

인천지방법원 2020. 1. 16 선고 2019가단206895(본소), 2019가단246909(반소) 판결
[채무부존재확인 · 계약금반환청구]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 법무법인 연

담당변호사 우석환, 정용, 권오승, 김준혁

피고(반소원고)B

피고C

피고들 소송대리인 법무법인 늘품

담당변호사 김용재, 천성훈, 김유진, 류우현, 박기태, 김성호

변론 종결2019. 12. 12.

판결 선고2020. 1. 16.

주 문

1. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) B 및 피고 C에 대한 본소청구를 모두 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고 B(반소원고)에게 90,670,910원 및 이에 대하여 2014. 9. 4.부터 2020. 1. 16.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 본소 및 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

- 본소 : 원고(반소피고, 이하 '원고')의 피고(반소원고, 이하 '피고') B 및 피고 C에 대한 동두천시 D, E, F, G(이하 '이 사건 토지') A(이하 '이 사건 건물') 5층 H호(이하 '이 사건 상가') 분양계약과 관련된 이행의무, 계약금반환의무 및 손해배상의무는 각 존재하지 아니함을 확인한다.
- 반소 : 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(변경전 상호 : 주식회사 I)는 2014. 9. 3. 피고 B에게 이 사건 토지 지상에 건축되는 이 사건 건물 중 이 사건 상가를 분양하는 계약을 체결하고(이하 '이 사건 계약'), 같은 날 피고 B으로부터 계약금 90,670,910원을 지급받았다.

이 사건 계약에는 아래와 같은 내용이 담겨 있고(계약서에서 원고는 갑, 피고 B은 을로 지칭함), 책임시공사로 J 주식회사(이하 '이 사건 시공사')가 지정되어 있었다.

■ 준공예정일 : 2015년 10월 예정

■ 입주예정일 : 2015년 10월 예정(입주예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며 정확한 입주일자는 추후 개별 통보함)

■ 분양금액

-총분양금액 : 453,354,549원

-토지금액 : 122,757,067원

-건물금액 : 300,543,165원

-부가가치세 : 30,054,317원

■ 회차별 납부일자 및 납부금액

-계약금(20%): 90,670,910원 (계약시 지급)

-중도금 1차(20%), 2차(20%): 각 90,670,910원 (중도금대출시 지급)

-잔금(40%): 181,341,819원 (입점 지정 기간 중 지급)

제4조(재산의 인도일)

① 이 사건 상가의 인도일은 잔금완납 후 10일이 경과한 날로 예정된다.

제11조(계약해약 및 위약금)

① 을이 아래 각호의 1에 해당하는 행위를 하였을 경우 갑은 2회 이행을 최고한 후 그에 대한 을의 이행을 없을 경우 같은 본 계약을 해약할 수 있다.

라. 을이 잔금지급 전에 갑의 승인 없이 사실상의 양도, 임대, 담보설정 기타 제한물권을 설정하였을 때

③ 본조 제1, 2항에 해당되는 사유로 본 계약이 해제된 경우 계약금은 위약금으로 갑에게 귀속되고, 기납부한 공급대금 중 위약금을 제외한 금액을 을에게 반환하되, 을의 미납연체료 및 갑이 대납한 중도금 대출이자에 대하여 갑은 그 금액을 반환예정액에서 공제한후 반환기로 한다.

※추가특약 : 중도금대출은 무이자 융자임

나. 피고 B(위임자)은 2018. 6. 29. 아래와 같은 내용이 담긴 "위임장"(이하 '이 사건 위임장')을 피고 C에게 작성·교부하였다.

