

울산지방법원 2020. 11. 5 선고 2019가합17610 판결 [계약금및중도금반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

원고들 소송대리인 변호사 신창민

피 고 J 주식회사

소송대리인 변호사 강소영, 강영준

변 론 종 결 2020. 8. 13.

판 결 선 고 2020. 11. 5.

주 문

1. 피고는 원고들에게 별지 목록 중 “청구금액” 해당란 기재 각 돈과 이에 대하여 2019. 12. 7.부터

값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 울산 남구 K외 17필지 지상에 신축 중인 ‘L’ 오피스텔(이하 ‘이 사건 오피스텔’이라고 한다) 건축 사업의 시행사이다.

나. 원고들은 별지 목록 중 “계약일” 해당란 기재 각 일자에 피고와 사이에 피고로부터 같은 목록 중 “목적물” 해당란 기재 각 이 사건 오피스텔 호수를 같은 목록 중 “분양대금” 해당란 기재 각 금원에 분양받기로 하는 분양계약(이하 ‘이 사건 각 분양계약’이라고 한다)을 체결하였다.1) 이 사건 각 분양계약의 주요 내용은 다음과 같다.

입주(점) 예정일 : 2019년 3월 (공정에 따라 변경될 수 있으며, 추후 개별 통보함)

제7조 (계약해제)

① “을(원고들, 이하 같다)”이 아래 각호에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 “갑(피고, 이하 같다)”은 각호에 별도 명시하지 않는 한 10일의 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

마) “갑”의 보증 등으로 “을”이 금융기관으로부터 공급금액을 대출받은 경우, 대출금 상환을 지연하거나 공급금액 대출약정에 따른 대출금용기관을 채권자로 하는 담보권 설정 절차의 이행지연 등을 사유로 당해 금융기관이 “갑”에게 대출원리금 상환요청을 하였을 때

③ “을”은 아래 각호의 1에 해당하는 경우 본 계약을 해제할 수 있다

가) “갑”의 귀책사유로 인하여 입주(점)가 당초 입주(점)예정일로부터 3개월을 초과하여 지연된 경우

나) “갑”이 허가권자로부터 건축물 분양에 관한 법률 제9조의 규정에 의한 시정명령을 받은 경우

④ 제1항 내지 제2항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 “을”은 그 상대방에게 위약금으로 분양대금 총액의 10% 및 기 지급된 중도금 대출금 대납이자를 “갑”에게 지급하여야 하며, 제3항의 경우에는 “갑”이 “을”에게 위약금으로 분양대금 총액의 10%를 지급하기로 한다.

⑤ “갑”은 본 계약이 해제되는 경우 “을”이 기 납부한 대금에 대하여는 대출원리금, 위약금을 공제한 후 “을”에게 반환키로 하며, “을”이 기 납부한 대금에 대해 이자는 없는 것으로 한다.

다. 원고들은 이 사건 각 분양계약에 따라 피고에게 별지 목록 중 “계약금(10%)” 해당란 기재 각 돈과 중도금 등을 합하여 같은 목록 중 “지급금액” 해당란 기재 각 돈을 지급하였다.

라. 그런데 이 사건 오피스텔은 이 사건 각 분양계약에서 정한 입주 예정일인 2019. 3.을 3개월 이상 초과한 현재까지 입주가 이루어지지 아니하고 있고, 원고들이 이를 이유로 이 사건 각 분양계약을 해제한다는 내용의 의사표시가 담긴 이 사건 소장이 2019. 12. 6. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

위 기초사실에 의하면, 이 사건 각 분양계약은 이 사건 각 분양계약 제7조 제3항 가.목에서 정한 피고의 귀책사유로 인한 해제 사유의 발생에 따른 원고들의 해제의 의사표시로 적법하게 해제되었다. 따라서 피고는 원고들에게 이 사건 각 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고들이 지급한 별지 목록 중 “지급금액” 해당란 기재 각 돈과 이 사건 각 분양계약에서 정한 위약금으로 같은 목록 중 “계약금(10%)” 해당란 기재 각 돈의 합계액인 같은 목록 중 “청구금액” 해당란 기재 각 돈 및 이에

