

울산지방법원 2021. 1. 26 선고 2019가단118219 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 정우

담당변호사 윤희상

피고B 주식회사

소송대리인 변호사 강영준, 강소영

변론 종결 2021. 1. 12.

판결 선고 2021. 1. 26.

주 문

1. 피고는 원고에게 45,552,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 9.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 47,304,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 9.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 원고의 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장의 요지

원고는 피고에게 계약금과 위약금의 합계액이 47,304,000원이라고 주장하면서 그 돈 및 그에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 인정하는 사실

1) 원고는 2016. 7. 14. 피고와 다음과 같은 내용의 분양계약(이하 이 사건 분양계약이라 한다)을 체결하였다.

다음

○분양목적물: 울산 남구 C 외 17필지 위에 신축할 오피스텔(이하 이 사건 오피스텔이라 한다) 12층 D호

○입주예정일: 2019년 3월

○분양대금: 219,000,000원(건물분 부가가치세 17,520,000원 별도)

○계약금: 23,652,000원(부가가치세 1,752,000원 포함)

○중도금 대출: 153,738,000원

○원고가 납부한 분양대금 총액에서 중도금 대출에 대한 이자를 지급함

2) 이 사건 분양계약서 제7조(계약해제) 제3항에서 '피고의 귀책사유로 인하여 입주가 2019년 3월로부터 3개월을 초과하여 지연된 경우에 원고가 이 사건 분양계약을 해제할 수 있다'고 정하고 있고, 이와 같이 해제된 경우에 같은 조 제4항에서 '피고가 원고에게 위약금으로 분양대금 총액의 10%를 지급하기로 한다'고 정하고 있다.

3) 원고는 2016. 7. 16. 피고에게 계약금 23,652,000원을 지급하였다.

4) 이 사건 분양목적물은 이 사건 분양계약에서 정한 입주 예정일인 2019년 3월을 3개월 이상

초과한 현재까지 입주가 이루어지지 아니하였고, 원고가 이 사건 소장 부분의 송달로써 이를 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사표시를 하였는데, 이 사건 소장 부분이 2019. 11. 8. 피고에게 도달하였다.

[인정하는 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

다. 판단

- 1) 위에서 인정한 사실에 비추어 볼 때, 이 사건 분양계약은 이 사건 분양계약 제7조 제3항에 정한 바에 따른 원고의 해제의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분의 송달로 적법하게 해제되었다(피고가 이를 다투지 아니한다)고 보는 것이 타당하다.
- 2) 피고는 원고에게 ①이 사건 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고가 피고에게 지급한 계약금 23,652,000원과 이 사건 분양계약 제7조 제4항에 정한 바에 따른 위약금인 분양대금 총액 219,000,000원의 10%에 해당하는 21,900,000원의 합계 45,552,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라서 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2019. 11. 9.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 관한 판단

가. 주장의 요지

- 1) 이 사건 분양계약서 제7조 제5항에서 '피고는 이 사건 분양계약이 해제되는 경우에 원고가 기 납부한 대금에서 대출원리금, 위약금을 공제한 후에 원고에게 반환한다'고 규정하고 있다.
- 2) 피고가 원고의 중도금 대출이자를 대납하기로 한 약정은 이 사건 분양계약의 존속을 전제로 하는 것이어서 이 사건 분양계약이 해제된다면 원고와 피고 사이의 중도금 대출이자 부담 약정 역시 소급적으로 효력을 잃었다고 보아야 한다.
- 3) 그래서 원고는 피고에게 이 사건 분양계약 해제에 따른 원상회복으로, 피고가 대납한 중도금 대출이자 상당액을 지급하여야 한다.
- 4) 피고는, 피고가 원고를 대신하여 납부한 중도금에 대한 대출이자를 자동채권으로 하여 원고에게 반환하여야 하는 금액과 대등액에서 상계한다.

나. 판단

1) 앞에서 든 증거를 종합하여, 원, 피고가 이 사건 분양계약서 제7조 제5항에서 피고의 위와 같은 주장과 같이 약정한 사실을 인정할 수 있기는 하지만, 역시 같은 증거를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 즉, ①이 사건 분양계약에서 피고가 계약을 해제하는 경우와 원고가 원고의 사정으로 스스로 계약을 해제하는 경우에는 원고가 피고에게 기지급 중도금 대출금 대납이자를 반환하도록 약정하고, 이 사건의 경우와 같이 원고가 피고의 귀책사유를 들어서 이 사건 분양계약을 해제한 경우에는 이미 지급된 중도금 대출금 대납 이자의 반환에 관하여는 침묵하면서 오히려 피고가 원고에게 위약금을 지급하도록 약정한 사실, ②원고를 채무자로 피고를 연대보증인으로 하여 E조합에서 대출받은 이 사건 중도금대출금은 모두 피고가 받아서 건축공사비에 사용하는 등으로 피고의 필요에 따라 소비된 사실, ③이 사건 분양계약에서 원고가 채무자로 되어 대출받는 중도금의 대출이자를 원고의 분양대금 총액에 포함되는 취지로 약정한 사실에 비추어 볼 때, 이 사건 대출이자의 납부는 분양대금의 일부를 지급한 것이어서 만일 원고가 대출이자를 납부하여 왔다면 이는 피고가 원고에게 원상회복으로 반환해 주어야 할 범위에 해당하는 것인데 피고가 이를 대납하였다는 사정만으로 피고가 원고에게 그 반환을 구할 수 있다고 본다면 이는 계약의 해제로 인한 원상회복의 범위에서 중요한 원칙인 당사자 사이의 형평에 어긋나는 결과를 초래한다고 할 것이고, 원, 피고가 이 사건 대출이자는 원고의 사정이나 귀책사유로 원고 스스로 또는 피고가 이 사건 분양계약을 해제하는 경우에만 피고가 원고에게 그 반환을 구할 수 있고 그 이외의 경우에는 피고가 원고에게 반환을 구하지 않는 것으로 약정한 것이라고 이해하는 것이 상식에 부합한다고 판단하여야 할 것이다.

2) 위 제2, 나의 1)항 기재와 같은 판단에 반하는 전제에 선 피고의 위와 같은 상계 주장은 더 나아가 살피지 아니한 채 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위에서 인정한 범위 내에서 이유 있으므로 이를 일부 인용할 것이어서 주문과 같이 판결한다.

판사김명한