● 위임받은 자의 인적사항

-성명(C), 위임사유(개인사유), 관계(지인)

● 위임한 부동산의 표시

-토지 : 이 사건 토지

-건물 : 이 사건 상가 분양권(분양계약서)

● 위임한 부분, 권한

-위임한 부분 : 상기 토지 및 건물 중 위임자가 분양받은 H호의 분양권리 및 권한

-위임한 권한 : 상기 위임 부동산(건물+토지) 중 해당호수에 관한 일체의 권리 및 권한

● 첨부서류

-사업개요(설계변경내용)

-분양계약서 사본 1부

-위임자의 인감증명서 1부

다. 원고는 2018. 7. 20. K 주식회사(이하 'K')에게 이 사건 토지를 신탁하였다.

라. K은 2019. 10. 23. 동두천시로부터 이 사건 건물에 대한 사용승인을 득하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 13 내지 15호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 B은 피고 C로부터 이 사건 계약의 잔금지급 전인 2018. 5. 26. 2,000만 원, 2018. 5. 31.

1,500만 원 등을 지급받고, 2018. 6. 29. 피고 C에게 이 사건 위임장을 작성해 주는 방법으로 원고의 승인 없이 이 사건 상가에 관한 분양권을 사실상 양도하였다.

피고 B의 이러한 행위는 이 사건 계약 제11조 제1항 라호에 해당하는바, 원고는 이를 이유로 이 사건 계약을 해제하였으므로 피고들에 대하여 더 이상 이 사건 계약과 관련한 이행의무, 계약금반환의무 및 손해배상의무를 부담하지 아니한다. 그럼에도 피고들이 이를 다투고 있으므로 이 사건 소로써 위 각 의무가 존재하지 아니함을 확인받고자 한다.

나. 판단

앞서의 인정사실에다가 을 제1 내지 3호증의 각 기재를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정을 감안하면, 원고가 제출한 증거만으로 피고 B이 피고 C에게 이 사건 상가에 관한 분양권을 사실상 양도하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

① 이 사건 위임장은 그 명칭이 "위임장"으로 되어 있다.

② 이 사건 위임장에는 이 사건 상가 분양권을 양도한다는 내용이 전혀 담겨있지 아니하고 그에 따라 양도대금의 액수나 그 지급시기에 관한 내용도 전혀 들어있지 아니하다.

③ 피고 B과 피고 C 사이의 아래와 같은 금전 수수 내역에 비추어 보면, 이 사건 상가 분양권과 무관하게 피고 B이 피고 C에게 돈을 대여하고 이를 반환받은 것으로 볼 여지가 있다. 피고 C가 피고 B에게 2018. 5. 26. 2,000만 원, 2018. 5. 31. 1,500만 원을 각 송금한 것을 이 사건 상가 분양권에

대한 양도대금을 지급한 것이라고 인정하기 어렵다.

1	L은행 예금주피고 B 계좌번호M	2018. 5. 14.	20,000,000원피고 B이 피고 C에게 송금
2	N은행 예금주피고 B 계좌번호O	2018. 5. 26	20,000,000원피고 C가 피고 B에게 송금
3	위 2번과 같은계좌	2018. 5. 27.	15,000,000원피고 B이 피고 C에게 송금
4	위 2번과 같은계좌	2018. 5. 31	15,000,000원피고 C가 피고 B에게 송금
5	위 1번과 같은계좌	2018. 7. 26.	10,000,000원피고 B이 피고 C에게 송금
6	위 2번과 같은 계좌	2018. 8. 17.	5,000,000원피고 C가 피고 B에게 송금

따라서 피고 B이 피고 C에게 이 사건 상가의 분양권을 사실상 양도하였음을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

(1) 피고 민법 제387조 제1항에 의하면 채무이행의 확정된 기한이 있는 경우에는 채무자는 기한이 도래한 때로부터 지체책임이 있다.