대하여 위 돈의 지급일 이후로서 원고들이 구하는 이 사건 소장이 피고에게 송달된 다음날임이 기록상 명백한 2019. 12. 7.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 해제권 미발생 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장

이 사건 각 분양계약 제7조 제3항 가.목에서 정한 해제권은 약정해제권이 아닌 법정해제권을 정한 것으로서 원고들의 잔금에 대한 이행제공이 없는 이상 원고들의 해제권이 발생하지 아니하고, 가사 약정해제권으로 정한 것이라 하더라도 이 사건 각 분양계약에 의하면 원고들의 잔금지급 의무는 피고의 준공검사 신청과 동시이행관계에 있고, 이 사건 각 분양계약의 목적물 인도는 준공검사 신청 및 잔금 완납 후에 이루어지므로 원고들이 피고의 오피스텔의 인도보다 선이행 또는 동시이행하여야 할 잔금에 대한 현실적인 이행의 제공을 하지 않는 한 피고가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없으므로, 원고들의 약정해제권도 발생하지 아니한다.

2) 판단

가) 먼저 이 사건 각 분양계약 제7조 제3항 가.목에서 정한 해제권은 약정해제권이 아닌 법정해제권을 정한 것이라는 피고의 주장에 관하여 보건대, 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 각 분양계약 제7조 제3항 가.목의 해제 사유는 “입주가 당초 입주(점)예정일로부터 3개월을 초과하여 지연된 경우”라고 하면서 구체적인 기간을 특정하여 이를 초과하는 경우에는 원고들에게 바로 해제권을 행사할 수 있도록 정하고 있는바, 이를 일반적인 민법상 피고의 이행지체로 인한 해제권과 동일한 내용의 규정이라고 보기는 어려우므로 이 부분 피고의 주장은 이유 없다.

나) 다음으로 원고들이 잔금에 대한 현실적인 이행의 제공을 하지 않는 한 피고가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없으므로 원고들의 약정해제권도 발생하지 아니한다는 취지의 주장에 대하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 원고들은 이 사건 각 분양계약에서 정한 약정해제권을 행사하여 이 사건 각 분양계약을 해제한 것일 뿐 피고의 채무불이행을 이유로 한 법정해제권을 행사한 것이 아니고, 이

사건 각 분양계약 제7조 제3항에서는 피고의 입주지연만을 그 요건으로 하고 있고, 별도로 계약 해제에 앞서 최고 및 반대급부의 이행제공 절차를 거치도록 규정하고 있지도 아니하므로, 원고들이 이 사건 각 분양계약에서 정한 약정해제권에 기해 이 사건 각 분양계약을 해제하기 위하여 피고에게 이행을 최고하거나 반대급부의 이행제공을 하여야 한다고 볼 수는 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

나. 공제 또는 상계 항변에 대한 판단

1) 피고의 주장

이 사건 각 분양계약 제7조 제5항에서는 피고는 이 사건 각 분양계약이 해제되는 경우 원고들이 기 납부한 대금에 대하여는 대출원리금, 위약금을 공제한 후 원고들에게 반환한다고 규정하고 있고, 위 규정이 아니더라도 피고가 원고들의 중도금 대출이자를 대납하기로 한 약정은 이 사건 각 분양계약의 존속을 전제로 하는 것이어서 이 사건 각 분양계약이 해제된다면 원고들과 피고 사이의 중도금 대출이자 부담 약정 역시 소급적으로 효력을 잃었다고 보아야 한다. 따라서 원고들은 이 사건 각 분양계약 해제에 따른 원상회복으로 피고가 대납한 중도금 대출이자 상당액을 피고에게 지급할 의무가 있다 할 것이므로, 피고가 원고들을 대신하여 납부한 중도금에 대한 대출이자를 자동채권으로 하여 원고들에게 반환하여야 하는 금액과 대등액에서 상계한다.

