기가 마쳐지지 아니한 사실은 인정된다. 그런데 앞서 든 증거들과 을1 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실들에 비추어 보면, 위 인정 사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 계약의 중요한 사항을 위반하였고 이로 인하여 원고가 계약목적 달성을 할 수 없는 경우에 이르렀다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 상가가 포함된 집합건물에 관하여 2021. 5. 31. 사용승인이 이루어졌고, 2021. 6. 7. C

명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

② 피고는 이 사건 상가의 입주지정기간을 2021. 5. 31.부터 2021. 7. 31.까지로 정하여 원고에게 위 기간 내에 입주할 것과 잔금을 지급하고 소유권이전등기를 마칠 것을 통지하였는데, 원고는 위 기간 내에 피고에게 잔금을 지급하지 않았다.

③ 이 사건 계약 제4조 제1항은 “특히 대지의 이전등기는 상당기간 지연될 수 있고 이 경우 건물등기와 대지권 등기를 별도로 이행해야 한다. 이에 대해 을(원고)은 갑 또는 병(주식회사 D)에게 이익을 제기하지 못한다.”고 규정하고 있다.

④ 원고는 피고가 대지권 등기의무를 이행하지 아니하여 원고가 이 사건 상가를 재매각할 수 없게 되는 등으로 계약목적 달성을 수 없게 되었다고 주장하나, 원고는 이 사건 상가를 포함하여 같은 건물에 위치한 상가 10개 호수를 분양받았는데 그중 이 사건 상가를 제외한 나머지 8개 호수는 모두 전매가 이루어진 점에 비추어 보면 위와같은 사정이 원고의 이 사건 상가 재매각에 지장을 주었다고 보기 어렵다.

(2) 사정변경을 이유로 한 계약해제 주장에 관한 판단

이른바 사정변경으로 인한 계약해제는, 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이고, 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다. 또한, 계약의 성립에 기초가 되지 아니한 사정이 그 후 변경되어 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약목적 달성을 수 없게 됨으로써 손해를 입게 되었다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약내용의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결 참조).

위 (1)항에서 본 사실들에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 계약 체결 당시 당사자들이 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그로 인하여 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 해당한다고 인정하기에

부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 백대현