이 사건 계약상 준공예정일 및 입주예정일은 2015년 10월로 약정되어 있음에도 불구하고 원고는 2019년 7월을 기준으로 3년 9개월간 그 이행을 지체함으로써 위 조항에 따라 피고 B에게 이행지체의 책임을 져야한다. 그럼에도 원고는 오히려 이 사건 소를 제기하고 계약해제의 의사표시를 하고 있는바, 피고 B은 원고의 계약해제 의사표시를 원용하여 민법 제544조 소정의 이행최고를 생략한 채 2019. 7. 29.자 준비서면의 송달로써 이 사건 계약해제의 의사표시를 하는 바이다. 따라서 원고의 이행지체로 이 사건 계약은 적법하게 해제되었으므로, 원고는 원상회복의무의 이행으로 피고 B에게 계약금 90,670,910원을 반환하고, 이에 대한 법정이자 등을 지급할 의무가 있다.

(2) 원고 ① 이 사건 계약에는 "입주예정일이 공정에 따라 변경될 수 있다"는 점이 명시되어 있는바, 이에 의하면 이 사건 상가에 대한 입주예정일은 불확정기한에 해당하므로, 공정에 따라 공사가 완공되어 입주가 가능해지거나 입주가 불가능하게 된 때에야 비로소 이행기가 도래한다.

이 사건 건물은 2019. 10. 23. 사용승인을 받았으므로 입주가 불가능하게 된 것이 아니며, 이때에 비로소 입주가 가능해져 이행기가 도래하였으므로 피고가 주장하는 원고의 이행지체 책임은 성립하지 아니한다.

② 이 사건 상가에 대한 입주가 지연된 이유는 이 사건 시공사의 무단 공사 중단 및 방해 행위로 공사가 지연되었기 때문이므로 원고에게 이행지체의 귀책사유가 없다.

③ 원고는 피고 B를 비롯한 수분양자들과 준공 및 입주예정일 연기에 합의하였다. 합의에 의하여 이행기가 유예되었으므로 원고에게는 지체책임이 성립하지 아니한다.

④ 이 사건 계약은 쌍무계약으로서 피고 B은 중도금 및 잔금을 지급할 의무가 있다. 그런데 피고 B은 원고에게 잔금의 지급 내지 그 이행제공을 한 사실이 없고, 이 사건 계약해제의 의사표시를 하기 전에 상당한 기간을 정하여 이행을 최고한 사실도 없다.

따라서 피고 B의 계약해제 및 이에 따른 계약금반환청구는 이유 없다.

나. 판단

(1) 이행지체 성립 여부 이 사건 계약에 "입주예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며 정확한 입주일자는 추후 개별 통보함"이라고 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 아래와 같은 사정을 감안하면, 피고 B이 계약해제의 의사표시를 할 당시 원고는 이미 이행지체 상태에 있었다고 할 것이다.

첫째, 이 사건 계약에서 입주예정일을 '2015년 10월 예정'으로 명시하고 있으므로, 위 문구에 의해 입주예정일이 사후에 변경될 수 있다는 이유만으로 합리적인 기간을 초과한 입주일 변경이 무제한으로 허용되는 불확정기한을 정하였다고 볼 수는 없다.

둘째, 원고는 이 사건 계약에 따라 약정기간 내에 건축물을 완성·인도할 의무와 소유권을 이전해 줄 의무를 부담하고 이는 원고가 부담하는 의무의 핵심인바, 입주일은 분양대금과 더불어 분양계약에 있어 중요한 사항 중 하나이다.

그런데 시행사나 시공사 측의 사정에 해당하는 공정을 이유로 입주일 변경을 자유롭게 허용하게 되면, 원고의 사업 진행에 있어 편의는 도모할 수 있을지 모르나, 원고가 입주일을 통보하기 전까지 수분양자는 입주예정일을 짐작조차 할 수 없는바, 자금 조달 계획 및 입점 계획을 예상·수립할 수 없는

수분양자의 법적 지위는 지나치게 불안정하고 불리하게 된다.

셋째, 위 문구에 따라 원고가 입주예정일을 아무런 제한 없이 변경 또는 연기할 수 있다고 해석하면, 입주예정일을 정한 계약 규정은 사실상 아무런 의미가 없게 된다.