2) 판단

이 사건 각 분양계약 제7조 제5항이 피고 주장과 같은 내용으로 규정되어 있는 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

그러나 앞서 인정한 사실 및 변론전체의 취지를 통하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 계약이 해제되는 경우 당사자들 사이의 약정으로 그 원상회복의 범위에 대하여 달리 정하는 것도 얼마든지 가능하다 할 것인데, 이 사건 각 분양계약 제7조 제4항은 “제1항 내지 제2항에 해당하는 사유(원고들의 책임 있는 사유로 인한 해제를 의미한다)로 본 계약이 해제된 때에는 원고들은 그 상대방에게 위약금으로 분양대금 총액의 10% 및 기 지급된 중도금 대출금 대납이자를 피고에게 지급하여야 하며, 제3항의 경우(피고의 귀책사유로 인한 해제를 의미한다)에는 피고가 원고들에게

위약금으로 분양대금 총액의 10%를 지급하기로 한다”고 규정하고 있고, 이에 의하면 원고들과 피고는 피고의 귀책사유로 인한 해제의 경우와 원고들의 귀책사유로 인한 해제의 경우를 구별하여 원고들의 책임 있는 사유로 이 사건 각 분양계약이 해제되는 경우에만 피고로 하여금 원고들에게 대신 납부한 중도금 대납 이자의 반환을 구할 수 있도록 정하였다고 봄이 상당한 점, ② 이 사건 각 분양계약 제7조 제5항은 이 사건 각 분양계약 해제시 원고들이 납부한 분양대금에 대한 이자를 반환하지 않는 것으로 규정하고 있어 피고 주장과 같이 이 사건 각 분양계약을 해석하게 되는 경우, 원고들은 피고의 귀책사유로 이 사건 각 분양계약이 해제되는 경우에도 납부한 분양대금에 대한 이자를 반환받지도 못하고 피고가 대납한 이자만을 반환하여야 하는데, 이는 당사자들 상호간의 형평에 부합하지 않는 점 등을 종합하면, 해제로 인한 원상회복 범위에 관한 이 사건 각 분양계약의 내용은 피고의 귀책사유로 이 사건 각 분양계약이 해제된 경우에는 피고가 원고들에게 중도금 대출금 대납이자의 반환을 구할 수 없는 것으로 해석된다고 봄이 타당하다.

따라서 원고들에게 중도금 대출금 대납이자의 반환을 구할 수 있음을 전제로 위 채권을 자동채권으로 한 상계를 주장하는 이 부분 피고의 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 있으므로, 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김주옥, 판사 조현선, 판사 이현일

목 록

순 번	원고	목적물	계약일	분양대금	계약금 (10%)	지급금액	청구금액
1	A	M호	2017. 1. 6.	596,561,000	29,828,050	149,140,250	178,968,300
2	O				29,828,050	149,140,250	178,968,300
3	C	P호	16. 12. 5.	231,120,000	23,112,000	173,340,000	196,452,000
4	D	Q호	16. 10. 30.	231,120,000	23,112,000	173,340,000	196,452,000
5	E	R호	16. 7. 14.	236,520,000	23,652,000	177,390,000	201,042,000
6	F	S호	16. 1. 10.	237,600,000	23,760,000	178,200,000	201,960,000
7	G	T호	16. 7. 14.	238,680,000	23,868,000	179,010,000	202,878,000
8	H	U호	16. 7. 15.	238,680,000	23,868,000	179,010,000	202,878,000
9	I	V호	16. 10. 24.	228,960,000	22,896,000	171,720,000	194,616,000
	합계						1,754,214,600

1) 원고 A, B는 이 사건 오피스텔 M호에 관하여 공동명의로 분양계약을 체결하고, 공동으로 대금을 납부하였으나, 별지 목록에서는 편의상 계약금, 납부금액 등을 위 원고들이 납부한 금액의 각 1/2로

인정하여 정리한다.

원고 C은 N가 위 일자에 체결한 분양계약의 수분양자 지위를 승계하였다.