넷째, 위 문구의 해석에 관한 위와 같은 사정을 감안할 때 입주예정일은 "공정에 따라 다소(즉, 합리성을 인정할 수 있는 기간의 범위 내에서) 변경될 수 있다"라고 제한 해석되어야 할 것인데, 피고 B이 해제의 의사표시를 한 시점은 원래의 입주예정일로부터 3년 9개월이 도과한 때로서 원고가 주장하는 사정만으로 이 시점까지 입주예정일을 연기하는 것에 합리성이 있다고 보기 어렵다.

(2) 귀책사유 유무 원고는, 이 사건 시공사의 책임으로 공사가 지연되었기 때문이므로 자신에게 귀책사유가 없다고 주장하나, 채무의 이행이 지체된 경우에 그 귀책사유에 관한 입증책임은 채무자에게 있으므로 채무자는 이행을 지체한 이상 그 이행지체가 자기에 귀책할 수 없는 사유로 말미암은 것임을 증명할 책임이 있는바(대법원 1984. 11. 27. 선고 80다177 판결 등 참조), 원고가 제출한 증거만으로 자기에 귀책사유가 없었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

위 주장은 받아들이지 아니한다.

(3) 이행기 유예 여부 원고는, 피고 B이 입주예정일 유예에 동의하였기 때문에 지체책임이 성립하지 않는다고 주장하나, 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 위 주장 역시 받아들이지 아니한다.

(4) 해제의 적법 여부 쌍무계약에 있어 당사자의 일방이 미리 자기의 채무를 이행하지 않을 의사를 표명한 경우에 상대방은 이행의 최고나 자기 채무의 이행제공 없이도 계약을 해제할 수 있다(민법 제544조 단서, 대법원 1990. 3. 9. 선고 89다카29 판결 등 참조).

쌍무계약에 있어 당사자의 일방이 이행을 최고하거나 자신의 채무의 이행을 제공하더라도 상대방이 상당한 기간 내에 그 채무를 이행할 수 없음이 객관적으로 명백한 경우, 그 일방은 이행의 최고나 자기 채무의 이행제공 없이 상대방의 이행지체를 이유로 계약을 해제할 수 있다(대법원 1993. 8. 24. 선고 93다7204 판결 참조).

본건에서 ① 원고는, 피고 B의 귀책사유로 이 사건 계약이 해제되었으므로 더 이상 분양계약과 관련한 이행의무가 존재하지 아니한다고 주장하고 있었던 점, ② 피고 B이 해제의 의사표시를 할 당시는 이

사건 건물에 대한 사용승인조차 아직 이루어지지 않은 시점이었던 점, ③ 이 사건 계약의 중도금은 원고를 통한 중도금대출로 지급하기로 되어 있고, 잔금은 입점 지정 기간 중에 지급하기로 되어 있는데, 피고 B이 해제의 의사표시를 할 당시 위 피고의 잔금지급의무가 도래하였다고 보기 어려운 점 등을 감안하면, 피고 B은 최고 및 이행제공 없이도 이 사건 계약을 해제할 수 있다 할 것이다.

다. 소결론

이 사건 계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 피고 B의 2019. 7. 29.자 준비서면이 2019. 7. 30. 원고에게 도달한 사실은 기록상 분명하다.

따라서 이 사건 계약은 원고의 이행지체를 이유로 위 해제의 의사표시에 의해 적법하게 해제되었으므로 원고는 원상회복의무의 이행으로 피고 B에게 그 지급받은 계약금 90,670,910원을 반환하고, 이에 대하여 피고 B이 구하는 바에 따라 계약금 지급일 다음날인 2014. 9. 4.부터 이 사건 판결 선고일인 2020. 1. 16.까지는 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 법정이자(민법 제548조 제2항 참조)를, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 본소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 피고 B의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김정일